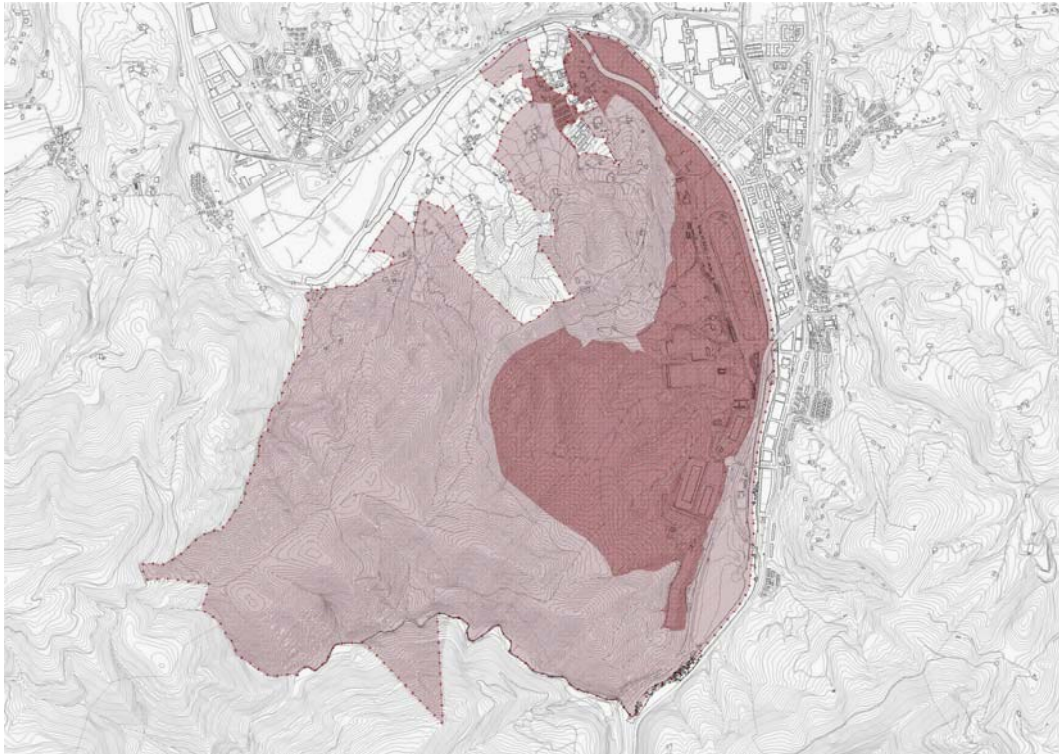




DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

“2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA NATURA ESPARRUEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK” DOKUMENTUA

Hamazazpigarren Liburua
ZUBIETA (ZU)

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOKUMENTUA

Hamazazpigarren liburua
ZUBIETA (ZU)

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

TALDE IDAZLEA

Santiago Peñalba Garmendia. Arkitektoa.
Manu Arruabarrena Florez. Arkitektoa.
Mikel Iriondo Iturrioz. Abokatua.
Loly Sierra Agüero. Geografoa.
Pilar Amenabar Zabala. Arkitektoa.
Xabier Aguirre Alzuru. Arkitektoa.
David Rebollo Aguayo. Geografoa.
Laura Muguerza Montero. Ekonomialaria.
Narciso Iglesias Medrano. (Endara Ingenieros Asociados, SL).
Iñaki Urrizalki Oroz. Biologoa (Ekolur, SL).
Iñaki Oñate Lizarralde. Delineazioa.
Carlos Martinez de Arespe. Delineazioa.
Elisa Romay Busto. Mekanografia eta edizioa.

LAGUNTZAILEAK

- * Hirigintza Saila.
- * Mugikortasuna, garraioa:
 - Donostiako Udaleko Mugikortasun Zuzendaritza
 - . José Antonio Arrate, Mugikortasuneko zuzendaria.
 - . Iosu Benaito Villagarcía, Mugikortasun Atal Teknikoko burua.
 - ETT, SA (Equipo de Técnicos en Transporte y Territorio, SA).
 - . Pedro Puig-Pey, bide, ubide eta portuetako ingeniaria.
 - . Jaime Aldama, bide, ubide eta portuetako ingeniaria.
 - . Manuel Orts, garraio-ereduetako teknikaria.
 - . Enrique De Diego, ekonomia-zientzietako lizentziaduna
 - . Diego Fernández, bide, ubide eta portuetako ingeniaria.
 - . Iosu Laguardia, arkitektoa.
 - . Pedro Gálvez, delineatzaile projektugilea
 - . Ricardo Lobo, ingeniari kartografoa
 - Miguel Angel López Palancar, bide, ubide eta portuetako ingeniaria (CINSA. EP taldea).
- * Zerbitzu-azpiegiturak:

Miguel Angel López Palancar, bide, ubide eta portuetako ingeniaria (TEKOLUR, SL).
- * Gizarte, hirigintza eta ekonomiaren alorreko informazioa eta diagnostikoa:
 - Jesús Ureta Marcos. Soziologoa.
 - Cristina Landart Meslet (Donostiako Udaleko Programakuntzako, Azterlanetako eta Aurrekontuetako zuzendaria).
 - Lourdes Berasarte Yarzabal (Donostiako Udaleko Programakuntzako, Azterlanetako eta Aurrekontuetako Saila).

- Ana Bernal Ruíz de Oña (URBEAR, CB). Geografoa.
 - María Arrillaga Igarzabal (URBEAR, CB). Geografoa.
 - Begoña Andueza San Martín. Geografoa.
 - Nigel Ariste James Gibb. Arkitekto tekniko.
 - Enrique Munoa Fagoaga. Arkitektoa.
- * Ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlana:
- Ekolur, SL.
 - . Tomás Aranburu Calafel. Nekazaritzako ingeniari tekniko.
- * Kultura-ondarea:
- Luis Sesé Madrazo. Arkitektoa.
 - Blas Urbizu Zabaleta. Arkitektoa (ANAN, SC).
- * Udal-kartografia digitalari buruz indarrean dagoen plangintza iraultzea:
- Roberto Pastor Remiro
 - SGS.Map.
- * Delineazioa:
- Juan Ignacio Cortés Arzallus.
 - M^a José Fernández Calonge.

LANEN ZUZENDARITZA

Proiektu hau egiteko lanak Donostiako Udalaren Hirigintza Sailaren zuzendaritzapean egin dira. Jorge Letamendia Belzunce jauna da Sail horretako zinegotzi ordezkaria. Lan hauen zuzendaritza tekniko, berriz, Iñaki Atxukarro Arruabarrena jaunaren eta David Rebollo Aguayo jaunaren esku izan da.

AURKIBIDE OROKORRA

"1. MEMORIA" DOKUMENTUA.

- "1.1. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA HORI GAUZATZEA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA".
- "1.2. INGURUMEN IRAUNKORTASUNARI BURUZKO TXOSTENA".

"2. HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA.

- "2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK".
- "2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK".**

"3. KATALOGOA" DOKUMENTUA

"4. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA. JARDUN PROGRAMA" DOKUMENTUA.

"5. PLANOAK" DOKUMENTUA.

AURKIBIDE OROKORRA

LEHEN LIBURUA

"Altza" (AL) A.U.en Arau Partikularrak

BIGARREN LIBURUA

"Amara Berri" (AM) A.U.en Arau Partikularrak

HIRUGARREN LIBURUA

"Añorga" (AÑ) A.U.en Arau Partikularrak

LAUGARREN LIBURUA

"Antiguo-Ondarreta" (AO) A.U.en Arau Partikularrak

BOSGARREN LIBURUA

"Ategorrieta-Ulia" (AU) A.U.en Arau Partikularrak

SEIGARREN LIBURUA

"Aiete" (AY) A.U.en Arau Partikularrak

ZAZPIGARREN LIBURUA

"Erdialdea" (CE) A.U.en Arau Partikularrak

ZORTZIGARREN LIBURUA

"Egia" (EG) A.U.en Arau Partikularrak

BEDERATZIGARREN LIBURUA

"Gros" (GR) A.U.en Arau Partikularrak

HAMARGARREN LIBURUA

"Ibaeta" (IB) A.U.en Arau Partikularrak

HAMAIKAGARREN LIBURUA

"Igeldo" (IG) A.U.en Arau Partikularrak

HAMABIGARREN LIBURUA

"Intxaurrondo" (IN) A.U.en Arau Partikularrak

HAMAHIRUGARREN LIBURUA

"Loiola" (LO) A.U.en Arau Partikularrak

HAMALAU GARREN LIBURUA

"Martutene" (MA) A.U.en Arau Partikularrak

HAMABOSGARREN LIBURUA

"Mirakruz-Bidebieta" (MB) A.U.en Arau Partikularrak

HAMASEIGARREN LIBURUA

"Miramón-Zorroaga" (MZ) A.U.en Arau Partikularrak

HAMAZAZPIGARREN LIBURUA

"Zubietak" (ZU) A.U.en Arau Partikularrak

HEMEZORTZIGARREN LIBURUA

"Lurzoru urbanizaezina" (LUE) A.U.en Arau Partikularrak


Donostia Udalea
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN OROKORRAREN BULEGOA
OFICINA DEL PLAN GENERAL

AURKIBIDEA:

Or.

- A.U. ZU.01 "Zubietako Kaskoa"	1
- A.U. ZU.02 "Aldatxeta"	8
- A.U. ZU.03 "Katanbide"	15
- A.U. ZU.04 "Hipodromoa"	21
- A.U. ZU.05 "Bugati"	27
- A.U. ZU.06 "Merkabugati"	33
- A.U. ZU.07 "Zubietako garraio-zentroa"	39
- A.U. ZU.08 "Eskuzaitzeta"	46
- A.U. ZU.09 "Lizarraga-Errotabide (S.9)"	53

PLANOAK (1/2.000 eskala):

Iparraldea:

1. Gaur egungo egoera. Lurzoruaren mugaketa (esparruak eta azpiesparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa.
2. Zonifikazio Globala.
3. Zonifikazio Xehatua.
4. Hirigintzako eraikuntza-baldintzak.

Hegoaldea:

1. Gaur egungo egoera. Lurzoruaren mugaketa (esparruak eta azpiesparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa.
2. Zonifikazio Globala.
3. Zonifikazio Xehatua.
4. Hirigintzako eraikuntza-baldintzak.

A.U. "ZU.01 ZUBIETAKO KASKOA" (Zubieta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua bat dator Donostiako udalerrian dagoen eta Zubieta hiriguneari dagokion lurraldearekin. Erreboteko frontoia eta Santiago elizaz gain, bertan sartuko dira 1995eko Plan Orokorren arabera gauzatutako garapen berria –bere konfigurazio berria osatzen duena– eta "Zubieta Lanbide Ikastetxea"ri dagokion ikastetxearen lursaila. Esparrutik kanpo geratuko da Zubieta hiribide berria antolatzeko behar den lurzorua. Hiribidea aldameneko Aldatxetako esparruan antolatuko da.

Plan honen aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritakoaren ildotik, esparru honek Usurbilgo udalerrian jarraitzen du.

Aipatutako zuzkidurez (frontoia, eliza eta lanbide-heziketako ikastetxea) gain, Alamandegia, Aizpurua eta Barazar etxeak, beste hainbaten artean, frontoi estalia dagoen plaza publiko berria eta ikastetxeak azpimarratu behar dira.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugaketa (esparruak eta azpiesparruak), sailkapena eta kategorizazioa (Iparraldea)" planoan adierazten dira.

Guztira 55.434 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Zubieta hirigunea, bertako espazio publikoak eta eraikuntza finkatzea, indarrean dauden antolamendu-baldintzen arabera. Baldintza horiek Usurbilgo eta Donostiako udalen artean izandako koordinaziotik abiatuta zehaztu dira.

Testuinguru horretan "Zubieta Zabalpena" eremuari buruzko zatiko planean ezarritako aurreikuspenak baliozkotzen dira esparruaren zati baterako. Zatikoa 1995eko plan orokorra garatuz sustatu da eta 1998ko abenduaren 15eko ebazpen bidez onartu da behin betiko.

- * Bertan dauden zuzkidurak finkatzea, Alamandegia etxeari (Urbite pasealekuko 1 zenbakia) dagokion lursaila eta eraikuntza ekipamendu gisa eranstea, esparruaren antolamenduan aurreikusitako ekipamenduen ezarpena osatzea, eta espazio publikoaren urbanizazio-baldintzak hiriguneari premietara eta tokiko mugikortasunaren arloan proposatutako erabakietara egokitzea.
- * Esparrurako irisgarritasuna asko hobetuko da Oria ibiaren gaineko zubi berriaren bidez Txikiardin N-634 errepedearekin proposatutako lotura berriarekin, eta Hipodromora eta Lasarte-Oriara helduko litzatekeen aurreikusitako hiribide berriarekin.

A.U. "ZU.01" (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

- 1.1.- "A.40 / ZU.01 – Garapen txikiko bizitegi" zona. (Azalera: 55.434 m²)
(94.664 m² guztira, Usurbilgo udalerrian dauden 39.230 m²-ak barne hartuta)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean⁽¹⁾: 13.490 m²(s)
 - Salbuespen zehatz bat kaltetu gabe, esparruan aurretik zegoen hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da, bertan dauden eraikuntzen formari lotuta eta/edo formaren emaitzazkoa.
 - Salbuespen horrek 1995eko Plan Orokorrak mugatutako Zubietako Zabalpena eremuarekin bat datorren esparru honen zatian eragiten du. Bertan finkatuko da Plan horretan aurreikusitako eta 1998ko abenduaren 15eko ebazpen bidez behin betiko onartutako Zatiko Planak garatutako eraikigarritasuna.

Eraikigarritasun horri gehitu behar zaizkio Usurbilgo udalerrian dauden esparru honetako lurretan kokatutako beste 5.609 m²(s). Horrekin, guztira, 19.099 m²(s) dira.

- * Sestrapean:
Zona global osoan sestrapean baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
 - Eraikuntzaren gehieneko profila: III
 - Eraikuntzaren gehieneko altuera: 10,50 m
 - Aurreko parametroak gainditzeko egindako eraikuntzak finkatzen dira dagokion udal-lizentzia lortu ondoren, baldin eta eraikuntza horiek bere garaian indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera eraiki baziren.

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

A.U. "ZU.01" (Jarr.)

- * Sestrapean:
Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeke baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeke baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak "A.40" zona globalerako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean.

Plan Orokor honen aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarrita babes ofizialeko eta sustapen libreko erregimenetara esparruko etxebizitzak lotzeko aurreikuspenak finkatzen dira⁽¹⁾.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan finkatzen da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Espresuki ez dira horren inguruko aurreikuspenak ezarri.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

⁽¹⁾ Aurretik aipatutako plangintzan ezarritako irizpideen arabera, esparru honen barruan, Donostiako udalerrian antolatutako 56 etxebizitza BOE erregimenari lotuta daude.

A.U. "ZU.01" (Jarr.)

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua (Iparraldea)" planoan biltzen dira.

Salbuespen jakinak kaltetu gabe, 1995eko Plan Orokorrek mugatutako Zubietako Zabalpena eremuarekin bat datorren esparru honen zatian finkatzen da Zatiko Planak ezarritako kalifikazio xehatua. Plan hori 1998ko abenduaren 15eko ebazpen bidez onartu zen behin betiko.

Esparrua mugatzearen ondoriozko egokitzei lotutako salbuespen horiek bat datoz, alde batetik, aipatutako zatiko planaren emaitzazko "a.500.6/ZU.03" lursailaren murrizte puntualarekin eta, bestetik, Zubietako hiribide berriarekin lotzen duen bidearekin erlazionatutako egokitzeekin.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean.

- 1995eko Plan Orokorrek mugatutako Zubietako Zabalpena eremuarekin bat datorren esparru honen zatian antolatutako lursailen eraikigarritasuna da, aipatutako eta orain finkatutako Zatiko Planaren lursail horietako bakoitzarentzako aurreikusitakoa. Eraikigarritasunari lotutako Zatiko Plan hori 1998ko abenduaren 15eko ebazpen bidez onartu zen behin betiko.
- Esparruaren gainerakoan, lursail antolatueta gaur egun dauden eraikuntza finkatuen formari (oin-planoan okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) lotutako eraikigarritasuna finkatzen da.

* Sestrapean.

Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako jatorri horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrek" dokumentuan (30. artikulua) haren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

* Sestra gainean.

- 1995eko Plan Orokorrek mugatutako Zubietako Zabalpena eremuarekin bat datorren esparru honen zatian antolatutako lursailen aurreikusitako eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak, lursail bakoitzarentzako aipatu den Zatiko Planaren ezartzen dira. Arlo horren inguruan Plan hori

A.U. "ZU.01" (Jarr.)

gaur egun finkatua dago 1998ko abenduaren 15eko ebazpen bidez behin betiko onartu ondoren.

- Esparruaren gainerakoan eginak dauden eraikuntzak finkatu egiten dira gaur egun dituzten parametro formalekin (oin-planoko okupazioa, altuera eta solairu-kopurua).

* Sestrapean.

Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Salbuespen zehatz bat kaltetu gabe, horren inguruan ez da baldintza partikularrik ezartzen, aipatutako Zubietako Zabalpena eremuaren Zatiko Planaren emaitzazko hirigintzako lursail-zatiketa finkatuta, planak eragindako esparru honen zatian.

Salbuespen horrek eragina du aipatutako eta finkatutako Zubietako Zabalpena eremuaren Zatiko Planak antolatutako "a.500.6/ZU.03" lursailaren mugaketaren aldaketa puntualean. Aldaketa hori, gainera, esparrua mugatzearen ondoriozko egokitzetan justifikatzen da.

E.- Jabari-baldintza partikularrak.

Jabariko gaur egungo baldintza partikularrak finkatzen dira, Zubietako Zabalpena eremuko aipatutako eta finkatutako Zatiko Plan horren emaitzazko baldintzak barne, plan horrek eragina duen esparru honen zatian.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, ondoren adieraziko ditugun baldintzatzaileekin erlazionatutako esku-hartze irizpideak –beste hainbaten artean– hartu behar dira kontuan:

- * "C.4 Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak".
- * "C.5 Lurpeko urak babesteko esparruak".
- * "C.8 Urpean gera daitezkeen eremuak".
- * "C.10 Eremu akustikoak".

A.U. "ZU.01" (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Kasu bakoitzean adierazitako mailan, honako elementu bereziak edo esparruko eraikuntzak erantsi zaizkio katalogoari:

- | | |
|---|------------|
| * Aizpurua baserria –Urbitate, 15 (Learritza)–: | I. maila. |
| * Zubietako Santiago eliza –Herriko Plaza, 1–: | II. maila. |
| * Zubietako erreboteko frontoia –Herriko plaza, z/g–: | IV. maila: |
| * Alamandegi baserria –Urbitate, 1 (Learritza)–: | IV. maila: |

Eraikitako ondareari dagokionean, gaur egun izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a) jasotako zerrenda da. Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

Gainera esparruan badira Aizpurua eta Alamandegi baserrien inguruneekin bat datozen ustezko bi gune arkeologiko.

Beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jardun Integratuko Programak osatu eta programatzeko baldintza espezifikoak.

Ez dira ezarri baldintza horiek arautzeko aurreikuspenak.

B.- Jardun-baldintzak (gauzatze-unitateak, jardun-sistema).

Donostiako eta Usurbilgo udalek, hurrenez hurren 2000ko irailaren 12ko eta urriaren 3ko ebazpenen bitartez behin betiko onartu zuten Zubietako Zabalpena gauzatze-unitatean sustatutako lursailak berriz zatitzeko proiektua finkatzen da.

Bestalde, Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzeko behar dituzten baldintzak betetzen dituzten gainerako Hirigintza Esparruko lurrek, zuzkidura-jardunen berezko baldintzak bete beharko dituztela ulertuko da.

A.U. "ZU.01" (Jarr.)

C.- Erabilerak haztatze koefizienteak.

Erabilerak haztatze koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

D.- Urbanizazio-kargak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak.

Ez dira ezarri baldintza horiek arautzeko aurreikuspenak.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Esparruan ez da espresuki plangintzarekin bat ez datorren eraikuntzarik identifikatzen.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik erantsi.

A.U. "ZU.02 ALDATXETA" (Zubieta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua bat dator Landaberri ikastetxearen eta Zubietako erdigunearen artean dauden Oria ibaiaren ezkeraldeko ibarrarekin eta mazelekin, Hipodromoko instalazioak kanpoan utzita eta Txikierdi inguruan dagoen Oria ibaiaren uhartea barne hartuta.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzoruaren mugaketa (esparruak eta azpiesparruak), sailkapena eta kategorizazioa (Iparraldea)" planoan adierazten dira.

Guztira 323.044 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Landaberri ikastetxeraino heltzen den Zubietako erdigunea eta Hipodromoaren arteko lurraldea –Lasarte-Oriako hirigunetik hurbil– hiri-continuum gisa antolatzea, bizitegi zein zuzkidurara zuzendua.
- * Garapen berria Zubietako hiribidearen inguruan egituratzea. Aizpurua etxearen ingurutik eta Zubietako ibarreko bidearen lotunetik hasi, eta hegoaldetik jarraituta Bugatin. Ibilgailu motordun eta motorrik gabekoentzako prestatua, eta kasurako galtzada bat antolatzea aurreikusita. Galtzada horrek garraio publikorako bidea, bidegorria eta dagozkien espaloiak izango ditu.
- * Bide-egitura osatzea, Iparraldean Txikierdi parean N-634 errepidearekin lotuta, Oria ibaiaren gainetik zubi berria eraikiz. Bugati eta Eskuzaitzetako esparruen antolamenduak hiribidea N-1 errepidearekin (Hegoaldean) lotu arte jarraitzea bermatuko du.
- * Hiribide berriaren Ekialdean dagoen esparruaren lurraldea –Oria ibaiko uhartea barne– espazio libre eta ekipamendu publikoko erabileretara zuzentzea.
- * Hipodromoaren aldameneko mazelan, honen Mendebaldean, eraikuntza irekiko tipologiako bizitegi-garapen berria antolatzea. Esparruan 18 etxebizitza daude, 847 etxebizitza inguru –antolamendu xehatua zehazteagatik finkatzen direnak barne hartuta– antolatzea aurreikusiz. Horietatik 466, 169 eta 212 etxebizitza, hurrenez hurren, erregimen orokorreko babes ofizialeko, etxebizitza tasatuko eta sustapen libreko erregimenetara lotzen dira.
- * Gaur egun Landaberri ikastetxea kokatuta dagoen lekuaren ondoko esparruko irakaskuntza-zuzkidura kokatzea ahal bada, ikastetxea handitzeko balizko premia edo aukera ahalbidetzen laguntzeko.
- * Oria ibaiaren ezkeraldeko erribera antolatzea tratamendu "bigun" baten bitartez. Era horretan erriberan zuhaitz-lerrokatze bat berreskuratzea ahalbidetuko da.

A.U. "ZU.02" (Jarr.)

- * Uholde-arriskua murrizteko behar diren neurriak hartzea, horren inguruan aplikatu beharreko irizpide sektorialak jarraituta.
- * Oria ibaiaren ezkerreko aldeko bidegorria eta oinezkoentzako pasealekua luzatzea.
- * Bizitegi-zonako bideari jarraipena ematea Eskuzaitzako esparruraino, Katanbideko behe-ibarraren gainetik zubia ezarrita. Zubi hori, bertako horma-bularrak eta bizitegi-zonaraino heltzen den bideraino lotura egiteko gastuak "ZU.08 Eskuzaitzeta" esparruan planteatutako hirigintza-garapenari lotuko zaizkio.
- * Sustatu beharreko zatiko plangintzan bere zehaztapen zehatz eta ofiziala kaltetu gabe, jardun integratuko esparru (AAI II.21) gisa jotzeko iradokitzen da orientazio moduan.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ ZU.02 – Eraikuntza irekiko bizitegi" zona. (Azalera: 151.580 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean eta sestrapean (erabilera nagusiak): 84.810 m²(s)
- * Sestrapean:
Zona global osoan sestrapean baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean: esparruan sustatuko den Zatiko Planak definitu beharko du esparru horren antolamendu xehatua zehaztu ahal izateko.
- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- a) Erabiltzeko baldintzak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako zona globalerako orokorrean ezarritakoak.

A.U. "ZU.02" (Jarr.)

- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
- * Finkatu eta/edo ordezkatu beharreko bertan dagoen bizitegi-eraikigarritasuna: 3.223 m²(s)
 - * Bizitegi-eraikigarritasun berria:
 - BOEko erregimenera lotua (%55): 40.198 m²(s)
 - Etxebizitza tasatuko erregimenera lotuta (%20): 14.617 m²(s)
 - Sustapen libreko erregimenera lotua (%25): 18.272 m²(s)
 - Guztira: 73.087 m²(s)
 - * Bizitegi-eraikigarritasun guztizkoa: 76.310 m²(s)
- c) Beste hainbat erabileratara (hirugarren sektorekoak...) zuzendutako hirigintza-eraikigarritasuna: 8.500 m²(s)
- d) Zuzkidura-bizitokiak.
Zuzkidura-bizitokiak ezartzeko lursail bat antolatuko da esparruan, 1.810 m²-ko gutxieneko azalerarekin.

1.2.- "E.10/ZU.02 - Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 59.366 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak izango dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "E.10 Bide-sistema orokorra" tipologiako zona globalerako ezarritakoak.

1.3.- "F.10 / ZU.02 – Hiri-espazio libreen sistema orokorra" zona (Azalera: 71.027 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak izango dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "F.10 Hiri-espazio libreen sistema orokorra" tipologiako zona globalerako ezarritakoak.

1.4.- "G.00 /ZU.02 - Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" zona (Azalera: 41.071 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak izango dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "G.00 Ekipamendu komunitarioa" tipologiako zona globalerako ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparru osoari buruzko Zatiko Plan bat landu eta bideratuko da bere antolamendu xehatua zehazteko.

Zatiko Plan horretan zehaztu beharreko antolamenduak, beste hainbaten artean, honako irizpide hauei erantzungo die:

A.U. "ZU.02" (Jarr.)

- * Katanbideko behe-ibarraren gaineko zubi baten bitartez Eskuzaitzetako esparruraino jarraituko duen bizitegi-zonaren zerbitzura egongo den bide bat antolatuko da.
- * Esparru mugakideetan Zubietako hiribidearen jarraipena bermatuko da, bai eta Eskuzaitzetako esparruarekin bide-konexioa ere.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

Udalerrian lurzoruaren okupazioaren eta hiri-eboluzioaren estrategiaren arabera, Plana indarrean dagoen bitartean esparrua garatzea aurreikusi da.

Esparru osoa, bertan sartutako sistema orokorrekin, modu bateratuan tratatuko da bere programazioari eta gauatzeari dagokienean. Bertan, beste hainbaten artean, lurrak bertara integratu eta/edo adskribituz dagokion jardun integratuko esparrua mugatzea ere sartuko da.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Kasurako, dagokion zatiko plana izapidetu eta behin betiko onartzea aurreikusi da, Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasi eta lau urteko epean gehienez.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauatzeko eta ordaintzeko erregimena, bai eta beste mota bateko zuzkidurena ere.

Ondoren adieraziko ditugun salbuespenekin, hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikotara zuzendutako esparruko lurren multzoa, aurreko "A" idatz-zatian adierazitakoaren arabera mugatu beharreko jardun integratuko esparruan integratu eta/edo adskribituko da, Udalak lur horiek lortzeko zein gauatzeari dagokienean.

Salbuespen horiek Administrazioak ordainduko dituen Txikierdiko zubi berria gauzatu eta ordaintzeko lotuak daude. Administrazioak ere ordainduko ditu antolatutako "G.00 Ekipamendu komunitarioa" zona globalaren barruko urbanizazio-lanak.

Gainera, Aldatxeta eta Eskuzaitzetako esparruak lotzen dituen bide berriaren testuinguruan –bertako horma-bularrak eta bizitegi-zonako bide-sistemarekin konexioa barne hartuta–, Katanbideko behe-ibarrean antolatu beharreko zubi berria gauatzeko gastuen ordainketa azken esparru horretan planteatutako hirigintza-garapenari lotutako urbanizazio-karga gisa hartuko da.

A.U. "ZU.02" (Jarr.)

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

- A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek esparruan sustatu beharreko Zatiko Planak ezarriko ditu.

Dena den, testuinguru horretan, Landaberri ikastolaren gaur egungo lursailari jarraipena emanez irakaskuntza-ekipamendurako lursaila antolatuko da.

- B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa esparruan sustatu beharreko Zatiko Planean ezarriko da.

- C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

Lursailetan proiektatutako eraikuntzen formaren baldintza erregulatzailerak esparruan sustatu beharreko zatiko planean ezarriko dira.

- D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak esparruan sustatu behar den Zatiko Planean ezarriko dira.

- E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Erabilerako baldintza partikularrak esparruan sustatu behar den Zatiko Planean ezarriko dira.

- F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Jabari-baldintza partikularrak esparruan sustatu behar den Zatiko Planean ezarriko dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILERAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, ondoren adieraziko ditugun baldintzatzailerekin erlazioatutako esku-hartze irizpideak –beste hainbaten artean– hartu behar dira kontuan:

A.U. "ZU.02" (Jarr.)

- * "C.1d Landaredi interesgarriko habitatak. Hiriko zuhaitziak, parkeak eta lorategiak".
- * "C.2 Nekazaritza-balio handiko lurak eta ustiapen estrategikoak".
- * "C.4 Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak".
- * "C.5 Lurpeko urak babesteko esparruak".
- * "C.8 Urpean gera daitezkeen eremuak".
- * "C.10 Eremu akustikoak".

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Erregimen hori esparruan sustatu beharreko Zatiko Planean eta berau garatzeko idatzi beharreko gainerako dokumentuetan (Urbanizatzeko Jardun Programa, eta abar) definituko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jardun Integratuko Programak osatu eta programatzeko baldintza espezifikoak.

Esparruan sustatu behar den zatiko plangintzak dagokion Urbanizatzeko Jardun Programa osatzeko eta programatzeko baldintzak zehaztuko ditu. Bertan ere sartuko dira dagokion jardun integratuko esparrua mugatzeari lotutakoak.

B.- Jardun-baldintzak (gauzatze-unitateak, jardun-sistema).

Baldintza horiek esparruan sustatu beharreko dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan eta, hala badagokio, Zatiko Planean zehaztuko dira.

C.- Erabilerak haztatze koefizienteak.

Erabilerak haztatze koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

A.U. "ZU.02" (Jarr.)

D.- Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

Baldintza horiek zehazki eta ofizialki zehaztuko dira, alde batetik, esparruan sustatu beharreko zatiko plangintzan eta, bestetik, plangintza hori garatzeko idatziko den Urbanizatzeko Jardun Programan.

Testuinguru horretan, Aldatxetako esparrua eta Eskuzaitzetako esparrua lotzeko Katanbideko behe-ibarraren gainean aurreikusitako zubia egiteko gastuak, azken esparru horretan proiektatutako hirigintza-garapenaren barruko urbanizazio-karga gisa ulertuko dira. Gastu horien barne sartzen dira, beste hainbaten artean, horma-bularrak eraikitzeari eta Aldatxetako bizitegi-zonako bertako bide-sistemaren konexioari lotutakoak.

3.- **Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.**

Mota honetako zehaztapenak hartzeko esparruan sustatu beharreko zatiko plangintzara jotzen da, Plan honetan izaera horretako erabakiak hartu gabe.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik erantsi.

A.U. "ZU.03 KATANBIDE" (Zubieta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua bat dator Hipodromoaren Mendebaldean Real Sociedad de Fútbol, SAD futbol-taldearen kirol-instalazioen eta Landaberri ikastetxearen ekipamenduak dauden lurzoruekin.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugaketa (esparruak eta azpiesparruak), sailkapena eta kategorizazioa (Iparraldea)" planoan adierazten dira.

Guztira 109.392 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren eraikuntza- eta erabilera-baldintzak arautzea, bere zuzkidura-erabilera finkatuta. Bertan sartuko dira Landaberri ikastetxearen instalazioak eta Real Sociedad de Fútbol, SAD futbol-taldearen kirol-instalazioak.
- * Hirigintzaren ikuspegitik Real Sociedad de Fútbol, SAD futbol-taldearen instalazioak ingurunean integratzea hobetzen laguntzea.
- * Real Sociedad de Fútbol, SAD futbol-taldearen instalazioen barruan ibilgailuentzako beste aparkalekua antolatzeke aukera izatea.
- * "ZU.03.1 Landaberri" eta "ZU.03.2 Real Sociedad" azpiesparruak bereizten dira. Azpiesparru horiek bat datoz, alde batetik, Landaberri ikastetxerako eta, bestetik, Real Sociedad de Fútbol, SAD futbol-taldearentzako egindako antolamenduaren arabera emaitzazko lursailekin.
- * Esparru honetako irisgarritasun-baldintzak hobetzea esparru mugakideetan proiektatutako esku-hartzeen bidez.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "G.00 / ZU.03 – Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" zona (Azalera: 109.392 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:..... 17.840 m²(s)

A.U. "ZU.03" (Jarr.)

Gaur egungo egoerari dagokionean, lehendik zeuden eraikuntzak finkatzen dira bertako eraikigarritasunarekin (Real Sociedad de Fútbol, SAD futbol-taldearen instalazioetako harmailak eta hauen azpian antolatutako eraikigarritasuna barne hartuta), eta handitzeko baimena ematen da.

- * Sestrapean:
Zona global osoan sestrapean baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
 - Eraikuntzaren profila: IV
 - Eraikuntzaren altuera: 20,00 m
- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "G.00 Ekipamendu komunitarioa" tipologiako zona globaletarako ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan ezartzen da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

A.U. "ZU.03" (Jarr.)

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Espresuki ez dira horren inguruko aurreikuspenak ezarri.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua (Iparraldea)" planoan biltzen dira.

Real Sociedad de Fútbol, SAD futbol-taldearen instalazioei dagokien "g.00 Ekipamendu komunitarioa" lursail bat eta Landaberri ikastetxeari dagokion beste "g.00 Ekipamendu komunitarioa" lursail bat identifikatzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:

- "ZU.03.1 Landaberri" azpiesparrua: 5.840 m²(s)
- "ZU.03.2 Real Sociedad" azpiesparrua: 12.000 m²(s)

* Sestrapean.

Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako jatorri horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) haren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

* "ZU.03.1 Landaberri" azpiesparrua:

- Sestra gainean:
 - . Eraikuntzaren gehieneko profila: III
 - . Eraikuntzaren gehieneko altuera: 15,00 m
 - . Lursailaren mugatik eraikuntzaren atzerapena: 10,00 m

A.U. "ZU.03" (Jarr.)

- Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.
- Aurreko aurreikuspenen emaitzako fatxadaren lerrokaduretatik eta profil orokorretik irteten diren bertako elementuak finkatzen dira.

* "ZU.03.2 Real Sociedad" azpiesparrua:

- Sestra gainean:
 - . Eraikuntzaren gehieneko profila: IV
 - . Eraikuntzaren gehieneko altuera: 20,00 m
- Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.
- Aurreko aurreikuspenen emaitzako fatxadaren lerrokaduretatik eta profil orokorretik irteten diren bertako elementuak finkatzen dira.

- * Proiektatutako eraikuntza eta/edo handitze berriei dagokienean, baldintza horien zehaztapenak mugatutako azpiesparru bakoitzean dagokion Xehetasun Azterlana landu eta onartu beharko du gauzatu aurretik.

D. Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Gai honetan ez dira aurreikuspen partikularrak ezartzen, eta gaur egungo lursail-zatiketa finkatzen da.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Esparru honetan antolatutako azpizona xehatueterako ezarri dira baldintza horiek ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) plan honetan, oro har.

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Gaur egun dauden jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

A.- "ZU.03.1 Landaberri" azpiesparrua:

"ZU.03.1 Landaberri" azpiesparruko lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira eraikigarritasun haztatua handitu delako.

A.U. "ZU.03" (Jarr.)

B.- "ZU.03.2 Real Sociedad" azpiesparrua:

"ZU.03.2 Real Sociedad de Fútbol, SAD" azpiesparruko lurrak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira eraikigarritasun haztatua handitu delako.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbat gauzaren artean, kontuan hartu behar dira dagozkien eremu akustikoetan integratzeari lotutako esku-hartze irizpideak.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jardun Integratuko Programak osatu eta programatzeko baldintza espezifikak.

Ez dira ezarri baldintza horiek arautzeko aurreikuspenak.

B.- Jardun-baldintzak (gauzatze-unitateak, jardun-sistema...)

Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzeko behar dituzten baldintzak betetzen dituzten Hirigintza Esparruko lurrek, zuzkidura-jardunen berezko baldintzak bete beharko dituztela ulertuko da.

A.U. "ZU.03" (Jarr.)

C.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Erabilerak haztatzeko koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

D.- Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

Ez dira ezarri baldintza horiek arautzeko aurreikuspenak.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Esparruan ez da espresuki plangintzarekin bat ez datorren eraikuntzarik identifikatzen.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik erantsi.

A.U. "ZU.04 HIPODROMOA" (Zubieta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua bat dator Oria ibaiaren ezker aldean dauden Donostiako Hipodromoaren instalazioekin eta honen inguruarekin.

Guztira 231.340 m²-ko azalera du.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzoruaren mugaketa (esparruak eta azpiesparruak) eta sailkapena (Hegoaldea eta Iparraldea)" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Hipodromoaren instalazioak finkatzea, hauen hobekuntza eta balizko dibertsifikatzea ahalbidetuta.
- * Hirigintzaren ikuspegitik Hipodromoa bere ingurunean hobeto integratzen antolatzea, Hipodromoaren ataurretan espazio publikoa berrurbanizatzea bultzatuta.
- * Testuinguru horretan Hipodromora heltzeko ibilgailu motordun eta motorgabeen mugikortasuna konpontzea, Hipodromoaren gunearen barruan ibilgailuentzako aparkalekua antolatzea ahalbidetuta.
- * Bizitegi-garapen berri bat aurreikusita Plan honetan mugatutako "ZU.04.1 Tellerialde" azpiesparrua berrantolatzea, eta Hipodromoaren ataurrean hiri-plaza bat konfiguratzea. 164 etxebizitza inguru eraikitzea aurreikusi da. Horietatik 33 etxebizitza inguru babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkio, eta gainerako 131k etxebizitza tasatuko erregimenari (esleipen/salmentako gehieneko prezioa izango da erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritakoa baino 1,7ren baliokidea).
- * Oria ibaiaren ezker aldeko erribera antolatzea tratamendu "bigun" baten bitartez. Era horretan oinezkoen bideari eta bidegorriari jarraipena emango zaie, eta erriberan zuhaitz-lerrokatze bat berreskuratzea ahalbidetuko da.
- * Lasarte-Oriarekin lotuko duen Oria ibaiaren gainetik oinezkoen zubi bat ezartzeko antolatzea.
- * Uholde-arriskua murrizteko behar diren neurriak hartzea, horren inguruan aplikatu beharreko irizpide sektorialak jarraituta.
- * Sustatu beharreko plangintza berezian bere zehaztapen zehatz eta ofiziala kaltetu gabe, jardun integratuko esparru (AAI II.22) gisa "ZU.04.1 Tellerialde" azpiesparrua jotzeko iradokitzen da orientazio moduan.

A.U. "ZU.04" (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ ZU.04 – Eraikuntza irekiko bizitegi" zona. (Azalera: 18.585 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean (eta hala badagokio sestrapean, erabilera nagusitarako):
16.960 m²(s)

* Sestrapean:
Zona global osoan sestrapean baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak.

* Sestra gainean:
- Eraikuntzaren profila: VI(a)
- Eraikuntzaren altuera: 24,00 m

* Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegi" zona globaletako tipologiarako ezarritakoak, oro har.

b) Proiektatutako bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

* BOEko erregimenera lotua (%20): 3.000 m²(s)
* Etxebizitza tasatuko erregimenera lotua (%80): 11.800 m²(s)
* Guztira: 14.800 m²(s)

Etxebizitza tasatu horiek erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzaren, edo erregimen bereziko udalaren etxebizitza tasatuen erregimena izango dute.

A.U. "ZU.04" (Jarr.)

1.2.- "G.00 / ZU.04 – Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" zona (Azalera: 212.755 m²)

Zona honetako eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "G.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" tipologiako zona globaletarako ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

A.- "ZU.04.1 Tellerialde" azpiesparrua.

Azpiesparruari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat landu eta izapidetuko da bere antolamendu xehatua zehazteko.

B.- Ekipamenduko sistema orokorrerako zona globala.

Ekipamenduko sistema orokorrera zuzendutako zona globalari buruzko Antolamenduko Plan Berezi bat landu eta izapidetuko da, zona honen antolamendu xehatua zehazteko.

Plan Berezi horren barruan sartuko da Oria ibaiaren ezker aldeko erriberan oinezkoentzako bidea eta bidegorria antolatzea tratamendu "bigun" baten bitartez. Oinezkoentzako bidea eta bidegorria Iparraldera eta Hegoaldera luzatuko dira, erriberako zuhaitzi-lerroak berreskuratzea ahalbidetuta eta Oria ibaiaren gaineko pasabidea Lasarte-Oriako hiri-eremuarekin lotzeko modua aurreikusita.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

Udalerrian lurzoruaren okupazioaren eta hiri-eboluzioaren estrategiaren arabera, Plana indarrean dagoen bitartean esparrua garatzea aurreikusi da.

"ZU.04.1 Tellerialde" azpiesparru osoa batera tratatuko dute programatu eta gauzatzeari dagokienez, bai eta jardun integratuko esparrua mugatzeko eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programa idazteko ere.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

"ZU.04.1 Tellerialde" azpiesparruaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia lau urteko epean landuko da. Epe hori Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasiko da kontatzen.

A.U. "ZU.04" (Jarr.)

Bestalde, ekipamendu komunitarioko sistema orokorrerako zona globala Antolatzeko Plan Berezia Plan Orokor hau aplikatzen den bitartean landuko da.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Azpizona xehatuen tipologiaren zehaztapenari eta mugatzeari dagozkien kalifikazio xehatuaren baldintza erregulatzailerak esparruan sustatu beharreko Antolamenduko Plan Berezietan ezarriko dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa esparruan sustatu beharreko Antolamenduko Plan Berezietan ezarriko da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

Lursailen proiektatutako eraikuntzen formaren baldintza erregulatzailerak esparruan sustatu beharreko Antolamenduko Plan Berezietan ezarriko dira.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak esparruan sustatu behar diren Antolamenduko Plan Berezietan ezarriko dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Erabilerako baldintza partikularrak esparruan sustatu behar diren Antolamenduko Plan Berezietan ezarriko dira.

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Jabari-baldintza partikularrak esparruan sustatu behar diren Antolamenduko Plan Berezietan ezarriko dira.

A.U. "ZU.04" (Jarr.)

2.- Hiri-lurzoruaaren kategorizazioa.

Esparru honetako lurrak kategorizatzeke baldintzak bertan sustatu beharreko Antolamenduko Plan Bereziek zehaztuko dituzte.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, ondoren adieraziko ditugun baldintzatzaileekin erlazionatutako esku-hartze irizpideak –beste hainbaten artean– hartu behar dira kontuan:

- * "C.1d Landaredi interesgarriko habitatak. Hiriko zuhaiztiak, parkeak eta lorategiak".
- * "C.4 Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak".
- * "C.5 Lurpeko urak babesteko esparruak".
- * "C.8 Urpean gera daitezkeen eremuak".
- * "C.10 Eremu akustikoak".

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Erregimen hori esparruan sustatu beharreko Antolamenduko Plan Berezietan definituko da, bai eta haiek garatzeko sustatu beharko diren dokumentuetan ere.

2.- Gauzatzeke erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jardun Integratuko Programak osatu eta programatzeko baldintza espezifikoak.

Baldintza horiek izango dira esparruan sustatu beharreko Antolamenduko Plan Bereziek hala badagokio zehaztuko dituztenak.

A.U. "ZU.04" (Jarr.)

B.- Jardun-baldintzak (gauzatze-unitateak, jardun-sistema...).

Baldintza horiek izango dira esparruan sustatu beharreko Antolamenduko Plan Bereziek hala badagokio zehaztuko dituztenak.

C.- Erabilerak haztatze koefizienteak.

Erabilerak haztatze koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

D.- Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatze eta ordaintze baldintzak.

Baldintza horiek esparruan sustatu beharreko Antolamenduko Plan Bereziak landu eta onartzeko testuinguruan zehaztuko dira, bai eta berau garatzeko idatziko diren – hala badagokio– gainerako dokumentuetan ere.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Honen inguruan esparruan sustatu beharreko Antolamenduko Plan Bereziek zehaztutakoa beteko da.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik erantsi.

A.U. "ZU.05 BUGATI" (Zubieta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua Oria ibaiaren ibarreko ezker aldean dago, Hipodromoaren Hego-mendebaldean. Bertan aurkituko ditugun eraikuntza bakarrak aurretik zeuden zalditegiei dagozkienak dira.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzoruaren mugaketa (esparruak eta azpiesparruak) eta sailkapena (Hegoaldea)" planoan adierazten dira.

Guztira 71.274 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparrua jarduera ekonomikotako erabilerak ezartzeko erabiltzea, ahal izanez gero hirugarren sektorekoetara, esparrua arautzeko parametroak zehaztuta, Merkabugatiko kokaguneari jarraipena emanez eta N-1 errepidearen trazaduratik hurbil.
- * Aldatxeta esparruan proiektatutako Zubietako hiribidea Hegoalderantz luzatzea eta bertan ipintzea aurreikusitako eraikuntza berria.
- * Bide-egitura osatzea, Hegoaldean N-1 errepidearekin lotuta.
- * Sustatu beharreko zatiko plangintzan bere zehaztapen zehatz eta ofiziala kaltetu gabe, jardun integratuko esparru (AAI II.23) gisa jotzeko iradokitzen da orientazio moduan.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "B.20 / ZU.05 – Hirugarren sektoreko erabilera" (Azalera: 58.666 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean (eta hala badagokio sestrapean), erabilera nagusiei zuzendua⁽¹⁾ 30.000 m²(s)

* Sestrapean (erabilera osagarriak):
Zona global osoan sestrapean baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

⁽¹⁾ Hiribidearen aurrealdean, bere sestra gainean, antolatutako azalera sartu da, erdisotoko balizko izaera kaltetu gabe.

A.U. "ZU.05" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean: esparruan sustatuko den Zatiko Planean ezarri beharko da esparru horren antolamendu xehatua zehaztu ahal izateko.
- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Erabiltzeko baldintzak dira Plan Orokor honetan "B.20 Hirugarren sektoreko erabilera" izeneko zona globalerako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) orokorrean ezarritakoak.

1.2.- "E.10/ZU.05 - Bide-sistema orokorra" zona

(Azalera: 12.608 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak izango dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "E.10" zona globalerako orokorrean ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparru osoari buruzko Zatiko Plan bat landu eta bideratuko da bere antolamendu xehatua zehazteko.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

Esparru osoa modu bateratuan tratatuko da bere programazioari eta gauzatzeari dagokienean. Bertan, beste hainbaten artean, lurak bertara integratu eta/edo adskribituz dagokion jardun integratuko esparrua mugatzea ere sartuko da.

Udalerrian lurzoruaren okupazioaren eta hiri-eboluzioaren estrategiaren arabera, Plana indarrean dagoen bitartean esparrua garatzea aurreikusi da.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Esparruko Zatiko Plana landu eta izapidetuko da, Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita lau urteko epean gehienez.

A.U. "ZU.05" (Jarr.)

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikotara zuzendutako esparruko lurren multzoa, aurreko "A" idatz-zatian adierazitakoaren arabera mugatu beharreko jardun integratuko esparruan sartuko da, Udalak lur horiek lortzeari zein gauzatzeari dagokienean.

Gainera, kanpoko obligazio gisa jo ahal izango dira, beste hainbatetan artean, ingurune horretan Zubietako bide-konexioen soluzioak berrantolatzeak eta "ZU.06 Merkabugati" esparruan gauzatzen diren Zubietako hiribide berriaren antolakuntzak eragindakoei erantzuteko. Bertan ere sartuko dira esparru horretan dauden lursailen bide-konexio egokia emateko behar diren jardunak. Konexio hori dagokien edo dagozkien zortasunak zehaztuta, edo egokiak irizten dituzten bestelako soluzioen bitartez egingo da.

Halako obligazioak esparru honetako kanpoko hirigintza-karga gisa sailkatuko dira, karga horiek "ZU.08 Eskuzaitzeta" esparruan proiektatutako hirigintza-garapenaren kanpoko obligazio gisa hartzen ez diren neurrian eta iritsierarekin.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Azpizona xehatuen tipologiaren zehaztapenari eta mugatzeari dagozkien kalifikazio xehatuaren baldintza erregulatzailerak esparruan sustatu beharreko Zatiko Planean ezarriko dira.

Dena den, Zubietako hiribidearen bidea luzatzea bermatuko da Aldatxetako esparru mugakidean.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa esparruan sustatu beharreko Zatiko Planean ezarriko da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

Lursailen proiektatutako eraikuntzen formaren baldintza erregulatzailerak esparruan sustatu beharreko zatiko planean ezarriko dira.

A.U. "ZU.05" (Jarr.)

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak esparruan sustatu behar den Zatiko Planean ezarriko dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Erabilerako baldintza partikularrak esparruan sustatu behar den Zatiko Planean ezarriko dira.

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Jabari-baldintza partikularrak esparruan sustatu behar den Zatiko Planean ezarriko dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, ondoren adieraziko ditugun baldintzatzailerekin erlazionatutako esku-hartze irizpideak –beste hainbaten artean– hartu behar dira kontuan:

- * "C.1d Landaredi interesgarriko habitatak. Hiriko zuhaitziak, parkeak eta lorategiak".
- * "C.4 Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak".
- * "C.5 Lurpeko urak babesteko esparruak".
- * "C.8 Urpean gera daitezkeen eremuak".
- * "C.10 Eremu akustikoak".

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

A.U. "ZU.05" (Jarr.)

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Esparruko urbanizazio-erregimena bertan sustatu beharreko Zatiko Planean eta bere garapenean idatzi beharreko proiektuetan definituko da.

Urbanizazio Proiektua Aldatxeta eta Eskuzaitzetako esparru mugakideetan garatu beharreko antolamenduekin koordinatu beharko da, eta "ZU.06 Merkabugati" esparrurako irisgarritasuna behar bezala konponduko du.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jardun Integratuko Programak osatu eta programatzeko baldintza espezifikoak.

Baldintza horiek esparruan sustatu beharreko Zatiko Plana idatzi eta onartzeko testuinguruan zehaztuko dira.

B.- Jardun-baldintzak (gauzatze-unitateak, jardun-sistema).

Jardun integratuko esparrua Urbanizatzeko Jardun Programa landu eta onartzeko testuinguruan eta aipatutako Zatiko Planean zehaztuko dira baldintza horiek.

C.- Erabilerak haztatze koefizienteak.

Erabilerak haztatze koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

D.- Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatze eta ordaintzeko baldintzak.

Baldintza horiek esparruan sustatu beharreko dagokien Zatiko Planean eta Urbanizatzeko Jardun Programan landu eta onartzeko testuinguruan zehaztuko dira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Egokitzen jotzen diren izaera horretako aurreikuspenak zehazteko esparruaren Zatiko Planean adierazitakoa beteko da.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

A.U. "ZU.05" (Jarr.)

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik erantsi.

A.U. "ZU.06 MERKABUGATI" (Zubieta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

Esparrua Merkabugati fruta-merkatuak –Oria ibaiaren erriberatik hurbil– eta N-1 errepideak bat egiten duten lekuaren aldamenean dago.

Mugak Arau Partikular hauetako 1. planoan (Hegoaldea) adierazten dira.

Guztira 28.467 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Ondoren adieraziko ditugun salbuespenekin, esparruan dagoen hirigintza-garapena finkatzea, 1995eko Plan Orokorraren esparruan sustatutako Plan Berezian ezarritako baldintzetan. Plana 1998ko azaroaren 23ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko.

Finkatze horrek, beste hainbaten artean, esparruan dauden eraikuntza eta instalazioetan –fruta-merkatua barne– eragiten du.

- * Bestalde, aipatutako salbuespenak lotuta daude ondoren adieraziko diren lursailen zati zehatz eta mugatuekin –"b.200.1a"; "b.200.1b"; "c.000.1"–. Lursail horiek aipatutako Plan Bereziak antolatzen ditu

Eragin horiek guztiak justifikatzen dira Zubietako ingurune horretan bide-konexioa berrantolatzearekin lotutako helburuen bitartez, eta ingurune horri Plan Orokor honetan planteatutako hirigintzako aurreikuspenen esparruan sarbide egokia emateko premiaren bitartez.

Orokorrean eta salbuespenen bat kaltetu gabe, eraginpeko lurak Eskuzaitzeta esparruari gehitzen zaizkio.

Zehazki, "b.200.1a" lursail horretako eraginpeko lurak lursailaren eraiki ezin den zatiari –kamioientzako aparkalekua– dagozkio, eta aipatutako aparkalekura eramatea aurreikusi da.

- * Oria ibaiaren ezker aldeko erriberako bidegorria eta oinezkoentzako pasealekua luzatzea esparruan.
- * Esparruaren hirigintza-integrazioa hobetzea proposatutako hiri-continuum berrian, Zubietako hiribide berriarekin konexioak antolatuta.

A.U. "ZU.06" (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "B.20 / ZU.06 – Hirugarren sektoreko erabilera"

(Azalera: 28.467 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean (eta hala badagokio sestrapean, erabilera nagusiei zuzendua): 10.998 m²(s)
- * Sestrapean (erabilera osagarriak):
Zona global osoan sestrapean baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, hori lotuta, plan orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak⁽¹⁾:

- * Sestra gainean:
 - Eraikuntzaren profila: III (IV gehienez)
 - Eraikuntzaren altuera: 11,00 m
(16,00 m. gehienez)
- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak "B.20 Hirugarren sektoreko erabilera" zona globaletarako Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

⁽¹⁾ Aurreko II. epigrafean aipatu den finkatutako Plan Berezian ezarritako parametroak finkatzen dira

A.U. "ZU.06" (Jarr.)

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Espresuki ez dira horren inguruko aurreikuspenak ezarri.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuaren tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua (Hegoaldea)" planoan biltzen dira.

Ondoren adieraziko dugun salbuespena kaltetu gabe, horren inguruan II. epigrafean aipatutako Barne Erreformatarako Plan Berezia ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira.

Salbuespen horrek Plan Orokor honetan planteatutako berregokitzeetan eragiten du. Berregokitze horiek honako arlo hauei lotuak daude: Zubietako ingurune horren bide-konexio orokorraren berrantolaketari; orain proiektatutako Zubietako hiribide berriaren antolaketari; "ZU.08 Eskuzaitzeta" esparruan proiektatutako hirigintza-garapenari.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean (eta hala badagokio sestrapean, erabilera nagusiei zuzendua). 1998ko azaroaren 23an behin betiko onartu zen Barne Erreformatarako Plan Berezia ezarritako eraikigarritasun fisikoa finkatu da.

* Sestrapean (erabilera osagarriak).
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako jatorri horretako

A.U. "ZU.06" (Jarr.)

eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) haren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean.
1998ko azaroaren 23an behin betiko onartu zen Barne Erreformatarako Plan Berezi horretan haren inguruan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira.
- * Sestrapean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Ondoren aipatuko dugun salbuespenarekin, 1995eko Plan Orokorraren esparruan sustatutako eta 1998ko azaroaren 23an behin betiko onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziaren ezartzen dira baldintza horiek. .

Salbuespen horrek Plan Orokor honetan planteatutako berregokitzeetan eragiten du. Berregokitze horiek honako bi arlo hauei lotuak daude: Zubietako ingurune horren bide-konexio orokorraren berrantolaketari; orain proiektatutako Zubietako hiribide berriaren antolaketari; "ZU.08 Eskuzaitzeta" esparruan proiektatutako hirigintza-garapenari.

Bereziki "b.200.1b" eta "c.000.1" lursailen azalera pixka bat murrizten da, eta kamioien aparkalekurako zen "b.200.1a" lursaila ezabatzen da. Horiek guztiak aipatutako Plan Bereziaren antolatu dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Esparru honetan antolatutako azpizona xehatueterako ezarri dira baldintza horiek ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) plan honetan, oro har.

Espresuki baimentzen da Plan Berezi horretan antolatutako "b.200.1b" lursailen kamioientzako aparkalekua erabiltzeko.

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Ondoren aipatzen diren salbuespenak kaltetu gabe, aipatutako Plan Bereziaren emaitzazko gaur egungo jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

A.U. "ZU.06" (Jarr.)

Bestalde, salbuespen horien ondorioz aipatutako Plan Berezian ezarritako jabari-baldintzen berregokitzea ematen da, beste hainbaten artean, honako gai hauen inguruan:

- * Aipatutako "b.200.1a", "b.200.1b" eta "c.000.1" lursailen jabari-baldintzak, lehen aipatutako lursailak antolatu eta/edo berriz mugatzeko berregokitzei lotutako neurrian eta helmenarekin.
- * Esparru honetan dauden lursail eta eraikuntzen multzoaren bide-lotura egokirako beharrezkoak diren zortasunen zehaztapena.

Honako irizpideak, besteak beste, hartuko dira aintzat zortasun horiek zehaztean:

- Eraginpean dauden lurak lursailen multzoaren bide-konexioko helburu horri erantzuteko behar diren esparru honetako lursailetan sartuko dira.
- Lur horien identifikazio eta mugatze zehatza eta behin betikoa ondorengo plan eta proiektu guztiak edo batzuk idatzi eta onartzeko testuinguruan zehaztuko dira.
 - "ZU.05 Bugati" eta "ZU.08 Eskuzaitzeta" esparruetan sustatu beharreko zatiko planak.
 - Aipatutako zatiko planak garatzeko aurreko esparruetan sustatu beharreko hirigintza-proiektuak (Jardun-programak, Urbanizazio-proiektuak...)
- Proiektu horien formalizazioa aipatutako hirigintza-plan eta -proiektuak idazteko testuinguruan zehaztutako irizpideetara egokituko da.

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

Esparru honetako lurak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbat gauzaren artean, kontuan hartu behar dira esparru hau sartuta dagoen eremu akustikoari, besteak beste, lotutako esku-hartze irizpideak.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

A.U. "ZU.06" (Jarr.)

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jardun Integratuko Programak osatu eta programatzeko baldintza espezifikoak.

Zentzu honetan ez da aurreikuspen berririk ezarri.

B.- Jardun-baldintzak (gauzatze-unitateak, jardun-sistema...).

Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatze behar dituzten baldintzak betetzen dituzten Hirigintza Esparruko lurrek, zuzkidura-jardunen berezko baldintzak bete beharko dituztela ulertuko da.

C.- Erabilerak haztatze koefizienteak.

Erabilerak haztatze koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

D.- Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatze eta ordaintzeko baldintzak.

Baldintza horiek aurreko III. epigrafeko "1.F" idatz-zatian adierazitako aurreikuspenei lotuak daude.

Testuinguru horretan, idatz-zatian aipatutako jardunak gauzatzea eta ordaintzea "ZU.08 Eskuzaitzeta" esparruan eta, hala badagokio, "ZU.05 Bugati" esparruan planteatutako hirigintza-garapenaren urbanizazio-karga gisa ulertuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Esparruan ez da espresuki plangintzarekin bat ez datorren eraikuntzarik identifikatzen.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "ZU.07 ZUBIETAKO GARRAIO ZENTROA" (Zubieta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua N-1 errepidearen ondoan dago, Bugatiren hegoaldean.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzoruaren mugaketa eta sailkapena (Hegoaldea)" planoan adierazten dira. Jatorrizko esparrutik kanpo uzten da ipar-ekialdeko muturrean dagoen azalera txiki bat. Azalera hori aldameneko Eskuzaitzetako esparruan sartuko da.

Guztira 161.771 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Errepide bidezko salgai-garraioari lotutako erabileretarako duela gutxi ezarritako garraio-zentroa finkatzea.
- * Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintza-erregimena finkatzea (2001eko uztailaren 3ko ebazpen bidez behin betiko onartutako 1995eko Plan Orokorraren aldaketa; 2001eko abenduaren 3ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Zatiko Plana; 2004ko urtarrilaren 27ko eta uztailaren 27ko ebazpenen bitartez onartutako xehetasun-azterlanak), ondoren adieraziko ditugun salbuespenekin:
 - Antolamendu xehatuaren aldaketa, bidearen erabilera publikoa eta aldameneko Eskuzaitzetako eremuan balizko jarraipena bermatzeko.
 - Eragin zehatzak Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean zegoen plangintza xehatuaren emaitzazko "b.100/1" eta "b/100.2" lursailen konfigurazioan, N-1 errepidearekin esparru honen zein bere ingurunearen lotura zuzena eta egokia bermatzeko.
 - Esparruaren mugatzea zabaltzea, esparru horren barruan proiektatutako ur-andelerako sarrera konpontzeko.

Salbuespen horietako zenbaitek esparru honen barruan mugatzen den "AAE.1/ZU.07" Desjabetzeko Jarduketa Esparruan eragiten dute zehazki.

A.U. "ZU.07" (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "B.10 / ZU.07 – Industria-erabilera" zona (Azalera: 161.711 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: 22.443 m²(s)

* Sestrapean:

Zona global osoan sestrapean baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Sestra gainean:

- Eraikuntzaren profila: III
- Sestra gaineko eraikuntzaren altuera: 10,50 m

* Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Ostalaritza, hotel, bulego eta merkataritzako erabilera generikoez gain (4. kategoriakoa espresuki baztertuta) errepide bidezko pertsonen eta salgaien garraioari lotutako erabilerak bakarrik ezartzeko baimentzen da.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

A.U. "ZU.07" (Jarr.)

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

Udalerrian lurzoruaren okupazioaren eta hiri-eboluzioaren estrategiarekin lotuta, amaitzeko dagoen komunikazioen sistema orokorrarekin (N-1 errepidea) konexioa gauzatzea osatzea aurreikusi da, gehienez bi urteko epean.

Esparru honetan mugatutako "AAE.ZU.07" Desjabetzeko Jarduketa Esparruko lurrek baterako tratamendua jasoko dute, "ZU.08 Eskuzaitzeta" esparruarekin batera programatu eta gauatzeko. Biak Plan Orokor honek espresuki mugatutako "AAI.I.14" jardun integratuko esparruan sartuta eta/edo adskribituta.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Ez dira horren inguruko aurreikuspenak ezarri.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritako bide-sistema orokorrak gauzatu eta ordaintzeko, eta lurzorua eskuratzeko aurreikuspenak eta obligazioak finkatzen dira, esparrurako sarrera konpontzeko helburuarekin.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua (Hegoaldea)" planoan biltzen dira.

Ondoren adieraziko diren salbuespenak kaltetu gabe, baldintza horiek Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean zegoen plangintza xehatuan ezarri ziren. Plan hori aurreko II. epigrafean aipatu zen eta orain finkatzen da (Zatiko Plana, 2001eko abenduaren 3ko ebazpen bidez behin betiko onartu zena, eta abar).

Bestalde, aipatutako salbuespenak, alde batetik, esparruaren Iparraldeko mugaren garrantzi txikiko berregokitze mugatu bati lotuak daude (Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritakoan eraginez), eta bestetik, esparruaren barruan tokiko bide publiko baten aurreikuspenari ("e.10 Bide-komunikazioen sarea" tipologiako azpizona gisa kalifikatua), Eskuzaitzetarekin zuzenean lotzea ahalbidetzeko helburuarekin. Aurreikuspen horrek eragina du Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen plangintza xehatuaren testuinguruan "b.100.1" eta "b.200.2" lursail xehatuen zati diren lurzorutan, beste hainbaten artean.

A.U. "ZU.07" (Jarr.)

Gainera, kontuan izan behar da Zatiko Plan horretan antolatutako "b.100" tipologiako lursailak oro har bat datozela Plan Orokor honetako "b.10" lursailekin. Era berean, "b.200" eta "c.000" lursailak bat datoz Plan Orokor honetako "b.20" lursailekin.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean:
Ondoren adieraziko dugun 2001eko abenduaren 3ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Zatiko Planaren emaitzazkoa da:
 - b.100.1 lursaila: 10.000 m²(s)
 - b.100.2 lursaila: 6.258 m²(s)
 - b.200.1 lursaila: 200 m²(s)
 - b.000.1 lursaila: 500 m²(s)
 - c.000.1 lursaila: 4.400 m²(s)
 - c.000.2 lursaila: 1.085 m²(s)
- * Sestrarean.
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrarean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako jatorri horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) haren inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean:
Baldintza horiek Plan Orokor hau behin betiko onartu aurretik indarrean zegoen plangintza xehatuan ezarritakoak dira (2001eko abenduaren 3ko ebazpen bitartez behin betiko onartutako Zatiko Plana, beranduago onartutako aipatutako xehetasun-azterlanen bitartez berregokituta eta/edo osatuta).
- * Sestra gainean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrarean baimendutako solairu-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Ondoren aipatuko ditugun salbuespenekin, baldintza horiek Plan Orokor hau behin betiko onartu aurretik indarrean zegoen plangintza xehatuan ezartzen dira (2001eko abenduaren 3ko ebazpen bitartez behin betiko onartutako Zatiko Plana, aurreko II. epigrafean aipatutako xehetasun-azterlanen bitartez berregokituta eta/edo osatuta).

Bestalde, salbuespen horiek bat datoz aurreko A idatz-zatian adierazitakoekin.

A.U. "ZU.07" (Jarr.)

Espresuki baimentzen da, bertan dauden eta/edo proiektatuta dauden eraikuntzak gutxienez 150 m²-ko azalerako lokaletan antolatutako hirugarren sektoreko lursailetan banatzea.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Esparru honetan antolatutako azpizona xehatueterako ezarri dira baldintza horiek ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) plan honetan, oro har.

Ostalaritza, hotel, bulego eta merkataritzako erabilera generikoez gain (4. kategoriakoak baztertuta) errepide bidezko pertsonen eta salgaien garraioari lotutako erabilera antolatutako lursailetan ezartzeko baimentzen da.

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarreko plangintzaren emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira (2001eko abenduaren 3ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Zatiko Plana), Plan honetan proposatutako berregokitzei lotutako salbuespenekin.

2.- Hiri-lurzorua kategorizazioa.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru finkatuak dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan kontuan hartu behar dira esparru hau sartuta dagoen eremu akustikoari, besteak beste, lotutako esku-hartze irizpideak.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienez, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

A.U. "ZU.07" (Jarr.)

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ondoren adieraziko den salbuespenarekin, Plan hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritako urbanizazio-erregimena arautzeko irizpideak finkatzen dira.

Salbuespen horrek eragina du N-I errepidearekin lotzeko eta Eskuzaitzetako esparru barruko bidea lotzeko proiektuen testuinguruan zehaztu beharreko urbanizazio-aurreikuspen berriei lotutako berregokitzeetan.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak osatu eta programatzeko baldintza espezifikak.

"AAE.1/ZU.07" Desjabetzeko Jarduketa Esparruari dagokionean, aurreko III. epigrafeko "4.A" idatz-zatian adierazitako baldintzak aplikatuko dira.

B.- Jardun-baldintzak (gauzatze-unitateak, jardun-sistema...).

Plan Orokor honetan mugatutako "AAE.1/ZU.07" Desjabetzeko Jarduketa Esparruan desjabetze bidez jardungo da, Administrazioak esparru horretan sartutako lurak eskuratzeko.

C.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Erabilerak haztatzeko koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

D.- Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

"AAE.1/ZU.07" Desjabetzeko Jarduketa Esparruan planteatutako jardun guztiek "ZU.08 Eskuzaitzeta" esparruan planteatutako hirigintza-garapena urbanizatzeko kargen izaera izango dute. Zehazki honako izaera hau izango dute:

- * Bertan aurreikusitako desjabetzearen emaitzazko azpiesparruaren lurak eskuratzeko kostuaren ordainketa, aurreko B idatz-zatian adierazitakoarekin bat etorrita.
- * Bertan proiektatutako urbanizazio-obrak gauzatu eta ordaintzea.
- * Dagozkien proiektuak egitearen ondoriozko ordainsarien ordainketa.
- * Azpiesparruaren ondoriozko beste edozein karga.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Esparruan ez da espresuki plangintzarekin bat ez datorren eraikuntzarik identifikatzen.

A.U. "ZU.07" (Jarr.)

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik erantsi.

A.U. "ZU.08 ESKUZAITZETA" (Zubieta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua bat dator Zubietan kokatutako lur-eremu zabal batekin. Eremu hori Oria bailararen gainean mazela erdian dago, eta hiri-ingurunean sartzen da ondorengo epigrafean adieraziko diren helburuarekin.

Real Sociedad futbol-taldearen gaur egungo instalazioekin eta garraio-zentroarekin mugatzen du. Muga horiek Hirigintza Arau Partikular hauetako 1. planoan adierazten dira.

Guztira 1.052.528 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Hiri-garapenari eranstea kuantitatiboki azalera garrantzitsua behar duten Gipuzkoako espetxea –gaur egungo Martuteneko instalazio zaharkituak amortizatuta– bezalako ekipamendu estrategikoak hartzeko lurraldea. Helburu horretarako 28 hektarea inguruko azalera erabiliko da.
- * Hiri-garapenari eranstea kuantitatiboki garrantzitsua izango den hirugarren sektoreko eta industriako jarduera ekonomiko berrietarako zona bat hartzeko lurraldea [290.110 m²(s) sestra gainean].
- * Halaber, Zubietako Garraio Zentroaren esparrua handitzeko ahalbidetzea, logistika-arloko eskaintza hori handituta, eta zentro honetara doan bideari jarraipena ematea aurreikusi eta konponduta.
- * N-I errepidearen lotunetik bereziki esparrura ibilgailuen sarrera antolatzea, Zubietako garraio-zentroko esparruak gauzatu behar duen esku-hartzearekin koordinatuta.
- * Esparrura oinezko eta bizikleten sarrera antolatzea, bai eta Zubietako hiribide berritik Lasarte-Oriara motorrik gabekoen mugikortasunaren jarraipena ere.
- * Artzabaleko esparrura sarrera proiektatzea bertako bide-sarearen bitartez.
- * Aldatxetako esparruarekin bide-konexioa aurreikustea Katanbideko behe-ibarraren inguruan.
- * Katanbideko behe-ibarraren hondoan parke bat antolatzea izen bereko ibilguaren inguruan, eta Letabideko muinorako irisgarritasuna planteatuta.
- * Merkabugatiren zerbitzurako aparkaleku-lursail bat berrantolatzea, esku-hartzearen ondorioz ezabatutako dena ordezkatuz (1995eko Plan Orokorra garatuz 1998ko azaroaren 23an onartutako Plan Bereziko "b.200.1a" lursaila). Hori guztia Eskuzaitzetako Zatiko Planaren esparruan, bere garapenerako sustatu beharreko hirigintza-proiektuetan (urbanizatzeko jardun-programa, urbanizazio-proiektua...), edo gai horren inguruan egokia den beste espedienteren baten bitartez hartuko diren soluzioen zehaztapena kaltetu gabe.

A.U. "ZU.08" (Jarr.)

- * Esparru honetan proiektatutako garapenari lotzea "AAE.1/ZU.07" desjabetzeko jarduketa-esparrua izenekoan planteatutako jardunak gauzatu eta ordaintzeko obligazioak.
- * "ZU.02 Aldatxeta" esparruaren bizitegi-zonaren berezko bide-sistemarekin bat egin arte esparru horretan jarraituko duen proiektatutako bide-lotura berriak eragindako ordainketa-gastuak eta, hala badagokio, gauzatze-gastuak esparru honetan planteatutako garapenari lotzea Arau Partikular hauetan bertan ezarritako moduan, Eskuzaitzetara irisgarritasun-baldintzak osatzeko helburuarekin.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "B.10 / ZU.08 – Industria-erabilera" zona (Azalera: 703.102 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean: 290.110 m²(s)
- * Sestrapean:
Zona global osoan sestrapean baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean: esparruan sustatuko den Zatiko Planak definitu beharko du esparru horren antolamendu xehatua zehaztu ahal izateko.
- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Baldintza horiek "B.10 Industria-erabilera" zona globaletarako Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarriko dira orokorrean.

1.2.- "E.10/ZU.08 - Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 53.283 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezartzen dira.

A.U. "ZU.08" (Jarr.)

1.3.- "G.00 /ZU.08 – Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" zona (Azalera: 287.576 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

Baldintza horiek "G.00 Ekipamendu komunitarioa" zona globaletarako Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Baldintza horiek "G.00 Ekipamendu komunitarioa" zona globaletarako Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

1.4.- "H.00 / ZU.08 - Zerbitzu-azpiegituretako sistema orokorra" zona. (Azalera: 8.567 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezartzen dira.

Dena den, zona global hori, gehienbat, "NU.06 Arzabaleta" esparrua eta bertan proiektatutako bide-sistema orokorra lotzeko bidea egiteko erabiliko da.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren multzoari buruzko Zatiko Plan bat idatziko da, bere antolamendu xehatua zehazteko helburuarekin.

Komenigarria eta posiblea dela uste den neurrian, Zatiko Plan hori, alde batetik, "AAE.1/ZU.07" Desjabetzeko Jarduketa Esparrura eta, bestetik, "ZU.02 Aldatxeta" esparrura zabalduko da, dagozkien bide-konexioko zehaztapenak finkatzeko helburuarekin.

Era berean, Zatiko Plan hori eta/edo dagozkien urbanizatzeko jardun-programa eta urbanizazio-proiektua "ZU.06 Merkabugati" esparrura zabaldu ahal izango dira. Hala egingo da, esparru horretan Eskuzaitzetan planteatutako hirigintza-garapenak eta ingurune horretan Zubietako bide-konexioko soluzioen berrantolaketak eragindakoei erantzun egokia emateko beharrezkoak iruditzen zaizkien neurrian eta irismenarekin.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

Esparru hau oso-osorik, eta honen kanpoko baina gauzatzean bertan planteatutako garapenari lotutako jardun eta obligazioek eragindako lurak batera tratatuko dira hauek programatu eta gauzatzeko. Horrekin bat etorritik, esparruan sartzea edo bertara adskribitzea kaltetu gabe, "AAI.I.14" jardun integratuko esparrua Espresuki mugatuko

A.U. "ZU.08" (Jarr.)

da. Lehen adierazitako esparruak eta aipatutako kanpoko jardunek eragina izan duten lurrek osatuko dute azken esparru hori.

Kanpoko jardun eta obligazio gisa honako hauek hartuko dira:

- * "ZU.07 Zubietako garraio-zentroa" esparru mugakideko lurretan aurreikusitakoak, "ZU.08 Eskuzaitzeta" esparru honetan planteatutako hirigintza-garapena gauzatzeko behar den neurrian eta irismenarekin.

Testuinguru horretan, jardun horiek, gutxienez, "ZU.07 Zubietako garraio-zentroa" esparruan mugatutako "AAE.1/ZU.07" Desjabetzeko Jarduketa Esparruan eragingo dute, eta bere barruan zabalduko dira planteatutako proposamenek eragindako azpiesparruko lurak lortzeko obligazioetara, bai eta emaitzazko urbanizazio-kargak gauzatu eta ordaintzera ere.

- * Proiektatutako bide-sistema berriaren esparruan Katanbideko behe-ibarrean aurreikusitako zubi/zubibide berri osoa gauzatzearekin lotutakoak. Bere barruan sartuko dira "ZU.02 Aldatxeta" esparruan jarraitzea eta azken esparru honetan aurreikusitako bizitegi-zona barruko bide-sistemarekin lotzea.
- * Katanbideko behe-ibarraren inguruan aurreikusitako bide-konexio berria ordaindu eta, hala badagokio, gauzatzearekin lotutakoak. Bertan ere sartuko da "ZU.02 Aldatxeta" esparruan barrena jarraitzea azken esparru honetan aurreikusitako bizitegi-zonaren berezko bide-sistemarekin lotu arte.

Hasieran eta orokorrean, obligazio hori "ZU.08 Eskuzaitzeta" esparru honetan planteatutako hirigintza-garapenaren berezko karga gisa joko da. Halako proposamena justifikatuko da aipatutako zati horretan bidea, batez ere, aipatutako bigarren esparruan proiektatutako hirigintza-garapenaren zerbitzura dagoelako, eta ez hainbeste lehen esparruan proiektatutakora.

Dena den, arlo horretan honako hau jarraituko da behin betiko: plangintza xehatua idatzi eta onartzeko, eta bi esparru horiek urbanizatzeko jardun-programen testuinguruan zehaztutakoa. Era berean, egokitasuna justifikatu ondoren, aipatutako kargaren zati jakin bat "ZU.02 Aldatxeta" esparruan proiektatutako hirigintza-garapenari egozteko erabaki daiteke testuinguru horretan.

Gainera, kanpoko obligazio gisa ere joko dira beharrezko jarduerak gauzatu eta ordaintzea. Jarduera horiek beharrezkoak izango dira, beste hainbat gauzaren artean, Eskuzaitzetan planteatutako hirigintza-garapena eta ingurune horretan Zubietako bideen lotura-soluzioak berrantolatzeke eta "ZU.06 Merkabugati" esparruan ingurune horretan Zubietako bide-loturako soluzioak berrantolatzeari erantzuteke. Bertan sartuko dira esparru horretan dauden lursailen multzoari bide-lotura egokiak ezartzeko jardunak. Horretarako, dagokien zortasuna edo zortasunak zehaztuko dituzte, edo egokiak iruditzen zaizkien beste mota bateko soluzioak hartuko dira. Edonola ere, egokitasuna justifikatu ondoren, bidezkoa iruditzen zaien karga horien zatia "ZU.05 Bugati" esparruan proiektatutako hirigintza-garapenean jasanarazi ahal izango da.

A.U. "ZU.08" (Jarr.)

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Aipatutako Zatiko Plana landu eta onartuko da Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita bi urteko epean gehienez.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikotara zuzendutako esparruko lurren multzoa, aurreko "A" idatz-zatian adierazitakoaren arabera mugatutako jardun integratuko esparruan sartuko da, Udalak lur horiek lortzeari zein gauzatzeari dagokienean ("G.00 Ekipamendu komunitarioa" zona globalaren barne-urbanizazioa baztertuta).

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Azpizona xehatuen tipologiaren zehaztapenari eta mugatzeari dagozkien kalifikazio xehatuaren baldintza erregulatzailerak esparruan sustatu beharreko Zatiko Planean ezarriko dira.

Edozein kasutan, esparru honen eta "ZU.02 Aldatxeta" eta "ZU.07 Zubietako garraio-zentroa" esparru mugakideen arteko bide-konexioaren jarraipena bermatuko da. Gauza bera egingo da "Artzabaleta" eta Zubietako hiribideekin, eta N-1 errepidean Bugatiko lotura berriarekin. Horretarako, esparru horietan sustatu beharreko plangintza xehatua behar bezala koordinatu beharko da.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa esparruan sustatu beharreko Zatiko Planean ezarriko da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

Lursailetan proiektatutako eraikuntzen formaren baldintza erregulatzailerak esparruan sustatu beharreko zatiko planean ezarriko dira.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak esparruan sustatu behar den Zatiko Planean ezarriko dira.

A.U. "ZU.08" (Jarr.)

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Erabilerako baldintza partikularrak esparruan sustatu behar den Zatiko Planean ezarriko dira.

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Jabari-baldintza partikularrak esparruan sustatu behar den Zatiko Planean ezarriko dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, ondoren adieraziko ditugun hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileekin erlazionatutako esku-hartze irizpideak –beste zenbaiten artean– hartu behar dira kontuan:

- * "C.1d Landaredi interesgarriko habitatak. Hiriko zuhaitziak, parkeak eta lorategiak".
- * "C.4 Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak".
- * "C.7 Korridore ekologikoak".
- * "C.10 Eremu akustikoak".
- * "C.11 Ingurumena hobetzeko esparruak".

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Erregimen hori esparruan sustatu beharreko Zatiko Planean eta berau garatzeko idatzi beharreko gainerako dokumentuetan (Urbanizatzeko Jardun Programa, eta abar) definituko da.

A.U. "ZU.08" (Jarr.)

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jardun Integratuko Programak osatu eta programatzeko baldintza espezifikoak.

Garapen-plangintzak zehaztuko ditu Plan Orokor honetan mugatzen den (aurreko III. epigrafeko "4.A" idatz-zatia) jardun integratuko esparruan sustatu behar den Urbanizatzeko Jardun Programa landu eta onartzeko jarraibideak.

B.- Jardun-baldintzak (gauzatze-unitateak, jardun-sistema...).

Baldintza horiek aipatutako Urbanizatzeko Jardun Programan landu eta onartzeko testuinguruan zehaztuko dira, bai eta hala badagokio esparruan sustatu beharreko dagokien Zatiko Planean ere. Horren inguruan, aurreko III. epigrafeko "4.A" idatz-zatian aipatzen diren dagokion jardun integratuko esparruan sartutako eta/edo bertara adskribitutako lur guztiak behar bezala tratatu eta kontuan hartuko dira.

C.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Erabilerak haztatzeko koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

D.- Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

Baldintza horiek esparruaren zatiko plangintza zein berau garatzeko sustatu behar diren proiektuak (Urbanizatzeko Jardun Programa) landu eta onartzeko testuinguruan zehaztuko dira.

Dena den, aurreko III. epigrafeko "4.A" idatz-zatian aipatutako kanpoko obligazioak behar bezala tratatu eta aintzat hartuko dira. Obligazio horiek, bertan adierazitakoaren arabera, "ZU.08 Eskuzaitzeta" esparru honetan proiektatutako garapena urbanizatzeko kargak izango dira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Egokitzat jotzen diren izaera horretako aurreikuspenen zehaztapena esparruan sustatu beharreko zatiko plangintzan adierazitakoa beteko da.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik erantsi.

A.U. "ZU.09 LIZARRAGA-ERROTABIDE (S.9)" (Zubieta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

Esparrua bat dator Zubietako hirigunearen eta duela gutxi egindako zabaltzearen ipar-mendebaldean dagoen lurrarekin, Oria ibaiaren ezker aldean, Aundi eta Etxenagusí baserriak dauden lekuan.

Donostiako udalerrian kokatutako esparruko lurrak, Usurbilgo udalerriaren Ekialde eta Mendebaldetik zabaltzen den hedapen handiagoko sektore bakar batean sartzen dira, koordinatuta bi udalek sustatzen duten proposamenarekin bat etorrira.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzoruaren mugaketa (esparruak eta azpiesparruak), sailkapena eta kategorizazioa (Iparraldea)" planoan adierazten dira.

Guztira 30.575 m²-ko azalera du. Horietatik 12.516 m² Donostiako udalerriaren lurretan daude eta gainerako 18.059 m²-ak Usurbilgo udalerriaren lurretan.

II.- ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

- * Zubietako hirigunea sendotzea, bere hedapena sustatuz, Usurbilgo eta Donostiako udalek koordinatuta ere sustatzen duten Zubietako Zabalpena eremuaren hirigintza-garapena (1995eko Plan Orokorraren esparruan proiektatuta), neurri handi batean, gauzatu ondoren. Orain proiektatutako garapen berriaren helburu da Plan hau indarrean den bitartean poliki-poliki garatu behar den bizitegi-eraketa gehigarria proposatzea, era horretan jatorri horretako eskaerei erantzuteko.
- * Horrenbestez, Zubietako hirigunearen ipar-mendebaldean eta hirigune horri jarraipena emanez, eraikuntza irekiko tipologia bizitegi-garapen berria antolatzea. Bertan, garapen txikiko eraikuntza-tipologia sartu ahal izango dira Usurbil eta Donostiako lurretara zabaldua. Moltso osoan 100 etxebizitza inguru garatzea planteatu dute.

Antolatutako bizitegi-eraikigarritasun berri gehigarri osotik %55 babes ofizialeko etxebizitzak izango dira eta %20 etxebizitza tasatuak.

- * Esparrurako irisgarritasuna asko hobetu ahal izango da, Oria ibaiaren gaineko zubi berria eginez Txikiardin N-634 errepidearekin bide-konexio berria egiteko proposamenaren, eta Hipodromoraino eta Lasarteko zubiraino hiribidea egiteko aurreikuspenaren ondorioz. Esparruan egiturazko bide-trazadura berria proiektatuko da. Horrela, aipatutako sare berria Learritza pasealekuarekin –Lizarraga baserriaren ondoan– lotuko da mendebaldean.

Bide-ardatz horretan oinezkoen eta txirrindularien mugikortasuna antolatzea, bai eta motordunen trafikoa ere. Horretarako, gutxienez, 15 metroko zeharkako sekzioa ezarriko da.

A.U. "ZU.09" (Jarr.)

- * Uholde-arriskua murrizteko behar diren neurriak hartzea, horren inguruan aplikatu beharreko irizpide sektorialak jarraituta.
- * Esparruan auzoaren zerbitzura egongo diren ekipamenduko lursailak eta espazio libreak antolatzeak aurreikustea.
- * Usurbilgo eta Donostiako udalen esku-hartze bateratua esparru osoan, bertako antolamendua zehazteko zein gauzatzeko. Hori guztia, beste hainbaten artean honako irizpide hauek jarraituta:
 - Udal horiek elkarrekin eta adostuta, esparru osoaren egiturako hirigintza-erregimena arautzen duten aurreikuspenak zehaztea. Aurreikuspen horiek bat datoz Arau Partikular hauetan sartutakoekin:
 - Esparruaren osotasuna sektore bakar gisa hartzea, esparru osoari buruzko zatiko plangintza bakarra idazteko.
 - Udal horiek zatiko plangintza hori sustatzea.
 - Esparruko hirigintza-antolamendua gauzatzeko irizpideak zehaztea, elkarrekin adostuta eta aipatutako zatiko plangintzan idazteko testuinguruan, udal horiek zehaztuko dituzten irizpideak kontuan hartuta.

Aipatutako bi udalerrietako lurretan duen eragina kontuan izanda, aipatutako irizpideak udalerrri horien hiri-plangintza bateragarri egiteko jarraibideak dira, "ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)" esparruaren hirigintza-garapenari dagokionean.

- * Aipatutako zatiko plangintza landu eta onartzeko testuinguruan horri buruz hartuko den erabakia kaltetu gabe, esparru hau oso-osorik jardun integratuko esparru bakar eta bereizi gisa ("AAI.II.24") izateko iradoki dute.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA.

1.- Kalifikazio globala.

- 1.1.- "A.30/ ZU.09 – Eraikuntza irekiko bizitegi" zona. (Azalera: 11.195 m²)
(Azalera hori Usurbilgo udalerrian dauden lurretatik hartutako 14.046 m² inguruko beste azalera batekin osatuko da. Horrela, esparru honetan zona globaleko tipologia honen guztizko azalera 25.241 m² ingurukoa izango da).

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean: 0,40 m²(s)/m²
- * Sestrapean: zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri

A.U. "ZU.09" (Jarr.)

lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean:
 - Eraikuntzaren profila: III(a)
 - Eraikuntzaren altuera: 13,50 m
- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen da, sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoak diren neurrian ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko 30. artikulua).

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.30 Eraikuntza iriekiko bizitegia" tipologiako zona globalerako orokorrean ezarritakoak. Espresuki baimentzen da, garapen txikiko eraikuntza-tipologien plangintza xehatuaren bidez ezartzea.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

- * Finkatu eta/edo ordezkatu beharreko bertan dagoen bizitegi-eraikigarritasuna: 642 m²(s)
- * Gehieneko bizitegi-eraikigarritasun berria esparru osoan⁽¹⁾:
 - BOEko erregimenera lotua (%55): 4.710 m²(s)
 - Etxebizitza tasatuko erregimenera lotua (EB) (%20): ... 1.713 m²(s)
 - Sustapen libreko erregimenera lotua: 2.140 m²(s)
 - Bizitegi-eraikigarritasun berria guztira: 8.563 m²(s)
- * Bizitegi-eraikigarritasun guztizkoa: 9.205 m²(s)

c) Baimendutako beste erabilera batzuk.

Esparruan sestra gainean aurreikusitako gainerako hirigintza-eraikigarritasuna "A.30" tipologiako zona globalean baimendutako beste erabileratarako izango da.

⁽¹⁾ 3.040 m²(s)-tan kalkulatu da Donostiako udalerriri esparru honen barruan dagokion bizitegi-eraikigarritasun berria (guztizko 102 unitatetatik 32 etxebizitza inguru, lehendik zeuden 2ak barne hartuta). Zenbateko hori 8 etxebizitza egiteko aukera duten Aundi eta Etxenagusí baserrietan zeuden bizitegirako 642 m²(s)-ei gehituko zaie. 3.040 m²(s) horietatik 1.672 m²(s) babes ofizialeko etxebizitzetara (18) dagozkien eta 608 m²(s) etxebizitza tasatuei (6). 760 m²(s), berriz, etxebizitza libeetarako dira (8).

A.U. "ZU.09" (Jarr.)

d) Zuzkidura-bizitokiak.

Zuzkidura-bizitokiak ezartzeko lursail bat antolatuko da esparruan, 200 m²-ko gutxieneko azalerarekin.

- 1.2.- "E.10/ZU.09 - Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 1.321 m²)
(Azalera hori Usurbilgo udalerrian dauden lurretatik hartutako 4.103 m² inguruko beste azalera batekin osatuko da. Horrela, esparru honetan zona globaleko tipologia honen guztizko azalera 5.424 m² ingurukoa izango da).

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokorrak honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezartzen dira.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektORIZATU gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Bi udalerriei dagokien esparru osoari buruzko Zatikako Plan bat landu eta bideratuko da bere antolamendu xehatua zehazteko.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

Bi udalerrietan lurzoruaren okupazioaren eta hiri-eboluzioaren estrategiaren arabera, Plan Orokorrak hau indarrean dagoen bitartean esparrua garatzea aurreikusi da.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Dagokion zatiko plana izapidetu eta behin betiko onartzea aurreikusi da, Plan Orokorrak behin betiko onartzen denetik hasi eta lau urteko epean gehienez.

C.- Sistema orokorrak publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Hiriko sistema orokorraren sareko zuzkidura publikotara zuzendutako esparruko lurren multzoa, esparruan sustatu beharreko zatiko plangintza landu eta izapidetzeko testuinguruan esparru horretan mugatu beharreko jardun integratuko esparruan sartuko da, Udalek lur horiek lortzeko zein gauzatzeko dagokienez.

A.U. "ZU.09" (Jarr.)

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

- A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Azpizona xehatuen tipologiaren zehaztapenari eta mugatzeari dagozkien kalifikazio xehatuaren baldintza erregulatzailerak esparruan sustatu beharreko Zatiko Planean ezarriko dira.

Edozein kasutan, Txikierrantz doan Larrutza pasealekuaren jarraipena bermatuko da, bai eta Zubietako hiriguneari dagokion bilbeari jarraipena emango dion proiektatutako den hiri-bilbe berria ere.

- B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa esparruan sustatu beharreko Zatiko Planean ezarriko da.

- C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

Lursailetan proiektatutako eraikuntzen formaren baldintza erregulatzailerak esparruan sustatu beharreko zatiko planean ezarriko dira.

- D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak esparruan sustatu behar den Zatiko Planean ezarriko dira.

- E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Erabilerako baldintza partikularrak esparruan sustatu behar den Zatiko Planean ezarriko dira.

- F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Jabari-baldintza partikularrak esparruan sustatu behar den Zatiko Planean ezarriko dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILERAK.

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

A.U. "ZU.09" (Jarr.)

Testuinguru horretan, ondoren adieraziko ditugun hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileekin erlazionatutako esku-hartze irizpideak –beste hainbaten artean– hartu behar dira kontuan:

- * "C.2 Nekazaritza-balio handiko lurrak eta ustiapen estrategikoak".
- * "C.4 Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak".
- * "C.5 Lurpeko urak babesteko esparruak".
- * "C.8 Urpean gera daitezkeen eremuak".
- * "C.10 Eremu akustikoak".
- * "C.11 Ingurumena hobetzeko esparruak".

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Sektore osoko urbanizazio-erregimena sektorean sustatu beharreko Zatiko Planean eta berau garatzeko idatzi beharreko gainerako dokumentuetan eta proiektuetan (Urbanizatzeko Jardun Programa, eta abar) definituko da.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jardun Integratuko Programak osatu eta programatzeko baldintza espezifikoak.

Baldintza horiek esparruan sustatu beharreko zatiko plangintzak zehaztuko ditu.

B.- Jardun-baldintzak (gauzatze-unitateak, jardun-sistema).

Baldintza horiek dagokion jardun integratuko esparruan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programak eta, hala badagokio, aipatutako Zatiko Planak zehaztuko dituzte.

A.U. "ZU.09" (Jarr.)

C.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Erabilerak haztatzeko koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

D.- Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

Baldintza horiek aipatutako Zatiko Planean definituko dira, eta bere garapena, berriz, helburu horrekin mugatuko den gauzatze-unitatean edo unitateetan sustatzeko Kudeaketa Proiektuan eta Urbanizatzeko Jardun Programan.

Dena den, gauzatze-unitate horren emaitzazko urbanizazio-karga guztiak (urbanizazio-obrak; badauden instalazioak eta eraikinak eraisteko kostua; kendu beharreko edozein motatako ondasun eta eskubideen kalte-ordainak; proiektuak egiteko hobariak; eta abar), eta kanpokoak izan arren, hala badagokio, unitate horretara adskribitzen direnak, bertako karga gisa hartuko dira hauek gauzatu eta ordaindu behar direnean.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Kasu honetan esparruan sustatu beharreko zatiko plangintzak zehaztutakoa beteko da.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik erantsi.