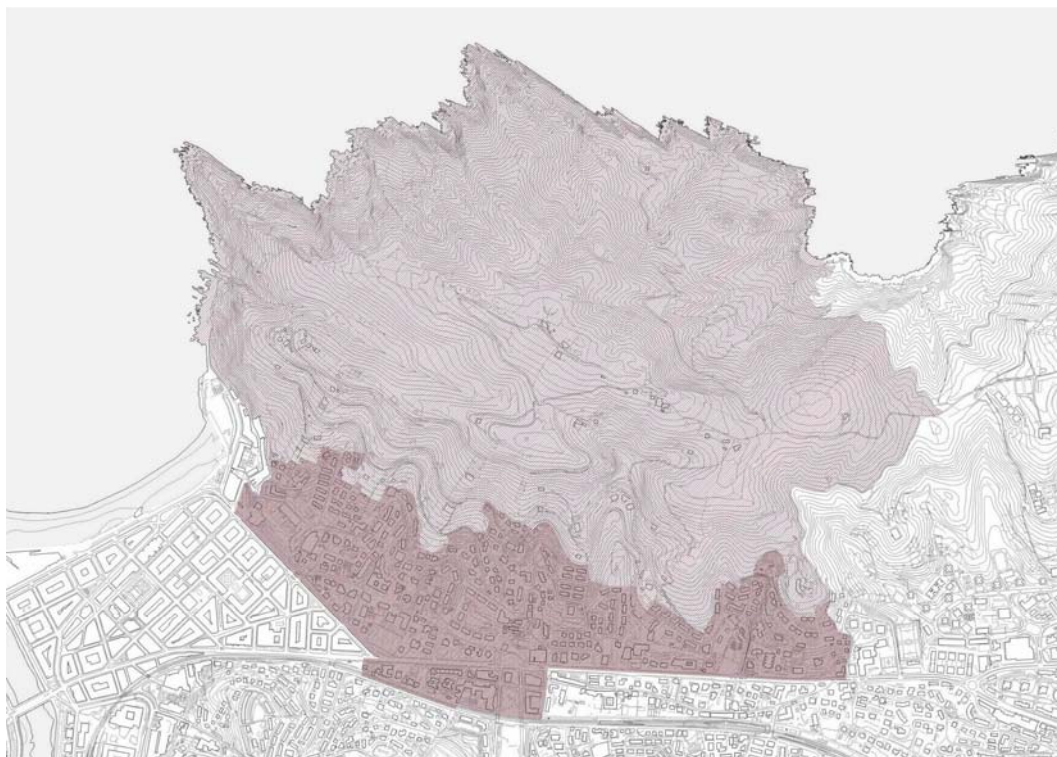




Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

Bosgarren Liburua
ATEGORRIETA-ULIA (AU)

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.

Bosgarren liburua
ATEGORRIETA-ULIA (AU)

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 Martínez 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 proiektugilea
 - . 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 teknikoa.
 - Enrique Munoa Fagoaga. Arkitektoa.
- * Ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlana:
- Ekolur, SL.
 - . Tomás Aranburu Calafel. Nekazaritzako ingeniari teknikoa.
- * 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 teknikoa, 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

HAMAİKAGARREN 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

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

HAMAZAZPIGARREN LIBURUA

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

HEMEZORTZIGARREN LIBURUA

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

AURKIBIDEA:

Or.

- A.U. AU.01 "Manteo"	1
- A.U. AU.02 "Ulia-Barren"	13
- A.U. AU.03 "Mitxelene"	22
- A.U. AU.04 "Tokieder"	27
- A.U. AU.05 "Ategorrieta"	31
- A.U. AU.06 "Ategorrietako erlojua"	42

PLANOAK (1/2.000 eskala):

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. "AU.01 MANTEO" (Ategorrieta-Ulia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Saguesen aldamenean, Ulia mendiaren hegalean eta Nafarroa hiribidearen Ipar-ekialdean kokatutako lurraldea da. Mugak: Nafarroa hiribidea alde batetik; Mendebaldean, Zemoriya kalea; Ekialdean, Rodil kalea; eta Iparraldean, Ulia mendiko parkea.

Guztira 102.857 m²-ko azalera du.

Funtsean esparrua finkatuta dago, batez ere bizitegi- eta zuzkidura-erabilerak hartzen dituen hiri-garapenarekin, hegaldaren erdialdean eraikitako bloke linealeko morfologiaren barruan.

Berezitasun gisa aipatu behar da Okendo etxearen inguruan espazio zabala dagoela eta hainbat ekipamendu ezarri direla bertan. Gaur egun inguru horretan erreferentzia bihurtu den espazio publikoa aurkituko dugu.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruaren finkatze-maila kontuan hartuta, antolamenduaren funtsezko helburua da bertako ingurumen- eta hiri-kalitatea hobetzea. Horrela, espazio publikoa birkualifikatzea eta optimizatzea, eta eskuragarritasuneko baldintza orokorrak egokitzea sustatzen dute. Horretarako honako hau proposatzen da:

- * Orokorrean esparruan dagoen bizitegi-eraikuntza finkatzea gaur egun dituen eraikuntza-baldintzekin.
- * Eraiki gabeko lursailetan, eta eraikinak eta erabilera zaharkituak ordezkatzeko aurreikusten duten lursailetan eraikuntza-baldintzak eta eraikigarritasuna arautzea, bereziki Plan Orokor honetan mugatutako "AU.01.1 Mariyene", "AU.01.2 Rodil" eta "AU.01.3 Ordoñez" azpiesparruen antolamendua berregokituta.

Horren inguruan, aipatutako "AU.01.1 Mariyene" azpiesparruan eragiten duen "AU.01.1 Manteo Hirigintzako Esku-hartze Eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia" baliozkotzen da (behin betiko onarpena: 2008ko urriaren 31).

- * Nafarroa hiribidearen aldameneko Manteoko gunea ekipamendu-zona gisa finkatzea, izaera publikoko multzo gisa konfiguratuta. Bertan honako eraikin hauek sartuko dira: Okendo Kultur Etxea, Manteo institutua, Hizkuntza Eskola Ofiziala, INBAD, kirol-pabilioia eta frontoia.
- * Zuzkidura-multzo horri balioa ematea, alde batetik, hainbat lursail zabaltzea eta, bestetik, "AU.01.4 Okendo-alde" azpiesparru gisa identifikatutakoa berrantolatzea ahalbidetuta, antolatzeko Plan Berezi bat egiteko testuinguruan kontuan hartu beharreko honako esku hartzeko irizpide hauekin:
 - 1.350 m²(l)-ko lursail bat zuzkidura-bizitoki gisa (adineko, gazte eta abarri ostatu ematera zuzenduak) erabiltzeko adskribitzea.

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

- Beste hainbat ekipamendu posibleak eranstea.
- Multzoaren barruan 2.400 m²-ko azalera antolatzea Nafarroa hiribidearen mailatik eskura dauden tokiko espazio libreetara zuzenduak. Horretaz gain, helburu bera izango duen beste azalera bat antolatzea, guztira 5.000 m²-ko gutxieneko azalera emanez.
- Ibilgailuentzako sarrera Nafarroa hiribidetik izango duen aparkaleku publiko handi bat antolatzea, aipatutako espazio libreen urbanizazioarekin koordinatuta.
- Proposatu nahi duten garapen-plangintzak planteatu ditzakeen beste hainbat ekimen posible.
- * Esparruan Gros zabaltzeko bilbeari jarraipena ematea, Claudio Delgado kalea oinezkoentzako ardatz gisa luzatuz eta horren bitartez hiri-jarraitutasuna gehiago bultzatuz.
- * Mugikortasuna bultzatzea motorrik gabeko bitartekoekin. Era berean, hirigintzako hesiak kentzen laguntzea, Nafarroa hiribidearen eta esparruaren multzoaren artean baliabide mekanikoak ezarrita.
- * Nafarroa hiribideko zerbitzugunea finkatzea, eraikitze eta lursail-zatiketak gaur egun dituen ezaugarri eta baldintzen arabera.
- * Honako bi aukera hauetakoren baten bitartez Aldabe taldearen eta Rodilen artean (Amalia enea eta Gaztelu etxeak) dauden eraikuntzetara heltzeko arazoa konpontzea: "AU.01.2 Rodil" Azpiesparruan aurreikusitako garapen berriaren testuinguruan, edo aipatutako eta muga egiten duen Aldabe taldearen ingurutik.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ AU.01 – Eraikuntza irekiko bizitegi" zona. (Azalera: 100.068 m²)

1.1.1.- "AU.01.1 Mariyene" azpiesparrua (Azalera: 1.304 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra gainean(): 1,00 m²(s)/m²
(ekarpen gisa jarritako lursailaren gainean)

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

- * Sestrapean: Azpiesparru osoan 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 arautzeko parametroak.

- * Sestra ganean:
 - Eraikuntzaren profila: IV
 - Eraikuntzaren gehieneko altuera: 14,00 m
- * Sestrapean: orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegi" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- * Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
Eraikigarritasun hori oso-osorik sustapen libreko etxebizitza-erregimenera lotzen da.

1.1.2.- "AU.01.2 Rodil" azpiesparrua (Azalera: 5.959 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra ganean eta sestrapean (erabilera nagusiak): 3.960 m²(s).
- * Sestrapean (erabilera osagarriak): azpiesparru osoan 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 arautzeko parametroak.

- * Sestra ganean:
 - Eraikuntza-profila (bizitegi-erabilerara zuzendutako lehen solairuko asentamenduko sestrapetik kontaktzen hasita: III
 - Eraikuntzako gehieneko altuera (aurreko irizpidearen arabera zenbatua): 11,00 m

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

Dena den, aurreko aurreikuspenak kontuan hartuta, esparruan sustatuko den Plan Bereziak zehaztuko ditu behin betiko parametroak.

- * Sestrapean: orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegi" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- * Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
 - Guztizko bizitegi-eraikigarritasun antolatua: 3.960 m²(s)
 - 1995eko POn aurreikusitako eta/edo bat ez datorren eraikigarritasuna (EL): 2.109 m²(s)
 - Bizitegi-eraikigarritasun berria (guztizko hazkuntza): 1.851 m²(s)
 - . BOEko erregimenera lotua (%20): 370 m²(s)
 - . ETko erregimenera lotua (%20): 370 m²(s)
 - . Sustapen librekoak (%60): 1.111 m²(s)

1.1.3.- "AU.01.3 Ordoñez" azpiesparrua (Azalera: 1.726 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna.

- * Sestra gainean: 1.812 m²(s)
- * Sestrapean: azpiesparru osoan 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: IV
 - Eraikuntzaren gehieneko altuera: 14,00 m
- * Sestrapean: orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegi" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- * Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
Eraikigarritasun hori oso-osorik sustapen libreko etxebizitza-erregimenera lotzen da.

1.1.4.- Zona globalaren gainerako zatia (Azalera: 91.079 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean⁽¹⁾: 37.660 m²(s)
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta baliozkotuta dauden eraikuntzen gaur egungo formaren emaitzazkoa, beste 140 m²(s)-rekin osatuta. Bere kokalekua Arau Partikular hauetan bertan ezarritako irizpideetara egokituko da (ondorengo IV. epigrafearen "1.B" idatz-zatia).
- * Sestrapean: zona globalaren gainerakoan 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.

- * Eraikuntzaren profila:
 - Ondoren adieraziko dugun salbuespenarekin, sestra gainean dauden eraikuntzen profil-baldintzak finkatzen dira. Salbuespen horrek aurreko idatz-zatian aipatutako eraikigarritasunari lotutako eraikuntza berriaren profil-baldintzetan eragiten du. Baldintza horiek Arau Partikular honetan ezarritakora egokituko dira (ondorengo IV. epigrafeko "1.C" idatz-zatia).
 - 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.

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

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

- * Eraikuntza-altuera (sestra gainean): 14,00 m
Altuera hori gaintzen duten eraikitako eta baimendutako eraikuntzak finkatzen dira.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

- a) Erabiltzeko baldintzak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.30 Eraikuntza iriekiko bizitegi" tipologiako zona globalerako orokorrean ezarritakoak.
- b) Zuzkidura-bizitokiak.
"AU.01.4 Okendo alde" azpiesparruan zuzkidura-bizitoki gisa erabiltzeko lursail bat antolatuko da, gutxienez, 1.350 m²-ko azalerarekin.

- C.- "1.1.4" idatz-zati honetan aurreikusitako finkatze eta baliozkotze guztiak, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko "29.5.A" art.) horretarako ezarritako termino orokorretan planteatzen direla ulertu behar da.

1.2.- "E.10/AU.01 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 2.789 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

- * "AU.01.1 Mariyene" Azpiesparruan sustatutako Plan Berezia baliozkotzen da (behin betiko onarpena: 2008/10/31).
- * Hiri Antolamenduko Plan Berezi bat idatziko da erregimen hori zehazteko, alde batetik "AU.01.2 Rodil" Azpiesparruan eta, bestetik, "AU.01.4 Okendo alde" Azpiesparruan.

"AU.01.2 Rodil" Azpiesparruari lotutako Plan Bereziak "a.30" (Rodil eraikuntza gaur egun dagoen inguruan) eta "a.40 Garapen txikiko bizitegi" (1995eko Plan Orokorreko Acapulco lursailaren inguruan) tipologiaren emaitzazko bizitegi-lursailak adskribituko ditu. Halaber, ahal duen neurrian eta hala badagokio, azpiesparru beraren barruan proiektatu beharreko eraikuntza berrira eta bere inguruan kokatutako eraikuntzetara (Amalia enea eta Gaztelu etxeak) sartzeko arazoa konponduko du. Bestalde, azpiesparruan proiektatutako eraikuntza berriak antolatu eta gauzatuko diren moduan, orokorrean eta ahal duten neurrian, edozein motatako inpaktuak –ikustekoak eta paisaiakoak barne– ezabatu eta/edo murriztuko dituzte. Testuinguru horretan, Rodil eraikuntzak gaur egun okupatzen duen espazioaren inguruan proiektatutako eraikuntza berriaren edo berrien kokagune-plataforma antolatu edo gauzatuko da Rodil kalean inpaktu horiek ezabatu eta/edo txikitzea eragiteko. Era horretan, bere aurrean egon daitezkeen hormen altuera eta abar ahal den neurrian murriztuko dira.

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

- * Hirigintza Esparruaren gainerakoan antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan finkatzen da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra:

Hiri-eboluzioaren eta udal-barrutian lurzoruaren okupazioaren estrategiaren arabera, Planaren denbora-horizontearen barruan espresuki mugatutako azpiegituretan aurreikusitako antolamenduak eta zuzkidurak gauzatzea aurreikusi da.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Plan Orokorra indarrean den epearen barruan "AU.01.2 Rodil" eta "AU.01.4 Okendo alde" azpiesparruen Hiri Antolamenduko Plan Bereziak idatzi eta onartzea aurreikusi da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

- * "AU.01.2 Rodil" eta "AU.01.4 Okendo alde" Azpiesparruetan kasu bakoitzean idatzi beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztutakoak izango dira.
- * Esparruaren gainerakoan baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira. Dena den, "AU.01.1 Mariyene" azpiesparruan baldintza horien iturburua plan berezi baliozkotuan dago (aurreko II. epigrafean aipatua).

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean
 - "AU.01.1 Mariyene" eta "AU.01.3 Ordoñez" azpiesparruetan antolatutako lursailetan, eraikigarritasun fisikoa bat dator Arau Partikular hauetako III. epigrafean aipatutako hirigintza-eraikigarritasunarekin.
 - "AU.01.2 Rodil" eta "AU.01.4 Okendo alde" Azpiesparruen ondorioz sortutako lursail antolatuetan, bakoitzaren sestra gaineko eraikigarritasuna kasu bakoitzean idatziko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ezarriko da.

Testuinguru horretan eta dagokion Plan Bereziak berregokitzea kaltetu gabe, "AU.01.4 Okendo-alde" azpiesparruan 1.919 m²-ko azalerako ekipamendu-lursaila antolatuko da 8.000 m²(s)-ko eraikigarritasunarekin.

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

- RE1E156 katastroko erreferentzia duen (bizitegi-eraikuntzarik gabe eta Indianoene kaleko 14 eta 16 zenbakietan kokatutako eraikuntzei lotutako lursailekin mugatzen) "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako lursailen 140 m²(s)-ko bizitegi-erakigarritasuna baimentzen da.
- Hirigintza Esparruaren gainerakoan lursailetan gaur egun dauden eta finkatuak dauden eraikuntzen formari (oinplanoan okupazioa, altuera eta solairu-kopurua) lotutako sestra gaineko eraikigarritasuna finkatzen da, honako salbuespen hauekin:
 - . "g.00.1" gaur egungo Hizkuntza Eskola Ofiziala: 0,50m²(s)/m²(l)
 - . "g.00.2" INBAD:..... 0,50 m²(s)/m²(l)

- * Sestrarean:
Antolamendu xehatuaren emaitzako 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 eraikuntzen forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.

- * Sestra gainean:
 - Orokorrean eta ondoren adieraziko ditugun salbuespenak kaltetu gabe, eraikuntzaren formaren baldintzak (eraikuntzaren altuera tea profila, beste hainbaten artean) finkatuko dira gauzatutako eta baimendutako eraikuntza kontuan hartuta.
 - Aipatutako zenbait salbuespen "AU.01.1 Mariyene", "AU.01.2 Rodil" eta "AU.01.4 Okendo alde" azpiesparruekin lotuak daude. Baldintza horiek aipatutako azpiesparru bakoitzean baliozkotutako edo idatzi beharreko plangintza xehatuan aurreikusitakoak izango dira.

Bestalde, "AU.01.3 Ordoñez" azpiesparruan beteko da Arau Partikular hauetan sartutako "1. Eraikuntza-, erabilera- eta jabari-baldintzak. "AU.01.3 Ordoñez"azpiesparrua grafikoan adierazitakoa.

- Aipatutako beste salbuespen bat RE1E156 katastroko erreferentzia duen "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako lursailarekin lotua dago, eta bertan aurreikusitako eraikuntza honako parametro hauetara egokituko da:
 - . Eraikuntzaren gehieneko altuera: 7,00 metro.
 - . Solairu-kopurua: II.

Dena den, lursail horretan Xehetasun Azterlana egingo da, bertan baimendutako eraikuntzaren parametro formalak zehazki eta behin betiko erabakitzeko. Behar bezala justifikatuta komenigarria den neurrian eta irismenarekin, aurretik azaldutako parametro formalak berregokitu ahal

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

izango ditu Xehetasun Azterlan horrek sestra gainean aurreikusitako eraikuntzarako.

- * Sestraperan:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestraperan 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.

- * Gaiari planteatutako irizpide orokor zein espezifikoen arabera berregokitzea kaltetu gabe eta ondoren aipatuko ditugun salbuespenekin, gaur egun dagoen lursail-zatiketa finkatuko da orain dituen baldintzetan, proposatutako antolamendu xehatura egokituta.

Salbuespen horiek "AU.01.1 Mariyene", "AU.01.2 Rodil", "AU.01.3 Ordoñez" eta "AU.01.4 Okendo alde" azpiesparruekin lotuak daude. Azpiesparru horietan aipatzen diren baldintzak Plan Orokor honetan bertan edo berau garatzeko finkatutako eta/edo sustatu beharreko plangintza xehatuan aurreikusten dira.

- * "a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailetan eraikuntzen atzerapenak, sestra gainean. 5,00 m
Baldintza horretara egokitzen ez diren egindako eraikuntzak finkatzen dira.
- * RE1E156 katastroko erreferentzia duen aipatutako "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako lursailean, baimendutako eraikuntza berria bertan sustatu beharreko Xehetasun Azterlanak erabakiko duen eraikuntzako baldintza partikularretara egokituko da. Edonola ere, eraikuntza hori bere muga guztiekiko 3 metro atzeraemango da, gutxienez.

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.
- * "g.00" tipologiako lursailak ekipamendu-erabilera orokorretarako dira.
- * Esparruan antolatutako b.10 lursailean dagoen gasolindegia finkatzen da.
- * Ibilgailuentzako sarrera Nafarroa hiribidean duen "AU.01.4 Okendo alde" azpiesparruko ekipamenduko lursail eta espazio libreen azpian, bi moduko erabilera (egoiliarak eta txandakakoa) izango duen aparkaleku bat antolatzea aurreikusi da. Aparkaleku horren antolamendua azpiesparru horretan sustatu beharreko Plan Bereziak zehaztuko dituen irizpideetara egokituko da.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Arau Partikular hauetako "VII.1" epigrafean azaldutako helburuak betetzeko behar diren zortasunak ezarriko dira.

2.- **Hiri-lurzoruaaren kategorizazioa.**

- * "AU.01.1 Mariyene", "AU.01.2 Rodil" eta "AU.01.4 Okendo Alde" Azpiesparruen kategorizazioa kasu bakoitzean finkatutako eta/edo egindako Plan Bereziak ezarri du eta/edo ezarriko du.
- * Hirigintza Esparruko gainerako lurrak 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 hainbaten artean, esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

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

Okendo Almirantearen etxea (Zemoriya 10) Plan Orokor honetako katalogoan sartuta dago, hain zuzen ere bertan aurreikusitako babesteko I. Mailaren barruan.

Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

Testuinguru horretan eta dagozkion ondorioetarako, kontuan izan behar da etxe horri lotutako espazioak ustezko gune arkeologikotzat jotzen da.

Bestalde, Interesa duten 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 erregimen hori arautzeko aurreikuspen espezifikoak ezartzen izaera osagarri gisa, ondoren aipatuko ditugun aukeretakoren baten bitartez Rodil kaleko 37, 39, 41 eta 43.

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

zenbakietan dauden eraikuntzetara sartzeko problematikari erantzuteko beharrezkoak direnak salbuetsita:

- * Batetik, Aldabe Taldeko bide partikular batetik pasabide-zortasun bat ezarrita –aipatutako etxebizitzaren inguruan kokatua–. Horrekin batera, aipatutako arazoari erantzuteko beharrezkoak diren obrak gauzatuta –eraginpeko bidearen urbanizazio-obra barne hartuta–. Hori guztia, etxebizitza horien titularrek eurei dagozkien kostu ekonomikoak ordainduta.
- * Bestetik, ahal den neurrian eta eraginarekin, "AU.01.2 Rodil" azpiesparruan planteatutako hirigintza-garapena antolatu eta gauzatzeko esparruan sarrerak egiteko dagozkien soluzioak zehaztuta. Helburu horrekin, sarrera hori ahalbidetuko duten baldintza materialetan lanak antolatu eta gauzatzeko gain, horretarako behar diren zortasun eta/edo soluzio juridikoak formalizatu beharko dira, esparru honen barruan zein Rodil kaleko 37-39 eta 41-43 lursailen artean.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jarduketak egiteko baldintzak:

- * "AU.01.1 Mariyene" Azpiesparruan planteatutako garapena gauzatzeko baldintza espezifikoak baliozkotutako Hiri Antolamenduko Plan Berezian (aurreko II. epigrafean aipatu dena) definituko dira, bai eta Plan hori garatzeko sustatutako eta/edo sustatuko diren dokumentuetan ere.
- * "AU.01.2 Rodil" eta "AU.01.4 Okendo Alde" Azpiesparruetan planteatutako garapena gauzatzeko baldintza espezifikoak azpiesparru horietako bakoitzean egin beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian definituko dira, bai eta Plan hori garatzeko sustatu beharreko dokumentuetan ere.
- * "AU.01.3 Ordoñez" Azpiesparruaren garapenak zuzkidura-jardunen berezko baldintzak bete beharko ditu, eta bertako titularrek sailkatu eta kalifikatutako lurren jabeen berezko zereginak bete beharko dituzte bertan adierazitako moduan.

Zeregin horien artean bat izango da, Plan Orokor honetako azpiesparru horretan kalifikatutako lurzoru publikoa udalari ematea. Beste bat, berriz, dagozkien zerbitzuen hobekuntzarekin batera, lurzoruaren azalera urbanizatzeko obrak egin eta ordaintzea izango da.

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

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

B.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

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

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

- * "AU.01.1 Mariyene", "AU.01.2 Rodil" eta "AU.01.3 Ordoñez" azpiesparruetan sortutako eta/edo hauei lotutako urbanizazio-kargak horietako bakoitzean antolatutako hirigintza-eskubideen titularrek gauzatu eta ordainduko dituzte, horren inguruan indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideekin bat etorrira.
- * "AU.01.4 Okendo-alde" azpiesparruan Administrazioari dagokio esku hartzea.

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

- * "AU.01.3 Ordoñez" Azpiesparruan dagoen eraikuntza antolamenduz kanpoko egoeran dagoela aitortzen da.

Bere identifikazioa Arau Partikular hauetako "4. Hirigintzako eraikuntza-baldintzak" planoan grafiatzen da.

- * Horren inguruan, "AU.01.2 Rodil" Azpiesparruan berak sustatutako Plan Bereziak zehaztutakoa beteko da.

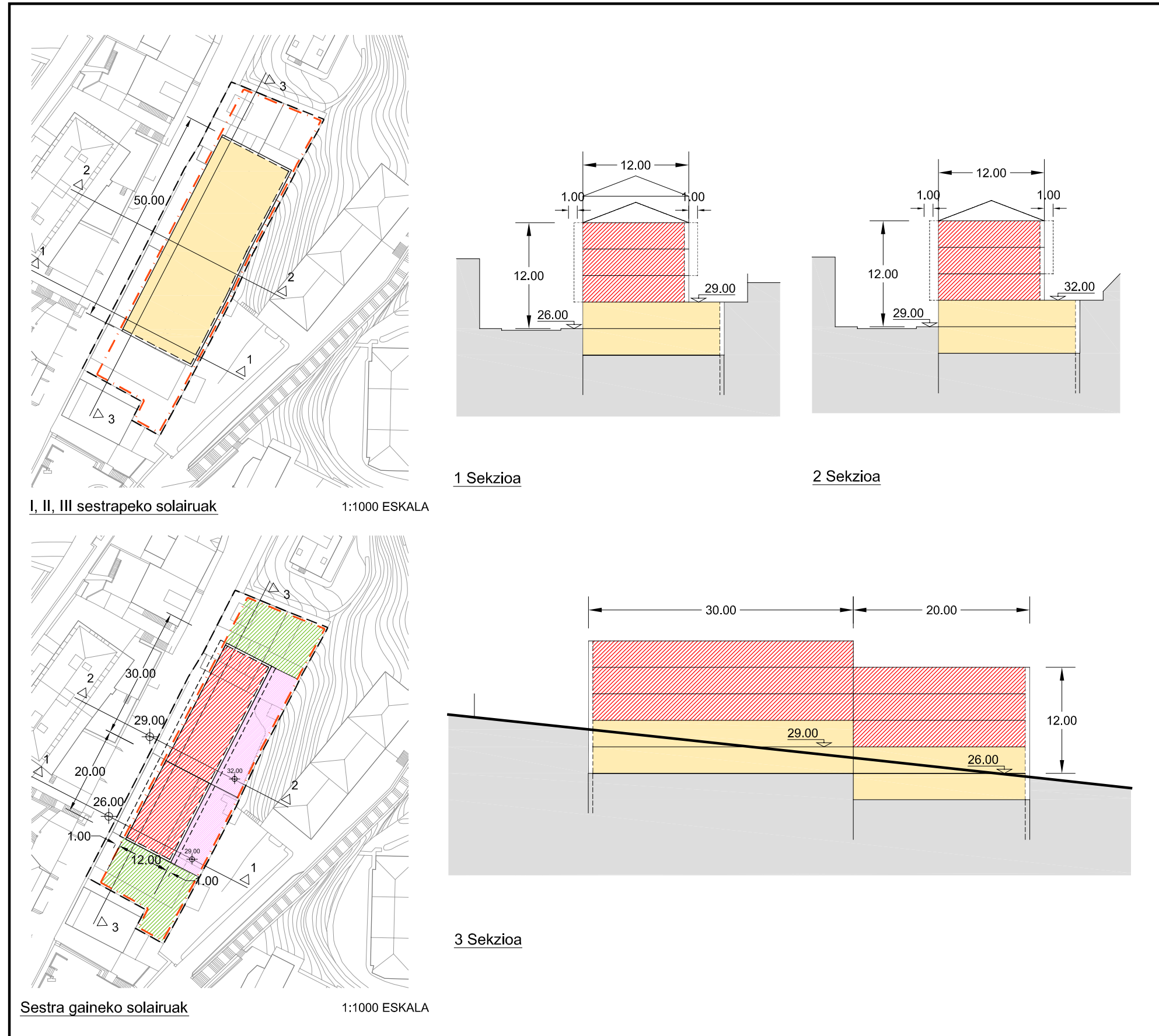
VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

1. Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. "AU.01.3 Ordoñez" Azpiesparrua

Parcela "a.30.1/AU.1" lursaila - Subámbito "AU.01.3 Ordoñez" azpiesparrua



- Hirigintza-azpiesparruaren muga
- Lursailaren muga
- Nahitaezko lerrokadura
- Lerrokadura maximoa
- Fatxadan baimendutako hegala
- Bizitegi-erabilera
- Industria-erabilera
- Hirugarren sektoreko erabilera
- Ekipamendu komunitarioko erabilera
- Garajea eta erabilera osagarriak
- Terraza estali gabea (etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)
- Lursailtako espazio pribatiboak, "sestrapean" eraikigarriak eta gainazalean "erabilera publikoko" zortasunaren mende daudenak
- Erabilera pribatu eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik
- +8.60 Sestra Perimetrala
- +12.00 Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala

1. ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK



1:500 ESKALA

A.U. "AU.02 ULIA-BARREN" (Ategorrieta-Ulia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua bat dator Ulia mendiaren hegalean dagoen lurrarekin, Nafarroa eta Ategorrieta hiribideen Ipar-ekialdean kokatua, Manteo eta Tokieder artean. Ipar-ekialdean Ulia mendiko parkearekin mugatzen du.

Bizitegi-erabilera nagusi da bertan garapen txikiko tipologiekin. Eraikinak Ategorrietako Galtzada Zaharraren inguruan eta honen gainetik dagoen mazela erdian altxatu dira.

Guztira 245.125 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Berregokitze mugatuak kaltetu gabe, gaur egungo hiri-garapena finkatzea, batez ere indarrean dauden antolamendu-baldintzen eta, bereziki, bertan dauden bide-trazaduraren eta lursail-zatiketaren arabera.
- * Bertan dagoen eraikuntza-garapena finkatzea gaur egungo eraikigarritasun eta erabilerako baldintzekin, bere balizko ordezkapena (edo etxebizitza-kopurua azpibanatzea) arautuz, eta eraldatzeko aukerak esparruaren barruko egitura eta morfologia partikularretara egokituz.
- * Aurretik zeuden ekipamendu publiko eta pribatuko lursailak baliozkotzea, lursail horien balizko hedapenean oinarritzko zehaztapenak espezifikoki araututa.

Bereziki, Ortzadar elkarteak gaur egun duen lursaila antolatzeko Plan Berezia egitea aurreikusi da, lursail horren eta Marrutxipiko bulebarraren artean dagoen ekipamendu-erabileretara zuzendutakoaren ondoan, Arau Partikular hauetan ezartzen diren irizpideetan oinarrituta. Helburu horrekin mugatzen da "AU.02.1 Ortzadar" azpiesparrua.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.40 / AU.02 – Garapen txikiko bizitegi" zona. (Azalera: 232.512 m²)

1.1.1.- "AU.02.1 Ortzadar" azpiesparrua (Azalera: 7.073 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

- a) Hirigintza-eraikigarritasuna
 - * Sestra gainean: 0,60 m²(s)/m²

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

Dena den, 1995eko Plan Orokorren testuinguruan ekipamendura zuzendutako lursailean (Ortzadar elkartearen lursailaren eta Marrutxipiko bulebarraren artean kokatzen dena) indize horren emaitzazko eraikigarritasunaren antolamendua egiaz eta behin betiko gauzatu aurretik, azpiesparruan sustatzeko Plan Bereziak proiektatutako antolamenduaren testuinguruan aproposa dela justifikatu beharko da. Plan horren bidez eraikigarritasunak kalterik ez eragitea bermatuko da. Bestela, eraikigarritasun horren kopurua eta proportzioa kalterik ez eragiteko moduan murriztuko dira.

- * Sestrapean: azpiesparru osoan 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:

Azpiesparruan egingo den Plan Bereziak definituko ditu, aurreko "a" ikatz-zatian azaldutakoez gain honako baldintza hauek kontuan hartuta:

- * Orokorrean, proiektatutako eraikuntzak Ategorrieta hiribidea - Marrutxipiko bulebarretik ahalik eta urrunen egongo dira, eta bide horien inguruko lurak eraikinik gabe utziko dira, ahalik eta sakonera handienarekin.

Zehatzago adierazita, 1995eko Plan Orokorrek ekipamendu komunitariora zuzendutako lursailean proiektatutako diren eraikuntzak Ortzadarri lotutako lursailen inguruan (ahalik eta hurbilen) kokatuko dira.

- * Testuinguru horretan, aipatutako Plan Bereziak bi lursail horiei lotutako eraikigarritasunaren antolakuntza bateratua egin ahal izango du egokiak iruditzen zaizkion baldintzetan. Plan Orokor berrian planteatutako egiturako antolakuntza-erregimenaren esparruan sar daitekeen eta arrazoizkoa iruditzen zaien edozein irtenbide posible dela ulertuko da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.40" tipologiako zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

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

1.1.2.- Zona globalaren gainerako zatia (Azalera: 225.439 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:

- "a.40" tipologiako lursailetan: 0,40 m²(s)/m²(l)
Parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
- "a.30" eta "b.20" tipologiako lursailetan badagoen eraikigarritasuna finkatzen da.

* Sestrapean:

Zona globalaren gainerakoan 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:

- Parametro orokorrak:
 - . Eraikuntza-profila: III
 - . Eraikuntza-altuera 11,00 m
- Aurreko parametro orokorretara egokitzen ez diren bertako lursailak eta eraikuntzak gaur egun dituzten baldintzekin baliozkotzen dira.

* 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 honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.40 Garapen txikiko bizitegi" zona globalerako ezarritakoak.

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

- * "A.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailetan etxebizitza-kopuru handiena:
 - Lursaila > 1.000 m² 4 etxebizitza/lursaila
 - Lursaila > 1.800 m² 6 etxebizitza/lursaila

Aipatutakoa baino kopuru handiagoa izango duten lursail eraikietan dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da.

- * Ez da baimentzen Nafarroa eta Ategorrieta hiribideetatik lursailetara ibilgailuentzako sarbide berriak egitea.

C.- Lursail-zatiketako eta eraikuntzako baldintzak ("a.40 Garapen txikiko bizitegia" tipologiako lursailetan):

- * Lursail-zatiketako baldintzak:
 - Gutxieneko lursail-azalera: 1.000 m²(l).
 - Zehaztapen hori betetzen ez duten bertan dauden eta jada eraikita dauden lursailak finkatzen dira.
 - Esparruan Plan Orokor honek mugatzen dituen "a.40.1" eta "a.40.2" lursailak finkatzen dira gaur egun dituzten baldintzekin.

- * Eraikuntza-baldintzak. Nafarroa eta Ategorrieta hiribideetara ematen duten lursailetan eraikuntzen atzerapena (sestra gainean):
 - Irizpide orokorra: 10,00 m.
 - Aurreko irizpidera egokitzen ez diren lehendik eta baliozkotuta zeuden eraikuntzak finkatzen dira.Eraikuntza horiek eraitsi eta ordezkatzeko badira, bertan egingo den eraikuntza berria aurreko baldintzetara egokituko da, ahal duen eta arrazoizkoa den neurrian (hiri eta eraikuntzako emaitzaren ikuspegitik), eta lursailaren konfigurazioak horretarako aukera ematen badu. Bestela, eraikuntza hori gaur egun betetzen duen posizioan finkatuko da, eta bere ordezkari den eraikin berriak ezingo ditu espazio publiko mugakidearekiko gaur egungo atzeratze-baldintzak, eta abar txartu.

D.- "1.1.2" idatz-zati honetan aurreikusitako finkatze eta baliozkotze guztiak, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko "29.5.A" art.) horretarako ezarritako termino orokorretan planteatzen direla ulertu behar da.

1.2.- E.10/AU.02 – Bide-sistema orokorra zona (Azalera: 12.613 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

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

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

- * "AU.02.1 Ortzadar" azpiesparruan Plan Berezi bat idatziko da bertako antolamendu xehatua zehazteko.

Plan Berezi horrek "b.20" tipologiara adskribituko du Ortzadar erakundearen jabetzako lursaila, azpiesparruaren gainerako zatia "g.00" gisa kalifikatzen jarraituta, eta zuzkidura-helburuetarako azpizona xehatuen beste tipologiekin osatu eta/edo berregokitzea kaltetu gabe.

Hala ere, salbuespen gisa eta bere komenigarritasuna justifikatu ondoren, egokitzat jotzen duten neurrian eta eraginarekin, Plan Berezi honek bere helburu diren aipatutako bi lursailen gaur egungo mugak berregokitu ahal izango ditu. Halaber, aurreko paragrafoan adierazitako kalifikazio-aurreikuspenak berregokitu ahal izango ditu. Gainera, azpiesparruaren inguruan kokatutako beste lursail eta/edo lurretara zabaldu ahal izango da.

Plan Berezi hori Plan Orokor hau proiektatu eta indarrean dagoen bitartean sustatu eta onartuko da.

- * Hirigintza Esparruaren gainerakoan antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan finkatzen da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

- * "AU.02.1 Ortzadar" azpiesparruan baldintza horiek bertan sustatuko den Plan Bereziak definituko ditu.
- * Esparruaren gainerakoan baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean:
 - Ondoren aipatuko dugun salbuespenarekin, lursail bakoitzean eraikigarritasun fisikoa da Arau Partikular hauetako aurreko III. epigrafean zehaztutako baldintzen emaitzazkoa.
 - Aipatutako salbuespenak "AU.02.1 Ortzadar" azpiesparruan eragiten du. Azpiesparru horretan emaitzazko lursailen eraikigarritasuna bertan idatziko den plangintza bereziak zehaztuko du.

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

- * 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 etorrita.

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

- * Sestra gainean:
 - Ondoren adieraziko dugun salbuespenarekin, baldintza horiek Arau Partikular hauetako aurreko III. epigrafean adierazten dira.
 - Aipatutako salbuespenak "AU.02.1 Ortzadar" azpiesparruan eragiten du. Azpiesparru horretan baldintza horiek bertan idatzi beharreko plangintza bereziak zehaztuko ditu.

- * 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.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

a) Eraikuntza-baldintzak:

- * Atzerapenak bide publikoarekiko (sestra gainean):
 - Baldintza orokorrak:
 - . Nafarroa eta Ategorrieta hiribideetara ematen duten lursailen aurrealde diferentetan: 5,00 m.
 - Baldintza partikularrak "a.40.1" eta "a.40.2" lursailetan: 3,00 m.
- * Finkatu egiten dira aurreko baldintzak betetzen ez dituzten eraikuntzak. Eraikuntza horiek eraitsi eta ordezkatzeko badira, bertan egingo den eraikuntza berria aurreko baldintzetara egokituko da, ahal duen neurrian eta lursailaren konfigurazioak horretarako aukera ematen badu. Bestela, eraikuntza hori finkatuko da gaur egun betetzen ari den posizioan, eta bertan altxatuko den eraikin berriak espazio publiko mugakidearekiko gaur egungo atzeratze-baldintzak, eta abar errespetatuko ditu.

b) Lursail-zatiketako baldintzak:

- * Bertan dagoen bide publikora emango duen gutxieneko lursail-aurrealdea: 18,00 m

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

- * "a.30", "b.20" eta "g.00" tipologiako lursailak: bidearen ardatzarekiko lursailaren lerrokaduren tartearen arautzen duten aurreikuspenen ondoriozko eraginak kaltetu gabe, bertan dagoen lursail-zatiketa finkatzen da.
- * "a.40 Garapen txikiko bizitegi" tipologiako lursailen azpibanaketa, Plan Orokor honetan ezarritako gainerako baldintza orokor zein espezifikotara eta ondorengo hauetara egokitu beharko da:
 - Emaitzazko lursail bakoitzaren azalerak behar bezala justifikatua egon beharko du, bertan dagoen eraikigarritasunarekiko eta/edo lursail horiei lotutakoarekiko proportzionaltasunaren ikuspegitik. Horretarako 0,40 m²(s)-ko eraikigarritasun orokorra hartuko dute erreferentzia gisa.
 - Proposatutako bereizteak ezingo du inguruko errepide publikoarekin daudenak baino konexio gehiago zabaldu ibilgailuentzat.
 - Horren ondorioz, emaitzazko lursailek eginak dauden loturak erabili beharko dituzte; horretarako, eta beharrezkoa den guztietan, lursail horien artean dagozkien zortasunak ezarriko dira.
 - Bide publikora emango duen gutxieneko lursail-aurrealdea arautzen duten finkatutako baldintzak betetzea.
- * Lursail-lerrokaduren eta bidearen ardatzaren arteko tartearen, Arau Partikular hauetako "1. Eraikuntza-baldintzak" grafikoan bereizitako bide-tipologiak kontuan hartuta:
 - "a.40 Garapen txikiko bizitegi" eraikuntza-tipologiako lursailak:
 - . Trafiko handiko bidea: gaur egungo tartearen mantenduko da.
 - . Trafiko txikiko bidea:..... 6,00 m
 - . Trafiko partikularreko bidea:..... 4,30 m
 - . Orokorrean eta ondoren adieraziko dugun salbuespena kaltetu gabe, bidearen ardatzarekin lotuta gaur egun lursail-lerrokaduretarako aurreikusitako tarteak ez dituzten bide-zatietan tarte horiek bermatu egin beharko dira ordezkatzeko eta/edo solairu berria egiteko esku-hartzeak burutzen diren guztietan. Salbuespen hori gaur egungo honako lursailei lotua dago: gaur egun duten konfigurazioagatik aurreko baldintza betetzea zaila duten edo ezinezkoa duten lursailei. Kasu horietan, baldintza betetzeko zailtasunak edo arazoak justifikatu ondoren, baldintza hori erabat edo neurri batean betetzeaz salbuetsi ahal izango da.
 - "a.30", "b.20" eta "g.00" eraikuntza-tipologiako lursailak:

Ondoren aipatuko den salbuespena kaltetu gabe, gaur egun dituzten baldintzekin finkatuko dira lursail horiek.

Salbuespena aipatutako lursailetan dauden eraikuntzak eraitsi eta ordezkatzeko aukerarekin lotuta dago. Kasu honetan, lursaila "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailetarako ezarritako baldintzetara egokituko da, ahal den neurrian, eta bere konfigurazioak eta baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeak horretarako aukera ematen badute. Bestela, gaur egun dauden lursailak euren

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

konfigurazioarekin finkatuko dira, eta inolaz ere ezingo dira murriztu aldameneko espazio publikoarekiko gaur egungo baldintzak.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.

Zabalduko diren bide publikoetan egingo diren espaloien gutxieneko zabalera ondoren adieraziko duguna izango da, "koexistentziako" bide-soluzioak aukeratzen dituzten kasuak salbuetsita.

- * Trafiko txikia: 2,50 m.
- * Trafiko partikularra: 2,00 m.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza 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 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 hainbaten artean, esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

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

- * III. maila: Irurita etxea (Nafarroa hiribidea, 37).
- * IV. maila:
 - Ategorrieta hiribideko 53an kokatutako eraikuntza.
 - Ategorrieta hiribideko 55ean kokatutako eraikuntza.
 - Ategorrieta hiribideko 61ean kokatutako eraikuntza.
 - Ategorrieta hiribideko 63an eta Ategorrietako Galtzada Zaharreko 42an kokatutako eraikuntza.
 - Ategorrieta hiribideko 67an kokatutako eraikuntza.
 - Ategorrietako Galtzada Zaharra, 103.
 - Nafarroa hiribidea, 19.

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

- Nafarroa hiribidea, 21.
- Nafarroa hiribidea, 27.

Aurreko aurreikuspenen abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

- A.- "AU.02.1 Ortzadar" Azpiesparruan planteatutako garapena gauzatzeko baldintza espezifikoak, bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian definituko dira, bai eta Plan hori garatzeko idatzi beharreko dokumentuetan ere.
- B.- Hirigintza Esparruaren gainerakoan, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzeko behar dituzten baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jardunen berezko baldintzak bete beharko dituztela ulertuko da.
- C.- Erabileren haztatze-koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

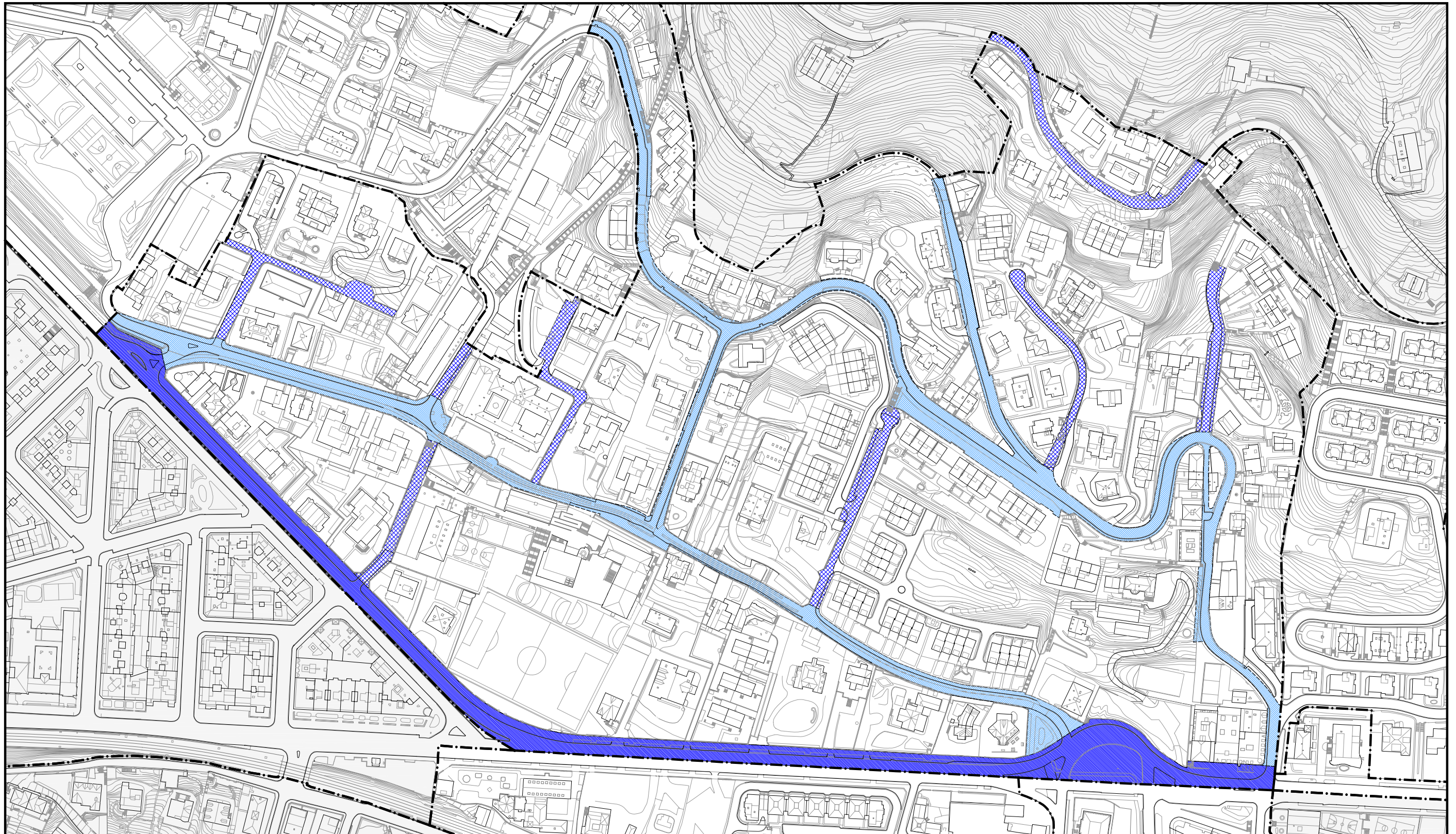
VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

- 1.- Eraikuntza-baldintzak.

"AU.02 Ulla-Barren"



1:2.500 ESKALA

- | | | | |
|---|--------------------------------|---|-------------------------------|
|  | TRAFIKO HANDIKO BIDE PUBLIKOAK |  | TRAFIKO PARTIKULARREKO BIDEAK |
|  | TRAFIKO TXIKIKO BIDE PUBLIKOAK |  | HIRIGINTZA-ESPARRUAK (AU) |

1.ERAIKUNTZA BALDINTZAK



A.U. "AU.03 MITXELENE" (Ategorrieta-Ulia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua bat dator Ategorrieta hiribidearen eta ADIFeko trenbidearen artean kokatutako eta Ekialdetik Marrutxipiko behe-ibarreko bide-sarrerek mugatzen dute lurraldearekin. Batez ere jada gauzatuta dagoen garapen txikiko bizitegi-asetamendua da. Bertan ere hainbat ekipamendu aurkituko ditugu.

Guztira 41.560 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Esparruaren gaur egungo garapena finkatzea, batez ere indarreko antolamendu-baldintzekin eta, bereziki, bertan dauden bide-trazadurarekin eta lursail-zatiketarekin. Horrela, esparruaren kalifikazio xehatua berregokituko da.
- * Ondorioz, Jesusen Zerbitzariei, Zurriola Ikastolari, Uribesalgo Ikastolari eta antzinako Villa Sacramentori dagozkien lursailak hirugarren sektoreko lursail gisa kalifikatzea.
- * Lehendik dauden ekipamendu publikoko lursailak finkatzea: Zaharren egoitza eta ikastetxe publikoa, hauen balizko handitzea gauzatzeko oinarrizko zehaztapenak espezifikoki araututa.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.40 / AU.03 – Garapen txikiko bizitegi" zona. (Azalera: 31.627 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean:
 - Lursail-eraikigarritasuna:
 - . "a.40" lursailak..... 0,40 m²(s) / m²(l)
 - . "b.20" lursailak..... 0,60 m²(s) / m²(l)
 - . "g.00.1" lursaila (Gurutze Gorria): 2.371 m²(s)
 - . Hala ere, aipatutakoa baino eraikigarritasun handiagoa duten lursailak finkatuko dira.
- * Sestrapean, zona global osoan 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.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Sestra gainean:
 - Eraikuntza-profila: III
 - Eraikuntza-altuera: 10,00 m.
 - Behar bezala baimenduta, orokorrean definitutako parametroak gainditzen dituzten eraikuntzak finkatzen dira.

- * 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.

c) Eraikuntza-baldintzak.

- * Atzerapena (sestra gainean), Nafarroa eta Ategorrieta hiribideetara ematen duten lursailen aurrealdean: 10,00 m.
- * Aurreko baldintza betetzen ez duten bertako eraikuntzak finkatzen dira.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak "A.40" zona globalerako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean.
- * "a.40" lursail bakoitzeko etxebizitza-kopuru handiena: ... 4 etxebizitza/lursaila
Bere garaian behar bezala baimenduta, etxebizitza-kopuru handiagoa duten eta eraikiak dauden lursailetan, bertan eginak dauden etxebizitzaren kopurua finkatzen da.

C.- "1.1" idatz-zati honetan aurreikusitako finkatze eta baliozkotze guztiak, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko "29.5.A" art.) ezarritako termino orokorretan planteatzen direla ulertu behar da.

1.2.- "E.10/AU.03 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 4.055 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

1.3.- "E.20/AU.03 – Trenbide-sistema orokorra" zona. (Azalera: 5.878 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

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

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan finkatzen da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

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" planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- * Sestra gainean:
 - Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa aurreko III. epigrafean azaldutako baldintzen emaitzazkoa da.
 - "g.00.1" lursaila (Gurutze Gorria):..... 2.371 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 etorrita.

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

- * Sestra gainean.

Baldintza horiek Arau Partikular honetan ezartzen dira egitura gisa.
- * 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

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

Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

- * Nafarroa eta Ategorrieta hiribideetako lursailen aurrealdeetan eraikuntzen atzerapena (sestra gainean): 3,00 m.
- * Bide edo espazio publikora ematen duen lursailaren gutxieneko aurrealdea: 20,00 m.
- * Lursailaren gutxieneko aurrealdea eta atzeratzea arautzen duten aurreko baldintza orokorrak betetzen ez dituzten bertako eraikuntzak eta lursailak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatueta bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza 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 hainbaten artean, esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziaren (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

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. "AU.04 TOKIEDER" (Ategorrieta-Ulia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparru hau Ulia mendiaren hegalean kokatua dago, antzinako Toki Eder finkaren inguruan, Jose Elozegi hiribidearen gainean.

Guztira 38.750 m²-ko azalera du.

Finkatutako esparrua da, eta mazela erdian ezarrita, garapen txikiko bizitegi-multzoko asentamendu gisa konfiguratu da. Bertarako sarbidea Toki Eder pasealekuan dago. Hori guztia finkaren jatorrizko eraikuntzaren inguruan. Eraikuntza oraindik bertan dago, bai eta bere inguru hurbilenean dagoen zuhaitzi-zona ere. Zona hori parke publikoa da gaur egun.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Toki-Ederreko Barne Erreformatarako Plan Berezia (1986ko otsailaren 25ean behin betiko onartu zena) ezarritako eraikuntza-baldintzen arabera, esparruan dauden hirigintza- eta eraikuntza-garapenak finkatzea. Hala egingo da, sestrapeko eraikigarritasun, etxebizitza bakoitzeko batez besteko tamaina, erabileren erregimena eta beste hainbat gaitan Plan Orokor honetan orokorrean planteatutako proposamenen ondoriozko berregokitzeak kaltetu gabe.

Halaber, aipatutako Barne Erreformatarako Plan Berezia garatuz sustatutako Konpentsazio Proiektuan (behin betiko onarpena: 1991ko maiatzaren 9a) eta Urbanizazio Proiektuan jasotako aurreikuspenak finkatzen dira.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.40 / AU.04 – Garapen txikiko bizitegi" zona. (Azalera: 38.750 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean⁽¹⁾ 14.467 m²(s)
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.
Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean dagoen plangintzan antolatutako eraikigarritasuna finkatzen da (plangintza berezia aurreko II. epigrafean aipatu da).

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

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

- * Sestrapean: Zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-erakigarritasuna, 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 arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean
 - Eraikuntza-profila: III
 - Eraikuntza-altuera: 11,00 m.
- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeko 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.
- * "a.40" lursail bakoitzeko etxebizitza-kopuru handiena: ... 4 etxebizitza/lursaila
Bere garaian behar bezala baimenduta, etxebizitza-kopuru handiagoa duten eta eraikiak dauden lursailetan, bertan eginak dauden etxebizitzaren kopurua finkatzen da.

C.- "1.1" idatz-zati honetan aurreikusitako finkatze eta baliozkotze guztiak, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko "29.5.A" art.) ezarritako termino orokorretan planteatzen direla ulertu behar da.

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.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

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

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" planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra ganean:
Finkatutako plangintza xehatuaren (aurreko II. epigrafean aipatu dena) emaitzako irizpideen arabera lursailen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da.

* Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzako 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 etorrita.

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

* Sestra ganean:
Finkatutako plangintza xehatuaren (aurreko II. epigrafean aipatutakoa) emaitzako eraikuntzaren forma (eraikuntzaren altuera eta profila, bete hainbaten artean) arautzen duten baldintzak finkatzen dira.

* Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzako 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.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Finkatutako plangintza xehatuaren (aurreko II. paragrafoan aipatzen dena) emaitzako lursail-zatiketako baldintzak finkatzen dira.

E.- Jabari-baldintza partikularrak.

Finkatutako plangintza xehatuaren (aurreko II. paragrafoan aipatzen dena) emaitzako jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

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

F.- Antolatutako azpizona xehatuetako erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza 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 hainbaten artean, esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

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. "AU.05 ATEGORRIETA" (Ategorrieta-Ulia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Toki Ederren eta Mendiolako bidearen artean, Jose Elozegi hiribidearen gainean kokatutako Ulia mendiaren hegaleko lurraldea hartzen du.

Guztira 170.539 m²-ko azalera du.

Bizitegi-izaerako esparru finkatua da. Bertarako bide-sarrera nagusia Ulia pasealekuan dago eta, batez ere, hegalean eraikitako garapen txikiko tipologiez osatua dago.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Gaur egungo hiri-garapena finkatzea, batez ere indarrean dauden antolamendu-baldintzen eta, bereziki, bertan dauden bide-trazaduraren eta lursail-zatiketaren arabera. Hori guztia, Plan Orokor honetan mugatutako "AU.05.1 Mintegiak" eta "AU.05.2 S. Ignacio–H Garate" azpiesparruetan proiektatzen diren esku-hartze espezifikoak kaltetu gabe.

Horrenbestez, bertan dagoen eraikuntza gaur egungo eraikigarritasun eta erabilerako baldintzekin finkatzen da, etxebizitza-unitateen kopuruaren azpibanaketa edo balizko ordezkapen-baldintzak arautuz, eta eraldatzeko aukerak esparruaren barruko egitura eta morfologia partikularretara egokituz.

- * Ulia pasealekuan bide-hobekuntza zehatzekin lotuta 1995eko Plan Orokorraren proposamena finkatzea eta hondar-lursailen jabari publikora adskribitzea. Helburu horrekin bost Desjabetzeko Jarduketa Esparru mugatuko dira. Esparru hariak aipatutako 1995eko Plan Orokorreko "AU.05.3", "AU.05.5", "AU.05.6", "AU.05.7" eta "MB.01.1"ekin bat datoz.
- * Udal-mintegien finka berrantolatzea ("AU.05.1 Mintegiak" azpiesparrua), horri dagokionean bertan sustatutako Plan Berezia (2008/09/15ean behin betiko onartu zena) jasotako aurreikuspenak finkatuta –ekipamendu komunitariora zuzendutako finkaren zorupean dauden ur-andel zaharrei balioa ematearekin lotutakoak barne hartuta–, eta Ulia pasealekuko sekzioa hobetuta.
- * San Ignacio klinikaren eta Garate Anaiaren egoitzaren ("AU.05.2 S. Ignacio–H Gárate" azpiesparrua) ingurunea berrantolatzea, Plan Orokor hau garatuz sustatu beharreko Plan Berezia idatzita. Kasu horretan espazio libreen eta tokiko bide-sistema hobetu eta osatzeko irizpideak hartuko dira kontuan.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.40 / AU.05 – Garapen txikiko bizitegi" zona. (Azalera: 161.478 m²)

1.1.1.- "AU.05.1 Mintegiak" azpiesparrua. (Azalera: 14.001 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra ganean: 3.705 m²(s)
- * Sestrapean: azpiesparru osoan 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 ganean:
Parametro horiek esparruan sustatutako eta Plan Orokor honek finkatutako Plan Bereziak ezartzen ditu .
- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.40" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.
- * Bizitegi-eraikigarritasuna oso-osorik sustapen libreko erregimenera bideratzen da.

1.1.2.- "AU.05.2 S. Ignacio – H. Gárate" azpiesparrua (Azalera:8.070 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- * Sestra ganean:
Bertako eta finkatuta dagoen eraikigarritasunari 3.680 m²(s) erantsi izanaren emaitzazkoa da.

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

- * Sestrapean: azpiesparru osoan 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 arautzeko parametroak.

- * Sestra ganean:
 - Eraikuntza berria: azpiesparruan sustatuko den Plan Bereziak adierazi beharko du plan horren antolamendu xehatua zehaztu ahal izateko.
 - Bertan dagoen eraikuntzaren parametro formalak finkatzen dira.
- * Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "A.40" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

1.1.3.- Zona globalaren gainerako zatia (Azalera: 139.407 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra ganean:
 - "a.30" tipologiako lursailak: bertan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da
 - "a.40" tipologiako lursailak: 0,40 m²(s)/m²(l)
 - "b.20" tipologiako lursailak: 0,60 m²(s)/m²(l)
 - Eginak dauden eraikuntzek aipatutako indizeak gainditzen dituzten "a.40" eta "b.20" tipologiako lursailetan alde aurretik dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.
- * Sestrapean: Zona globalaren gainerakoan 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.

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

- b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.
- * Sestra gainean:
 - Eraikuntza-profila: III
 - Eraikuntza-altuera: 11,00 m.
 - Aurreko parametroak gainditzen dituzten bertako eraikuntzak finkatzen dira.
 - * 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.
- c) Eraikuntza-baldintzak:
- * Atzerapenak (sestra gainean) Jose Elozegi hiribidera ematen duten lursailen aurrealdean: 10,00 m.
 - * Aurreko baldintza gaindituko duten bertako eraikuntzak finkatzen dira.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak

- * Erabiltzeko baldintza orokorrak "A.40" zona globalerako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean.
- * Beste baldintza batzuk:
 - "a.40" tipologiako lursailetan etxebizitza-kopuru handiena: 4 etx./lursaila
Badauden eta jada eraikita dauden, eta aurreko parametroa gainditzen duten lursailetan, bertan dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da.
 - Ez da baimentzen Jose Elozegi hiribidetik lursailetara ibilgailuentzako sarbide berririk zabaltzea.

C.- Lursail-zatiketako baldintza orokorrak ("a.40 Garapen txikiko bizitegia" tipologiako lursailak):

- * Gutxieneko lursail-azalera 1.000 m²(l).
- * Finkatu egiten dira aurreko baldintza betetzen ez duten jada eraikita dauden lursailak.

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

1.2.- "E.10/AU.05 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 9.061 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

A.- Erregimen hori "AU.05.2 S. Ignacio–H Garate" azpiesparruan zehazteko Plan Berezi bat idatziko da.

Azpiesparru horretan antolatu beharreko irabazizko lursailak "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" tipologiako gisa kalifikatuko dira.

B.- "AU.05.1 Mintegiak" azpiesparruan erregimen hori Plan Berezi baliozkotuan ezartzen da (aurreko II. epigrafean aipatutakoa), Arau Partikular hauetako hurrengo IV. epigrafean aipatzen den berregokitzea kaltetu gabe.

C.- Hirigintza Esparruaren gainerakoan antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan finkatzen da.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A.- Programatzeko erregimen orokorra:

Hiri-eboluzioaren eta udal-barrutian lurzoruaren okupazioaren estrategiaren arabera, Plan Orokor hau proiektatu eta indarrean egongo den denboran esparrua garatzea aurreikusi da –bertan identifikatutako azpiesparruetan aurreikusitakoa barne hartuta–

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

"AU.05.2 S. Ignacio-H Gárate" azpiesparruaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia Plan Orokor hau proiektatzeko eta indarrean egongo den denboran landu eta behin betiko onartuko da.

5.- Tokiko sistemen sarearen baldintza orokor arautzaileak.

Ekipamenduko erabilerara bideratuko diren "AU.05.1 Mintegiak" azpiesparruko zorupean kokatutako ur-andelak finkatzen dira.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

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

- a) "AU.05.1 Mintegiak" azpiesparrua.
Azpiesparruaren kalifikazio xehatuko baldintzak Plan Berezi baliozkotuan ezartzen dira, Plan Orokor honetan jasotako araudi orokorraren arabera, "a.30" tipologiari adskribitzen zaion bizitegi-lursail mugatuari buruzko salbuespenarekin.
- b) "AU.05.2 S. Ignacio - H. Gárate" azpiesparrua.
Azpiesparruaren kalifikazio xehatuko baldintzak bertan sustatuko den Plan Bereziak ezarriko ditu.
- c) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- a) Sestra gainean.
 - * "AU.05.1 Mintegiak" azpiesparrua.
Plan Berezi baliozkotuak zehazten du.
 - * "AU.05.2 S. Ignacio - H. Gárate" azpiesparrua.
Egin beharreko Plan Bereziak zehaztuko du.
 - * Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.
Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa da Arau Partikular honen egiturazko alderdian ezarritako zehaztapenen ondoriozkoa.
- b) 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 etorrita.

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

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

a) Sestra gainean

- * "AU.05.1 Mintegiak" azpiesparruan antolatutako lursailak.
Baldintza horiek Plan Berezi baliozkotuan definitzen dira
- * "AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate" azpiesparruan antolatutako lursailak.
Baldintza horiek idatziko den Plan Berezian definituko dira
- * Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.
Baldintza horiek Arau Partikular hauetako aurreko III. epigrafean ezarritako zehaztapenen aplikazioaren emaitzazkoak izango dira.
- * Orokorrean eta ondoren adieraziko diren salbuespenak kaltetu gabe, lursail bakoitzeko eraikuntza-multzo bakarra eraikitze baimena emango da. Hauek dira salbuespen horiek:
 - Premia hori justifikatzen badute, Jose Elozegi hiribideko 61, 63, 65, 67, 69 eta 71 zenbakietan kokatutako finkan gauzatzeko dagoen eraikigarritasuna finkaren barruan ezarri ahal izango da aparteko eraikuntza batean.
 - Salbuespen gisa, komeni eta egokia dela justifikatu ondoren, esparruko hainbat zati eta/edo lursailetan eraikuntza gehiago egiteko baimena eman daiteke. Hain zuzen ere, dagokion plangintza berezia egiteko testuinguruan, eraikuntza gehiago egitea komeni eta egokia dela justifikatzen denean, eta lan horien ondorioz kalte edo inpaktu negatiborik ez dagoela justifikatzen denean.

b) 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.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

a) Eraikuntza-baldintzak:

- * Atzerapen orokorra (sestra gainean), Jose Elozegi hiribidearen aurrealdean izan ezik:..... 5,00 m
- * "a.40" tipologiako lursailetan lursail-okupazio maximoa (sestra gainean):..... %25.

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

- * Lursail bakoitzeko eraikuntza-multzo bakarra eraikitzea baimentzen da.
- * Aurreko baldintzak gaindituko dituzten bertako eraikuntzak finkatzen dira. Eraikuntza horiek eraitsi eta ordezkatzeko badira, bertan egingo den eraikuntza berria aurreko baldintzetara egokituko da, ahal duen neurrian eta lursailaren konfigurazioak horretarako aukera ematen badu. Bestela, eraikuntza hori gaur egun betetzen duen posizioan finkatuko da, eta bere ordezkari altxatuko den eraikin berriak ezingo ditu espazio publiko mugakidearekiko gaur egungo atzeratze-baldintzak, eta abar txartu.

b) Lursail-zatiketak baldintzak:

- * Bide publikora emango duen gutxienerako lursail-aurrealdea: 18,00 m
- * "a.30" eta "b.20" tipologiako lursailak: ondoren azalduko den aurreikuspenaren ondoriozko eraginak kaltetu gabe, gaur egun dagoen lursail-zatiketa finkatuko da.
- * Lursail-lerroak eta bidearen ardatza bereiztea, Arau Partikular hauetako "1. Eraikuntza-baldintzak" grafikoan bereizitako bide-tipologiak kontuan hartuta:
 - "a.40 Garapen txikiko bizitegi" eraikuntza-tipologiako lursailak:
 - . Trafiko handiko bidea: gaur egungo bereizketa mantenduko da.
 - . Trafiko txikiko bidea: 6,00 m
 - . Trafiko partikularreko bidea: 4,30 m
 - . Orokorrean eta ondoren adieraziko dugun salbuespena kaltetu gabe, bidearen ardatzekin lotuta gaur egun lursail-lerroak aurreikusitako tartek ez dituzten bide-zatietan tartek bermatu egin beharko dira ordezkatzeko eta/edo solairu berria egiteko esku-hartzeak egiten diren guztietan. Salbuespen hori gaur egun honako lursailei lotuta dago: gaur egun duten konfigurazioetatik aurreko baldintza betetzea zaila duten edo ezinezkoa duten lursailei. Kasu horietan, baldintzak betetzeko zailtasunak edo arazoak justifikatu ondoren, baldintza hori erabat edo neurri batean betetzeaz salbuetsi ahal izango da.
 - "a.30", "b.20" eta "g.00" eraikuntza-tipologiako lursailak:

Ondoren aipatuko den salbuespena kaltetu gabe, aipatutako lursailak gaur egun dituzten baldintzekin finkatzen dira.

Salbuespen hori aipatutako lursailetan dauden eraikuntzak eraitsi eta ordezkatzeko aukerarekin lotuta dago. Kasu honetan, lursaila "a.40 Garapen txikiko bizitegi" lursailarako ezarritako baldintzetara egokituko da, ahal den neurrian, eta bere konfigurazioak eta baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeak horretarako aukera ematen badute. Bestela, gaur egun dauden lursailak euren konfigurazioarekin finkatuko dira, eta inolaz ere ezingo dira murriztu aldameneko espazio publikoarekiko gaur egungo baldintzak.

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

E.- Antolatutako azpizona xehatuetako erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.

Zabalduko diren bide publikoetan egingo diren espaloien gutxieneko zabalera ondoren adieraziko duguna izango da, "koexistentziako" soluzioak aukeratzen dituzten kasuak salbuetsita.

- * Trafiko txikia: 2,50 m
- * Trafiko partikularra:..... 1,80 m

2.- **Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.**

- * "AU.05.1 Mintegiak" eta "AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate" azpiesparruetan dagokion garapen-plangintzak erabakitakoa beteko da.
- * Hirigintza Esparruko gainerako 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 Orokorak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

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

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

- * III. maila: Udalaren ur-andela (Ulia pasealekua, 15 - 17)

Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

- * "AU.05.1 Mintegiak" azpiesparruaren urbanizazio-erregimena Plan Berezi baliozkotuan zein hura garatzeko egingo diren proiektuetan definituko da.
- * "AU.05.2 S. Ignacio- H. Garate" azpiesparruaren urbanizazio-erregimena bertan sustatuko den Plan Berezian zein hura garatzeko egingo diren proiektuetan definituko da.
- * Plan Orokor honetan mugatutako "AAE.1/AU.05", "AAE.2/AU.05", "AAE.3/AU.05", "AAE.4/AU.05" eta "AAE.5/AU.05" Desjabetzeko Jarduketa Esparruak urbanizazio-obren proiektu arrunten bidez garatuko dira.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jarduketak egiteko baldintzak:

- * "AU.05.1 Mintegiak" azpiesparruaren jarduketak egiteko baldintzak baliozkotzen den azpiesparru horri buruzko Plan Berezian ezartzen dira.

Horrenbestez, "AU.05.1 Mintegiak" azpiesparruak Plan Orokor honetan mugatutako "AAI.1.6" Jardun Integratuko Esparrua osatzen du.
- * "AU.05.2 S. Ignacio- H. Garate" azpiesparruan jardun-baldintzak bertan sustatu beharreko Plan Berezian zein hau garatzeko eta gauzatzeko egin beharko diren proiektuetan ezarriko dira.
- * Plan Orokor honetan mugatutako "AAE.1/AU.05", "AAE.2/AU.05", "AAE.3/AU.05", "AAE.4/AU.05" eta "AAE.5/AU.05" esparruetan desjabetze bidez jardungo dute.
- * Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzeko behar dituzten baldintzak betetzen dituzten Hirigintza Esparruko gainerako lurrek, zuzkidura-jardunen berezko baldintzak bete beharko dituztela ulertuko da.

B.- Urbanizatzeko Jardun Programak osatu eta programatzeko baldintza espezifikoak.

- * "AU.05.1 Mintegiak" azpiesparruan baliozkotuko da sustatutako Urbanizatzeko Jardun Programa (behin betiko onarpena: 2009ko otsailaren 27a).
- * "AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate" azpiesparruan bertan sustatu beharreko Plan Berezian ezarritakoa beteko da.

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

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

"AU.05.1 Mintegiak" eta "AU.05.2 S. Ignacio- H. Gárate" azpiesparruei dagokienean, baldintza horiek aipatutako ezpiesparruei buruzko Plan Berezi horietan eta hauek garatzeko idatziko diren dokumentuetan definitu dira eta/edo definituko dira.

Dena den, gauzatze-unitate horietan emaitzazko urbanizazio-karga guztiak (urbanizazio-obrak; badauden instalazioak eta eraikinak eraisteko kostua; kendu beharreko edozein motatako ondasun eta eskubideen kalte-ordainak; beste bizileku bat emateko gastuak; jarduerak beste leku batera eramateko edo ixteko gastuak; proiektuak egiteko ordutegiak; eta abar), eta kanpokoak izan arren karga horiei adskribitzen zaizkienak, euren berezko kargatzat joko dira haiek gauzatu eta ordaintzekoan.

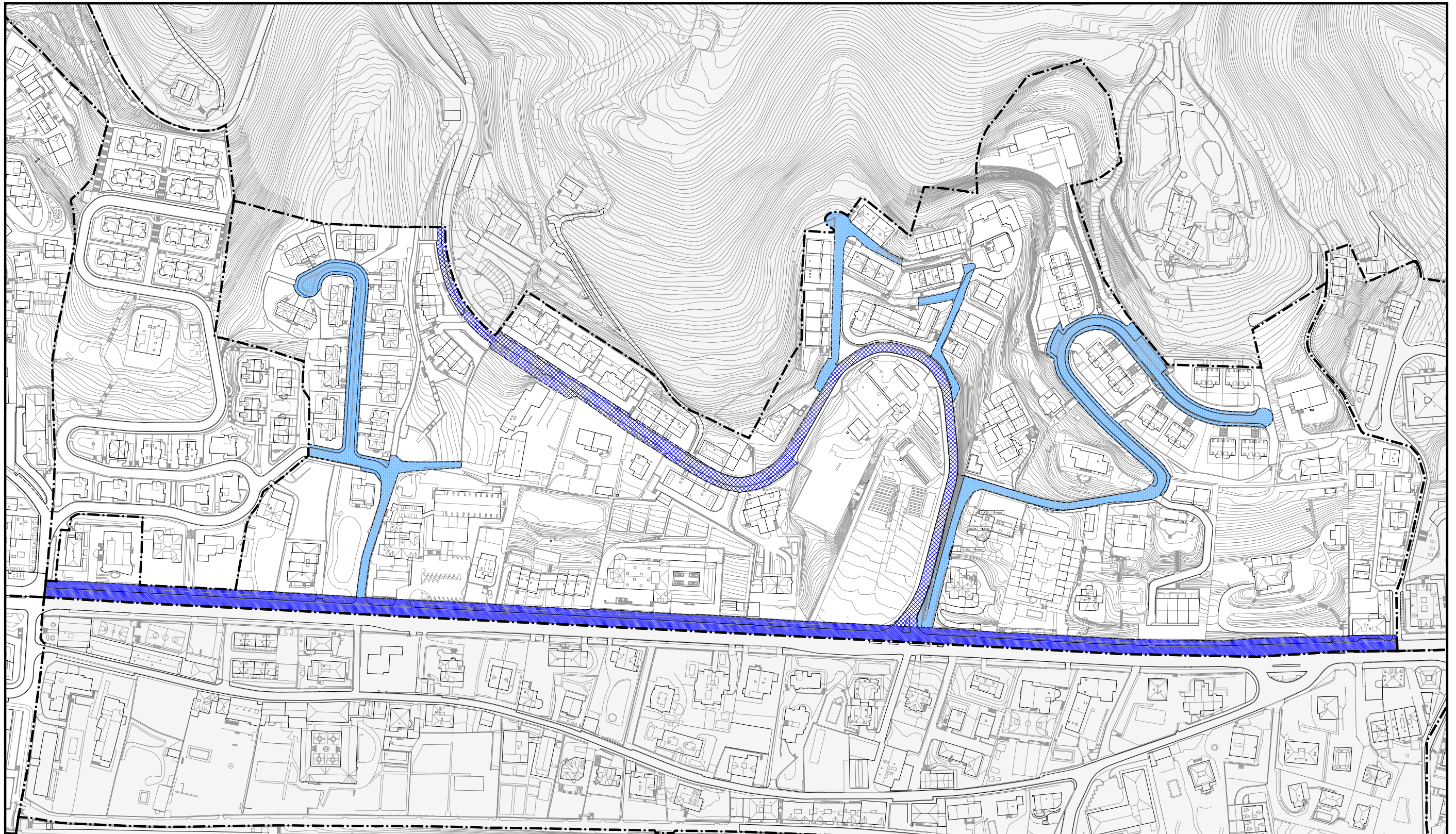
VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

1.- Eraikuntza-baldintzak.

"AU.05 Ategorrieta"



1:2.500 ESKALA

- | | | | |
|---|--------------------------------|---|-------------------------------|
|  | TRAFIKO HANDIKO BIDE PUBLIKOAK |  | TRAFIKO PARTIKULARREKO BIDEAK |
|  | TRAFIKO TXIKIKO BIDE PUBLIKOAK |  | HIRIGINTZA-ESPARRUAK (AU) |

1.ERAIKUNTZA BALDINTZAK



A.U. "AU.06 ATEGORRIETAKO ERLOJUA" (Ategorrieta-Ulia)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparruaren zati nagusia bat dator Donostiako Tranbiaren Konpainiako garaje zaharrak zeuden lekuan kokatutako multzo irekiko bizitegi-eraikuntzako asentamendu batekin, Ategorrieta hiribidearen eta ADIFeko trenbidearen artean.

Mugak: Mendebaldean, "Mitxelene" esparrua; eta Ekialdean, "Intxaurrondo Zaharra" esparrua. Guztira 20.925 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Donostiako Tranbiaren Konpainiako garaje zaharren ordeztuak gutxi gauzaturako garapen berria finkatzea, bertan zuzkidura-espazioak (espazio libreak eta ekipamendua), gauzaturako bizitegi-eraikuntza eta abar ezarrita.

Testuinguru horretan, esparruari lotutako eta 2000ko abuztuaren 29ko ebazpen bidez behin betiko onartutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan, eta 2001eko abenduaren 27ko ebazpen bidez behin betiko onartutako esparruari buruzko Xehetasun Azterlanean ezarritako aurreikuspenak baliozkotzen dira.

- * Esparruko bide-egitura finkatzea. Bertan azpimarratu behar dira Marrutxipiko behebarrean barrena Ategorrietatik Intxaurrondorako sarrerak.
- * Emaizazko lursail-zatiketa finkatzea, Txaparrenen barrena Grosetik Buenavistara proiektaturako bidegorriaren jarraitutasuna bermatuz.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ AU.06 – Eraikuntza irekiko bizitegi" zona. (Azalera: 11.899 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean 14.091 m²(s)

* Sestrapean.

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

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

* Sestra gainean.

- Eraikuntza-profila: V(a)
- 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.

a) Erabiltzeko baldintzak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.30 Eraikuntza iriekiko bizitegi" zona globalerako orokorrean ezarritakoak.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

- * BOEko erregimenari lotutako eraikigarritasuna: ... 2.250 m²(s)
- * Gainerako bizitegi-eraikigarritasuna: sustapen librea.

1.2.- "E.10/AU.06 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 6.286 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Hirigintza Arau Orokorrean ezartzen dira orokorrean.

1.3.- "E.20/AU.06 – Trenbide-sistema orokorra" zona. (Azalera: 1.101 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Hirigintza Arau Orokorrean ezartzen dira orokorrean.

1.4.- "G.00/AU.06 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" zona. (Azalera: 1.639 m²)

Zona honetarako eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak dira, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) bertarako orokorrean ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

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

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan ezartzen da, finkatutako plangintzan (aurreko II. epigrafean aipatua: 1995eko Plan Orokorraren Aldaketa, 2000ko abuztuaren 29ko ebazpen bidez behin betiko onartua) ezarritakoarekin bat etorrira.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

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.

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

Plangintza baliozkotuan (aurreko II. epigrafean aipatutakoa: 1995eko Plan Orokorraren Aldaketa, 2000ko abuztuaren 29ko ebazpen bidez behin betiko onartua; Xehetasun Azterlana, 2001eko abenduaren 27ko ebazpen bidez behin betiko onartutakoa) jasotako zehaztapenen emaitzazkoak dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Lursail bakoitzean sestra gaineke eraikigarritasuna da bertan dauden eraikuntzen lerrokaduren eta gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa.

Plangintza baliozkotuan (aurreko II. epigrafean aipatutakoa) jasotako zehaztapenen emaitzazkoa da.

* Sestranean: antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

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

* Sestra ganean, lursail mugatu bakoitzean dagoen eraikuntzak definituko ditu baldintza horiek .

Plangintza baliozkotuan (aurreko II. epigrafean aipatutakoa) jasotako zehaztapenen emaitzazkoak dira.

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

- * Sestraperan: antolamendu xehatuaren emaitzako espazio eta lursail bakoitzean 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.

Baldintza horiek plangintza baliozkotuan (aurreko II. epigrafean aipatua) ezartzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Plangintza baliozkoaren (aurreko II. paragrafoan aipatzen dena) emaitzako jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaren 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 hainbaten artean, esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

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.