

IRUNGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN NAGUSIA



B DOKUMENTUA PLANGINTZA ESPARRUEN FITXAK (2. LIBURUKIA)



2015EKO URTARRILA

AURKIBIDE OROKORRA

A DOKUMENTUA

ANTOLAMENDUAREN MEMORIA

B DOKUMENTUA

HIRIGINTZA ARAUAK

PLANGINTZA ESPARRUEN FITXAK (I. LIBURUKIA)

PLANGINTZA ESPARRUEN FITXAK (II. LIBURUKIA)

C DOKUMENTUA

ARKITEKTURA ONDAREAREN KATALOGOA

ARKEOLOGIA ONDAREAREN KATALOGOA

D DOKUMENTUA

EKONOMIA-FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN

ETA EKONOMI IRAUNKORTASUNAREN MEMORIA

E DOKUMENTUA

ANTOLAMENDUAREN PLANOAK

ANTOLAMENDU XEHEA 1:2.000

KATALOGO PLANOAK

F DOKUMENTUA

INGURUMEN IRAUNKORTASUNAREN TXOSTENA

NEKAZARITZAREN ALORREAN AZTERKETA ETA EBALUAZIOA

ONDORIOEN NEURRIAK JARRAIPENERAKO

LABURPEN EZ TEKNIKOA

ADIERAZPEN ARGIA ETA ULERGARRIA

G DOKUMENTUA

HERRITARREN PARTE HARTZEAREN MEMORIA

ERAKUNDEEN TXOSTENEN MEMORIA

ERANSKIN OSAGARRIA

IRUNGO HAPNAREN DIAGNOSTIKOA, EBALUAZIOA

ETA EGOKITZAPENA EMAKUMEEN ETA GIZONEN ARTEKO

BERDINTASUNARI BURUZ



B DOKUMENTUA

PLANGINTZA ESPARRUEN FITXAK

(2. LIBURUKIA)

PLANGINTZA ESPARRUAK
II. LIBURUKIA

ESPARRUA: LOPEZ BECERRA	5.1.01	2
ESPARRUA: MENDIBIL	5.2.04	8
ESPARRUA: ARIZMENDI ALMIRANTEA	5.2.06	13
ESPARRUA: KASINOA	5.2.08	18
ESPARRUA: IKUST ALAIA	5.2.09	23
ESPARRUA: ARTALEKU	5.2.10	29
ESPARRUA: MIREN – NEKANE LURSAILA	5.2.14	33
ESPARRUA: ALDAPETA	5.2.16	37
ESPARRUA: BIDASOA	5.3.03	42
ESPARRUA: ISTILLAGA - DUMBOA	5.3.06	46
ESPARRUA: FERMIN CALBETON	5.3.10	50
ESPARRUA: SAN JUAN - ETXEANDIA	5.3.11	56
ESPARRUA: KORROKOITZ	5.3.13	60
ESPARRUA: PAPINEA	5.3.14	65
ESPARRUA: LARTZABAL	6.1.01	71
ESPARRUA: OÑAURRE	6.2.01	75
ESPARRUA: OÑA	6.2.02	81
ESPARRUA: TXENPERENEA	6.2.06	85
ESPARRUA: ALEI	6.2.08	92
ESPARRUA: HEGOALDEKO INGURABIDEA ETA LOTURA	6.2.09	97
ESPARRUA: ALARDE	6.3.01	101
ESPARRUA: GAIN - GAINEAN	6.3.03	107
ESPARRUA: OSINBIRIBIL	7.1.01	111
ESPARRUA: ALTZUKAITZ	7.2.02	115
ESPARRUA: ARBES	7.2.04	119
ESPARRUA: ERMITA	7.2.05	123
ESPARRUA: MATXALAGAIN	7.2.08	128
ESPARRUA: AZKEN PORTU	8.1.02	136
ESPARRUA: ARTIA	8.1.03	141
ESPARRUA: JOSE M ^a FRANCO	8.1.05	145
ESPARRUA: GAZTELUZAHAR	8.1.07	149
ESPARRUA: HARROBIETA	8.1.11	153
ESPARRUA: ERNAUTENEA	8.2.03	157
ESPARRUA: BLAIA	8.2.05	162
ESPARRUA: GAZTELUBERRI	8.2.06	170
ESPARRUA: GAZTELU	8.2.07	176
ESPARRUA: LASTAOLA POSTETXEA	8.3.04	180
ESPARRUA: MENDIPE	8.3.05	187
ESPARRUA: PAUSU	8.3.12	193
ESPARRUA: URUNE	9.1.01	198
ESPARRUA: EPELE	9.1.02	201
OLABERRIAKO HARANA BABESTEKO PLAN BEREZIA		204
IBARROLAKO HARANA BABESTEKO PLAN BEREZIA		208

ESPARRUA: LOPEZ BECERRA**5.1.01****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Lopez Becerra aldean, Euskotrenen burdinbideak Renferenen paraleloan aurreikusitako burdinbideetara eraman eta gero, aurreko Plan Nagusiak egiten zuen proposamenari eusten zaio, baina batez ere kale honen Mendebaldeko frontean jardungo da.

Jarduera honek, Geltoki aldean planteatutako jarduera multzotik berex, Aureliano Lopez Becerra kalea burdinbide zortasunik gabeko hiri bide izatea bila du.

Hiri bide berri honek segida izango luke Colon Ibilbidearen azpian irekitako tunel baten bidez, aipatu ibilbidearen Iparraldeko antolamendu berriarekin; honako hau geltoki ingurua esparrura biltzen da. Colon Ibilbidearen Iparraldean irekiko den bide berri hori burdinbideen azpian egokitutako zorupeko igarobide berri batekin osatuko da, eta honek bat egingo du Lope de Irigoien kalearekin.

Esparru honetarako aurreikusitako antolamenduan bizileku aurrealde jarraitua eratzea proposatzen da Lopez Becerra kale aldera haren Mendebaldean, proposaturiko eraikuntza Aduana kale inguruan dauden eraikinekin lotuta, eta Ekialdeko gune jakin batzuetan esku hartzea proposatzen da halaber, bertan dauden lerrokadurei konponbidea eman ahal izateko.

Honenbestez, eta aurreko plangintzan planteatutakoa gogoan, esparru honetatik kanpora geratzen dira Lopez Becerra kalearen Ekialdeko eraikin gehienak; aitzitik, mantendu egingo dira kalearen mendebaldean dauden eraikinen eta lursailen gaineko eraginak.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK

Jarduera honen helburu nagusia da bide fronte berri eta egoki bat antolatzea eta Colon Ibilbidearen eta Lopez Becerra kalearen artean oinezkoentzako bide egoki bat antolatzea Pio XII plazaraino.

Jarduera honen helburua ere bada Pio XII Plaza eta Colon Ibilbidearen azpiko zorupeko igarobidea lotuko dituen bide bat egitea; bide hau erdialdearen eta, Lope de Irigoien kalearen bidez, N-1 errepidearen arteko lotunearen atala izango da. Bideak lotzeko proposamen honek, baina, Lopez Becerra kaleko egungo sestrei eustea eskatzen du.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

- HIRIGINTZA SAILKAPENA

Hiri Zorua.....azalera: 16.777,61 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekuak (R)**.....azalera: 12.524,85 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....27.300,00 m²s

- Sestrapean Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko.

- Hirigintza eraikigarritasun gorena27.300 m²s

- Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna 4.300 m²s (*)

- Gauzatutako eraikigarritasuna 2.652 m²s (*)

- Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza 20.348 m²s (*)

(*) Baimendutako erabileraren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.

-

- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) % 40
Ildo horretatik erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke erabiliko da bizileku erabilerarako eraikigarritasun gehikuntzaren % 20 gutxienez.

- Hornidura bizitokiak 1,50 m²a /100 m²s
305,22 m²a-ko azalera kalkulatu da hornidura bizitokiei begira zehaztutako erreserba. Erreserba hori 6.1.01 Lartzabal esparruan aurreikusten da.

- **Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera: 4.252,76 m²a

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoiak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa

garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan “Hirigintza eraginak” dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- **ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA**

Esparru honetan Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat egingo da. Horrenbestez, Plan Nagusi honek garapenerako plangintza baten esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- **PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA**

Udal barrutian aurrera eramano hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Hiri Antolamendurako Plan Berezia idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean.

Esparru honetan aintzat hartutako Sistema Orokorreko Bidea definitu da berau lortu, gauzatu eta kostuak jasotzeko.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Esparru honetan burura eramano beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko ditu hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak. Horri dagokionean, plangintza xehe honek, indarrean dagoen legeriak xedaturikoarekin bat, esparruaren barnean tokiko sistemetako sareko berdeguneetarako eta espazio libreetarako aurreikusitako erreserba egokitu ahal izango da. Tokiko beste hornidura publikoetarako gorde beharreko zoruari dagokionean, 4.342,60 m²a azalera, aintzat hartuko da 4.2.07 “Kostorbe” esparruan kokatzeko aukera.

- **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Bizileku horniduretarako zehaztutako erreserba 6.1.01 “Lartzabal” esparruan egokitzeko aukera aurreikusten da.

Esku hartzea aurreikusi da Lopez Becerra kalearen mendebaldeko aurrealdean (esku hartze puntuala kantoian, ekialdeko aurrealdean). Zokalo bat egokituko da 20.00ko kotan, Colon Ibilbidearen eta Pio XII plazaren artean oinezkoentzako lotura

bideratzeko maila berean. Zokalo horren gaineko eraikigarritasunaren profilak beheko solairua, bost goiko solairu eta atikoa atzera emana izango ditu gehienez Lopez Becerra kalera ematen duen aurrealdean eta beheko solairua eta bost goiko solairu profilari eutsiko dio kale ortogonaletako aurrealdeetan, eta horrenbestez, bertan dauden eraikinekiko loturretan. Azken profil hori dute haiek ere.

Esparru honetan dauden eraikinak, lehendik ere bazeuden eraikinen kategoria gisa jasoak izango dira Plan Berezian. Nolanahi ere, eta Plangintza onartzen ez den bitartean, 2/2006 Legearen 101. artikuluan zehaztutakoaren arabera izango dira haietan gauzatzen diren lanen izaera eta irismena:

- Baimendu ahal izango dira eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasungarritasun baldintzetan mantentzeko beharrezkotzat hartzen diren obrak eta hirugarrenetikiko kalteak saihesteko direnak.
- Ez dira baimenduko bolumenaren hobekuntza edo gehikuntza dakarten obra partzialak. Salbuespen gisa sendotze obra partzialak eta noiz-nolakoak baimendu ahal izango dira 15 urteko epean eraikina desjabetzea edo eraistea aurreikusi ez denean, obra horiek egin nahi diren datatik aurrera kontatuta eta obra horiek higiezinari balio handiagoa ematea ez dakartenean.
- Esparruan bizileku erabilera baimendua dagoenez, eraikinak dauden bitartean, haietan dauden erabilerak bateragarritzat hartzen dira hirigintza antolamenduarekin, baina ezin da besterik erantsi, bulegorako edo merkataritzarako ez bada bederen, eta hori eraikinaren erregimena eta bizi aldia aldatu gabe betiere. Ustezko erabilera berri horiek behin-behineko izaera izango dute eta 2/2006 Legearen 36. artikulua xedaturiko baldintzetan baimenduko ditu Udalak.

Azkenik, eta Hirigintza Jarduerarako Programa onartzen ez den bitartean (2/2006 Legearen 32. art.) ezin izango dira baimendu ez lurren zatiketa, eta ez hirigintza eraldaketa dakarten ekintzak eta erabilerak ere.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute Esparru hau gauzatzeko berariazko erregimena.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako haiek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleak:

- **Eragin Akustikoak:**

Dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- **Burdinbide sektoreko legeria eta zortasunen eragina:**

Esparru honetarako, burdinbide sektorearen mugako eremutik hurbil edo jarraian egoteagatik, eta burdinbide ardatzen mugako eremuetan aurrera eraman daitezkeen jardueretarako baldintza bereziak arautzen dituen 391/2003 Legearen arabera, honako muga hauek hartuko dira kontuan: 8 metroko jabari publikoko eremua, 70 metroko babes eremua, eta 50 metroko eraikuntza muga, hiri eremuetan 20 metrora murriztuko dena, aipaturiko Lege horren 13., 14. eta 16. artikuluetan aipatu bezala. Era berean, 15. artikuluen arabera, kontuan izango da burdinbide azpiegiturretan jabari publiko eta babes eremuetan edozein eratako obra edo instalazio finko edo behin-behineko instalazioa egiteko, horien xedea edo horietan bidera daitekeen jarduera mota aldatzeko eta zuhaitzak landatu edo botatzeko, Red Ferroviaria Vasca – Euskal Trenbide Sarea Erakunde Publikoaren, eremuko mugakide gisa, baimena beharko da aurretik.

Eraikuntzaren mugalerroari dagokionean, Sustapen Ministerioaren uztailaren 6ko 2230/2005 Aginduaren arabera: "hiri eremuetatik doazen interes orokorreko trenbide sareko linea zatietan, baldin eta dagokion hirigintza plangintzak onartzen badu, burdinbide plataformaren kanpoaldeko erpinetik 20 metrora egongo da eraikuntzaren mugalerroa. Hala ere, aipatutako distantzia hori murriztu ahal izango da kasu berezietan, baldin eta egin nahi den murrizketa hori hirigintza antolamendua hobetzeko bada eta burdinbidearen ustiapenari kalterik eragiten ez badio, interesatuak aurrez eskaera egin eta dagokion espediente administratiboa tramitatu ondoren. Betiere horren aldeko iritzia eman beharko du dagokion burdinbide azpiegituraren administratzaileak"

Era berean, eraikuntzarako lizentzia lortzeko, burdinbidearen mugan dauden eraikuntza berriko proiektuek burdinbideak eraikinen barnealdean eragingo dituen zarata eta bibrazioen mailaren berariazko azterketa beharko dute, eta baita proiektu horiek hartutako neurriak ere, eraikuntzaren barnean bibrazio pertzepzioaren indizeak eta zarataren mailak indarrean dagoen arloko legeriak onartutakoa ez duela gaindituko ziurtatu ahal izateko.

Era berean, EAEko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legeak, eta zehatz esateko, 41/2001 Dekretuak onartutako Trenbide Sareko Lurraldearen Arloko Planak eta bidean dagoen Aldaketak aurreikusitakoa errespetatu eta hartara egokituko da antolamendua.

- **Aireko Zortasunei dagokien legeria:**

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egiturazalea– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irradi-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irradi-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irradi-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

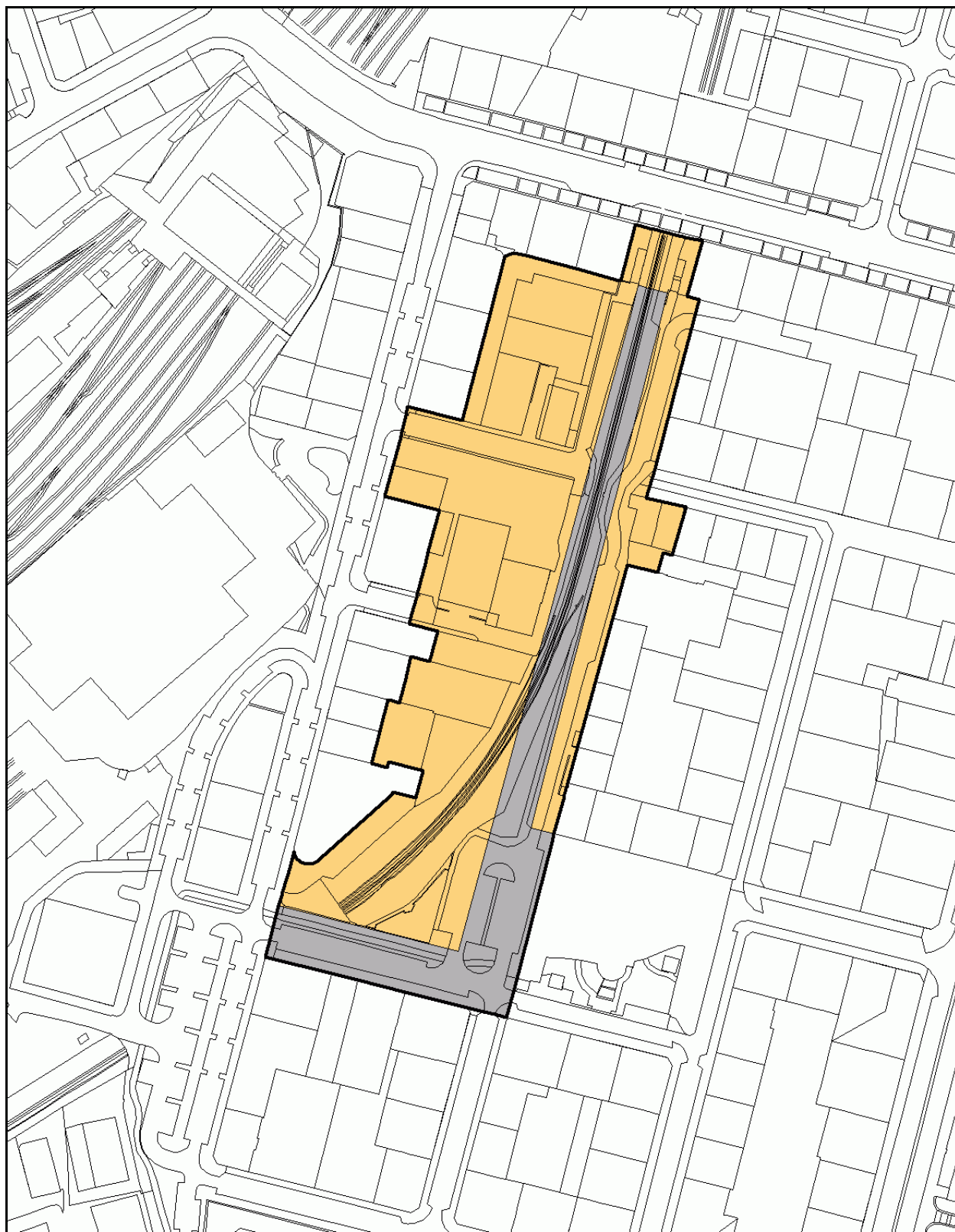
Bestalde, A sailean “Hirigintza eraginak” dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaleak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarri.

ÁMBITO: LÓPEZ DE BECERRA

5.1.01



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ESPARRUA: MENDIBIL**5.2.04****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Hiriaren iparraldean dago esparru hau, Mendibilgo egungo parkearen mendebaldeari atxikita.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK

Bizileku eraikin bat eraikitzea aurreikusten da dauden lerrokadurekin eta profilekin. Parkera iristeko oinezkoentzako sarbidea Migel de Astigar kalearen luzapena izatea aurreikusten da, baina kale horri eman behar zaion oinezkoentzako tratamenduak aukera eman beharko du, gainera, bidean bira egiteko eta gurpildunak bertako bizileku erabileretara iristeko. Hori guztia Jaizkibel aldera dagoen ikus-zabaltasunari eutsita.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 1.640,38 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- Bizilekuak (R).....azalera: 1.640,38 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....420,00 m²s

- Sestraperan Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokien estandarrekiko.

- Hirigintza eraikigarritasun gorena 420 m²s

- Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna 0 m²s (*)

- Gauzatutako eraikigarritasuna 0 m²s (*)

- Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza 420 m²s (*)

(*) Baimendutako erabileren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.

- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) % 0
Hornidurarako Jarduera

- Hornidura bizitokiak 1,50 m²a /100 m²s
6,30 m²a-ko azalera kalkulatu da hornidura bizitokiei begira zehaztutako erreserba. 6.1.01 Lartzabal esparruan aurreikusten da berau.

- AIREKO ZORTASUNAK ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Esparru honetan Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat egingo da. Horrenbestez, Plan Nagusi honek garapenerako plangintza baten esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Udal barrutian aurrera eramaniko hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Plan Berezi bat egin eta onartuko da gehienez ere lau urteko epean garatuko dela ziurtatzeko, Plan Nagusi hau betiko onartzen denetik aurrera kontatuta.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

- KALIFIKAZIO XEHEA

Esparru honetan garatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehaztuko ditu hirigintza erregimen xehearen baldintzak. Tokiko sistema sareko hornidura eta ekipamenduetarako lurren erreserba egitea aurreikusten da. Indarrean dagoen legeriaren arabera eta lekuko baldintzak kontuan harturik finkatu da aipatutako erreserba hori.

- **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Bizileku horniduretarako zehaztutako erreserba 6.1.01 “Lartzabal” esparruan egokitzeko aukera aurreikusten da.

Behe solairua eta altuera bakarreko etxebizitza izango da profil gorena, eta esparruaren hegoaldean dagoeneko eraikita dauden eraikinen antzeko tipologia eta okupazioari eutsiko zaie, eraikuntzen aurrealdeko eta atzealdeko lerrokadurak mantenduz.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztutakoa izango da esparru hau gauzatzeko berariazko erregimena.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleak:

- **Burdinbide sektoreko legeria eta zortasunen eragina:**

Esparru honetarako, burdinbide sektorearen mugako eremutik hurbil edo jarraian egoteagatik, eta burdinbide ardatzen mugako eremuetan aurrera eraman daitezkeen jardueretarako baldintza bereziak arautzen dituen 391/2003 Legearen arabera, honako muga hauek hartuko dira kontuan: 8 metroko jabari publikoko eremua, 70 metroko babes eremua, eta 50 metroko eraikuntza muga, hiri eremuetan 20 metrora murriztuko dena, aipaturiko Lege horren 13., 14. eta 16. artikuluetan aipatu bezala. Era berean, 15. artikuluen arabera, kontuan izango da burdinbide azpiegituretan jabari publiko eta babes eremuetan edozein eratako obra edo instalazio finko edo behin-behineko instalazioa egiteko, horien xedea edo horietan bidera daitekeen jarduera mota aldatzeko eta zuhaitzak landatu edo botatzeko, Red Ferroviaria Vasca – Euskal Trenbide Sarea Erakunde Publikoaren, eremuko mugakide gisa, eta Burdinbide Azpiegituren Administrazioaren (ADIF) baimena beharko da aurretik, hala behar badu.”

Eraikuntzaren mugalerroari dagokionean, Sustapen Ministerioaren uztailaren 6ko 2230/2005 Aginduaren arabera: “hiri eremuetatik doazen interes orokorreko trenbide sareko linea zatietan, baldin eta dagokion hirigintza plangintzak onartzen badu, burdinbide plataformaren kanpoaldeko erpinetik 20 metrora egongo da eraikuntzaren mugalerroa. Hala ere, aipatutako distantzia hori murriztu ahal izango da kasu berezietan, baldin eta egin nahi den murrizketa hori hirigintza antolamendua hobetzeko bada eta burdinbidearen ustiapenari kalterik eragiten ez

badio, interesatuak aurrez eskaera egin eta dagokion espediente administratiboa tramitatu ondoren. Betiere horren aldeko iritzia eman beharko du dagokion burdinbide azpiegituraren administratzaileak"

Era berean, eraikuntzarako lizentzia lortzeko, burdinbidearen mugan dauden eraikuntza berriko proiektuek burdinbideak eraikinen barnealdean eragingo dituen zarata eta bibrazioen mailaren berariazko azterketa beharko dute, eta baita proiektu horiek hartutako neurriak ere, eraikuntzaren barnean bibrazio pertzepzioaren indizeak eta zarataren mailak indarrean dagoen arloko legeriak onartutakoa ez duela gaindituko ziurtatu ahal izateko.

Era berean, EAEko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legeak, eta zehatz esateko, 41/2001 Dekretuak onartutako Trenbide Sareko Lurraldearen Arloko Planak eta bidean dagoen Aldaketak aurreikusitakoa errespetatu eta hartara egokituko da antolamendua.

- Eragin Akustikoak:

Euskal Autonomia Erkidegoko Hots-kutsadurari buruzko 213/2012 Dekretuan zehaztutakoak beteko dira.

Dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzalea– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.

- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman behar du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

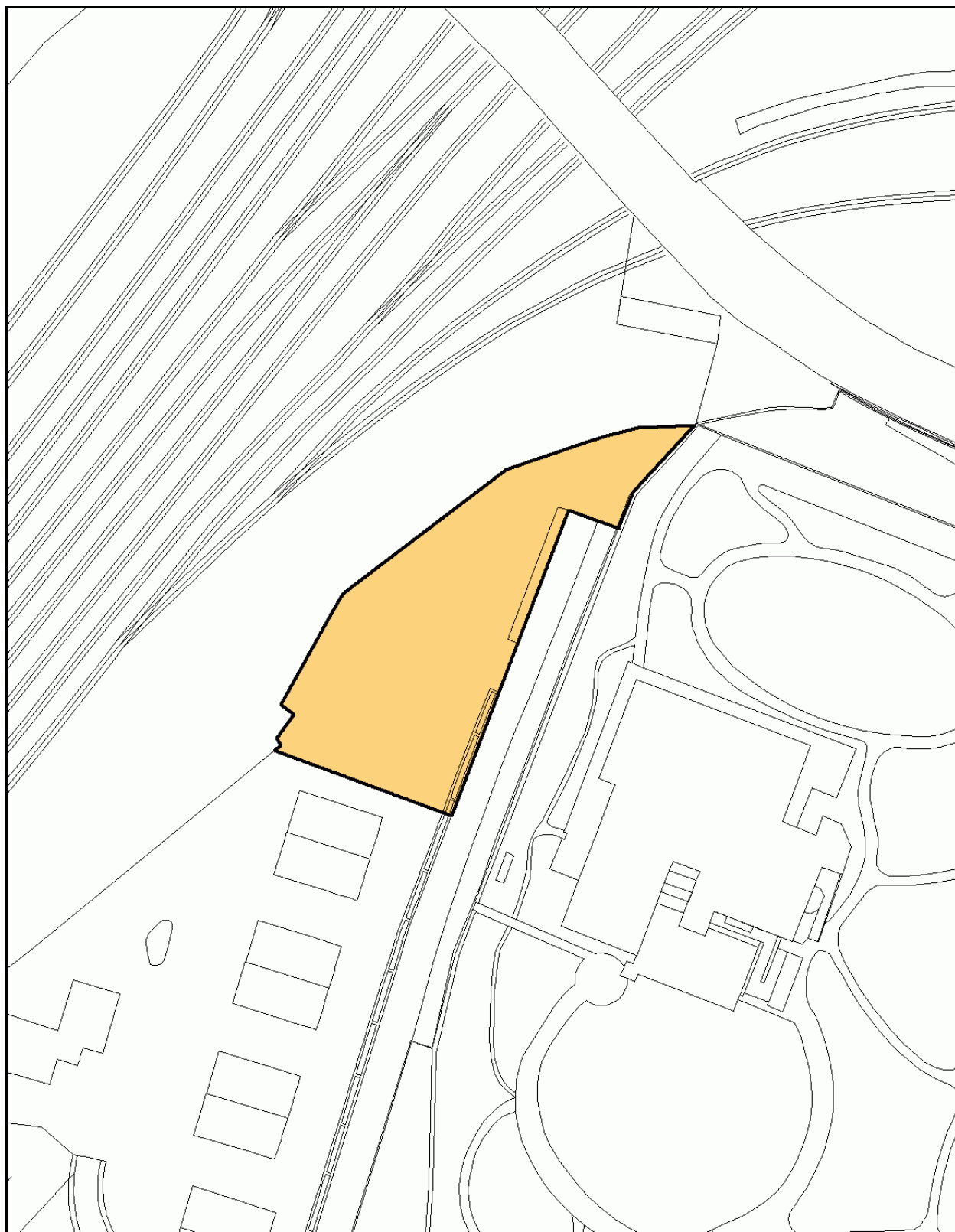
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarri.

ÁMBITO: MENDIBIL

5.2.04



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ESPARRUA: ARIZMENDI ALMIRANTEA**5.2.06****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

1999ko Plan Nagusiak finkatutako hirigintza alorreko burubide orokorrak garatzeko prozesuan dago esparru hau, tokiko ezaugarri tipologikoekin bat datorren bizileku alde bat antolatu ahal izateko.

1999ko Plan Nagusian zehaztutako hirigintza burubideak garatu ahal izateko, 2006ko azaroaren 29an behin betiko onartu zen zegokion Hiri Antolamendurako Plan Berezia.

Plan Nagusi honek sendotu egiten ditu 1999ko Plan Nagusian finkatutako hirigintza alorreko burubide orokorrak, baina sendotutako hiri ingurunean dagoen hirigintza erakigarritasunarekin bat etorririk, zehaztutako hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza bat ahalbidetzen du.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK

- Iparralde Hiribidearen ondoko bide sarea osatzea, Arizmendi Almirantea kalea luzatuz eta aipatu bideak Mendibilgo bizileku aldean zerbitzatzen dituen beste lursail zatiak antolatuz.
- Gudari kalearen aurrealdean dauden 4 bizileku eraikinak sendotzea.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 9.765,80 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekuak (R)**.....azalera: 9.765,80 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean..... 0,80 m²s / m²a

- Sestrapean Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokien estandarrekiko.

1999ko Plan Nagusiaren hirigintza alorreko burubideak garatzeko prozesuan dago esparrua, eta beraz, Plangintza honetan jada zehaztutakoa da babestutako etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrak finkatzeko erregimen juridikoa.

Zentzu horretan, 1999ko Plan Nagusiak ez du hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko jakin bat babestutako etxebizitzak eraikitzeko obligazioa aurreikusten.

Plan Nagusi honek bizitoki alorreko hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza ahalbidetzen du aurrez zehaztutakoaren aldean. Hortaz, burura eramaten baldin bada, babestutako etxebizitzaren ehuneko berriak soilik aipatutako gehikuntzari aplikatuko zaizkio.

- Hirigintza eraikigarritasun gorena 7.813,00 m²s
- Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna 0 m²s (*)
- Gauzatutako eraikigarritasuna 3.189,70 m²s (*)
- PN berriaren finkatutako bizitoki alorreko eraikigarritasuna 4.623,30 m²s (*)
- 1999ko Plan Nagusiaren finkatutako bizitoki alorreko eraikigarritasuna 3.748,30 m

- Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza 875 m²s

(*) Baimendutako erabileraren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.

- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) % 40
Ildo horretatik erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko erabiliko da bizileku erabilerarako eraikigarritasun gehikuntzaren % 20 gutxienez. Babes publikoko etxebizitza 6.2.08 "Alei" esparruan egokitzeko aukera aurreikusten da.

- Hornidura bizitokiak 1,50 m²a /100 m²s
69,35 m²a-ko azaleran aurreikusten da hornidura bizitokietarako zehaztutako erreserba (PN berriak 4.623,30 m²s-an finkatutako bizitoki eraikigarritasunari dagokionez) eta 6.1.01 "Lartzabal" esparruan egokitzea aurreikusten da.

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- **ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA**

Esparru honi begira Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren Aldaketa bat idatziko da. Plan Nagusi honek, beraz, garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- **PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA**

Udal barrutian aurrera eramaniko hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Hiri Antolamendurako Plan Berezia idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Onartutako Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezartzen ditu hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak, nahiz aldaketa batzuk izan daitezkeen Plangintza Nagusiaren esparruan.

Plan Nagusi honek, aurrekoaren aldean, hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza ahalbidetzen duenez, hori burura eramaten bada onartutako Hirigintza Antolamendurako Plan Bereziaren Aldaketa eskatuko da.

Kasu horretan, plangintza xehe honek, indarrean dagoen legeriak xedaturikoarekin bat, esparruaren barnean tokiko sistemetako sareko berdeguneetarako eta espazio libreetarako aurreikusitako erreserba definitu beharko du. Horrekin loturik, eta erreserba horietarako, 4.342,60 m²a azalera berdeguneetarako eta espazio libreetarako, eta 175,00 m²a azalera beste hornidura publikoetarako, aintzat hartuko da horiek 4.2.07 "Kostorbe" esparruan kokatzeko aukera.

- **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Orain onartzen den eraikigarritasunaren gehikuntza bizileku eraikinetan banatuko da eta gehienezko profila beheko solairua, goiko bi solairu eta estalkipeko solairua izango da, RP-05 kalifikazio xeherako definitutakoarekin bat. Etxebizitzan erabilera osagarrietarako zokalo baten gainean egokituko dira eraikuntza horiek, eta sestrapean aintzat hartu da haren eraikigarritasuna.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren Aldaketak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztutakoa izango da esparru hau gauatzeko berariazko erregimena.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleak:

- **Eragin Akustikoak:**

Dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- **Aireko Zortasunei dagokien legeria:**

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzaillea– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago

Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) alde zuzenetik baimena ematen ez badu.

- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-gorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), alde zuzenetik aldeko txostena eman behar du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

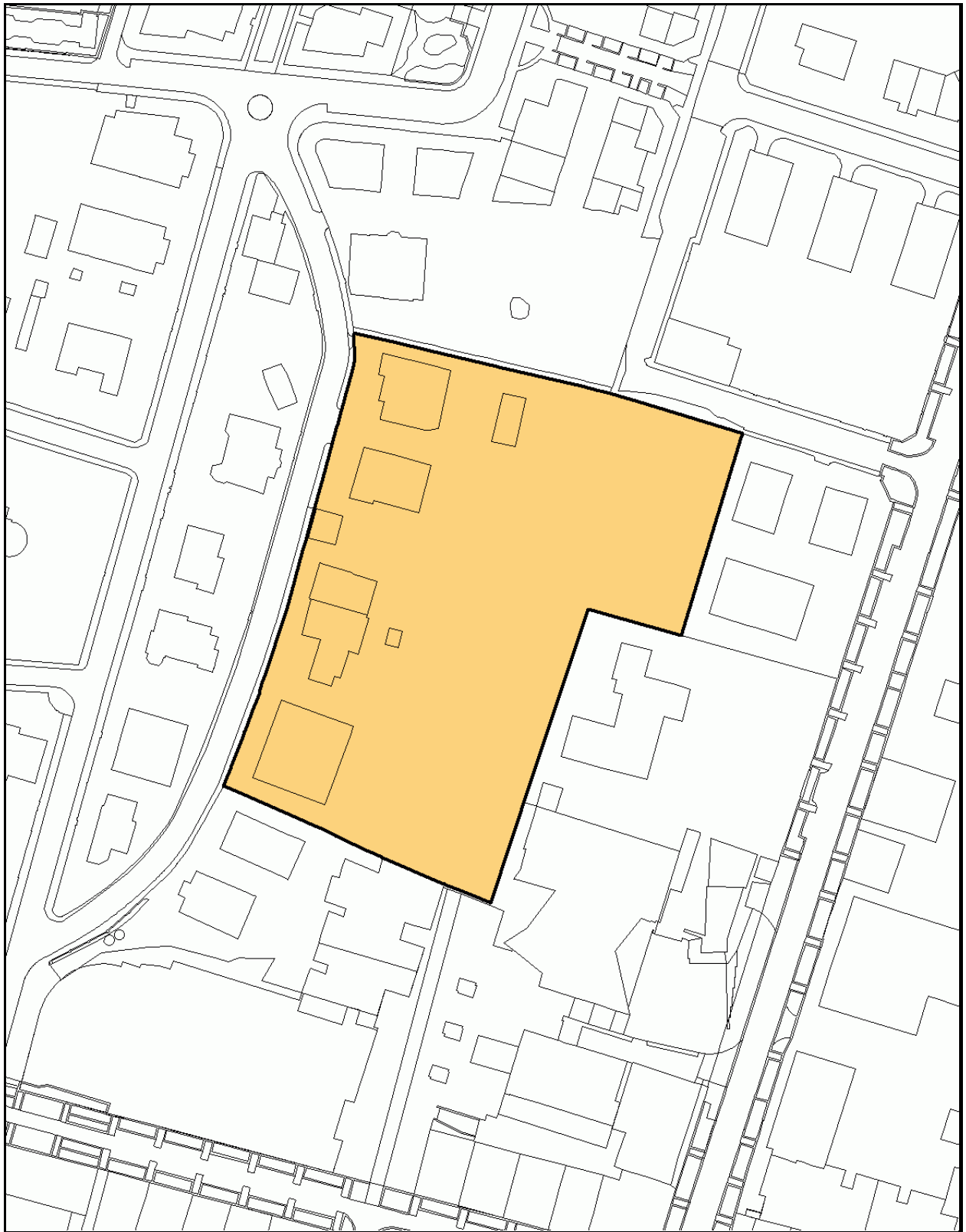
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarri.

ÁMBITO: ALMIRANTE ARIZMENDI

5.2.06



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.500

ESPARRUA: KASINOA**5.2.08****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Udalerriaren erdialdean dago egungo Kasinoaren orube eraikiaren aztarnarekin bat datorren esparru hau, Colon Ibilbidean, Jose Ramon Agirretxe plazaren ondoan.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK

Esparru honetako eraikuntza osatu gabea osatzea, Jose Ramon Agirretxe plazari begira dagoen egungo lerrokadura zuzenduz eta, oraingoan, Berrotaran kaleak zehaztutako lerrokaduraren luzapen gisa antolatuz. Behe oin, sei solairu eta atzera eramandako atikoak osatutako perfila proposatzen da, gisa honetan egungo mehelinak Luis Mariano plazaren aurrean eragiten duen inpaktua arintzeko.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 454,43 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekuak (R)**.....azalera: 454,43 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra ganean.....2.650,00 m²s

- Sestrapean Eraikinaren % 100 sestra ganean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokien estandarrekiko.

- Hirigintza eraikigarritasun gorena 2.650 m²s

- Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna...986 m²s (*)

- Gauzatutako eraikigarritasuna0 m²s (*)

- Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza1.664 m²s (*)

(*) Baimendutako erabileraren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.

- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) % 0
Hornidurarako Jarduera

- Hornidura bizitokiak 1,50 m²a/100 m²s
24,96 m²a-ko azalera kalkulatu da hornidura bizitokiei begira zehaztutako erreserba. 6.1.01 Lartzabal esparruan egokitzea aurreikusten da.

- AIREKO ZORTASUNAK ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Plan Nagusi honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehea.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Udal barrutian aurrera eramaniko hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Xehetasun Azterketa bat egin eta onartuko da gehienez ere lau urteko epean garatuko dela ziurtatzeko, Plan Nagusi hau betiko onartzen denetik aurrera kontatuta.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

- KALIFIKAZIO XEHEA

Plan Nagusi honek zehazten du hiri zoruko esparru honetako kalifikazio xehea. Tokiko sistema sareko hornidura eta ekipamenduetarako lurren erreserba egitea aurreikusten da. Indarrean dagoen legeriaren arabera eta lekuko baldintzak kontuan harturik finkatu da aipatutako erreserba hori. Horrekin loturik, tokiko beste

hornidura publikoetarako erreserbarako, 5,00 metro karratuko sabaia izango duen alternatiba hartu da aintzat hirigintza eraikigarritasunaren sestra gaineko 25,00 metro karratuko sabaiko, inolako eraikuntza eta urbanizazio kosturik gabe.

- Bizilekuak (R)

- Bidea ondoan Lerrokaturiko bizilekua (RV).....azalera: 350,11 m²a
 - Eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean2.650,00 m²s
 - SestrareanEraikinaren % 100 sestra gainean
 - Plan Nagusi honen kalifikazio xeheari begira zehaztutakoarekin bat etorriko da erabilerarako erregimena.
- Oinezkoentzako Espazio Libreak (LL)azalera: 104,32 m²a

- ZORUAREN KATEGORIZAZIOA

Esparru honetara bildutako lur eremuak, aurrez esleiturikoaren nahiz aurrez zegoenaren aldean eraikigarritasun ponderatua gehitu izanagatik, sendotu gabeko hiri zoruak dira.

- BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

Bizileku horniduretarako zehaztutako erreserba 6.1.01 "Lartzabal" esparruan egokitzeko aukera aurreikusten da.

Eraikuntza berriaren profil gorena beheko solairua, goiko sei solairu eta atikoko solairua atzera emana izango da.

Kasinoaren egungo eraikina "husteko", barnealdea erabat berreraikitzeke eta solairu berriak egiteko aukera ematen duen babes-mailarekin jaso dago Katalogoan.

Halatan, hala Katalogoan nola fitxa honetan proposaturikoaren arabera, Kasinoaren eraikina sendotu egingo da haren jatorrizko bolumetria eta hiriko jauregitxo itxurako arkitektura mantentzeko, eta antolamendutik kanpo geratuko da beheko solairuko atzeko aldeko gorputz irtena, 1973. urtean egindako berritze baten ondorioa.

Nolanahi ere, hartan egin daitezkeen obren izaera eta hedadura 2/2006 Legearen 101. artikuluan xedaturikoaren arabera izango da:

- Baimendu ahal izango dira eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasungarritasun baldintzetan mantentzeko beharrezkotzat hartzen diren obrak eta hirugarrenetikiko kalteak saihesteko direnak.
- Ez dira baimenduko bolumenaren hobekuntza edo gehikuntza dakarten obra partzialak. Salbuespen gisa sendotze obra partzialak eta noiz-nolakoak baimendu ahal izango dira 15 urteko epean eraikina desjabetzea edo eraistea

aurreikusi ez denean, obra horiek egin nahi diren datatik aurrera kontatuta eta obra horiek higiezinari balio handiagoa ematea ez dakartenean.

- Esparruan bizileku erabilera baimendua dagoenez, eraikinak dauden bitartean, haietan dauden erabilerak bateragarritzat hartzen dira hirigintza antolamenduarekin, baina ezin da besterik erantsi, bulegorako edo merkataritzarako ez bada bederen, eta hori eraikinaren erregimena eta bizi aldia aldatu gabe betiere. Ustezko erabilera berri horiek behin-behineko izaera izango dute eta 2/2006 Legearen 36. artikulua xedaturiko baldintzetan baimenduko ditu Udalak.

Azkenik, eta Hirigintza Jarduerarako Programa onartzen ez den bitartean (2/2006 Legearen 32. art.) ezin izango dira baimendu ez lurren zatiketa, eta ez hirigintza eraldaketa dakarten ekintzak eta erabilerak ere.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau garatu ahal izateko Xehetasun Azterketa bat egin behar da.

Esparru honetan sustatu beharreko Xehetasun Azterketak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztutakoa izango da esparru hau gauzatze berariazko erregimena.

Planteatutako garapenaren gauzatzea Hornidura Jarduerak berezko duten modalitateari egokituko zaio.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzailerak– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege

Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.

- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irradi-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez bada.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gainditu ez arren aireko irradi-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irradigorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar bada.

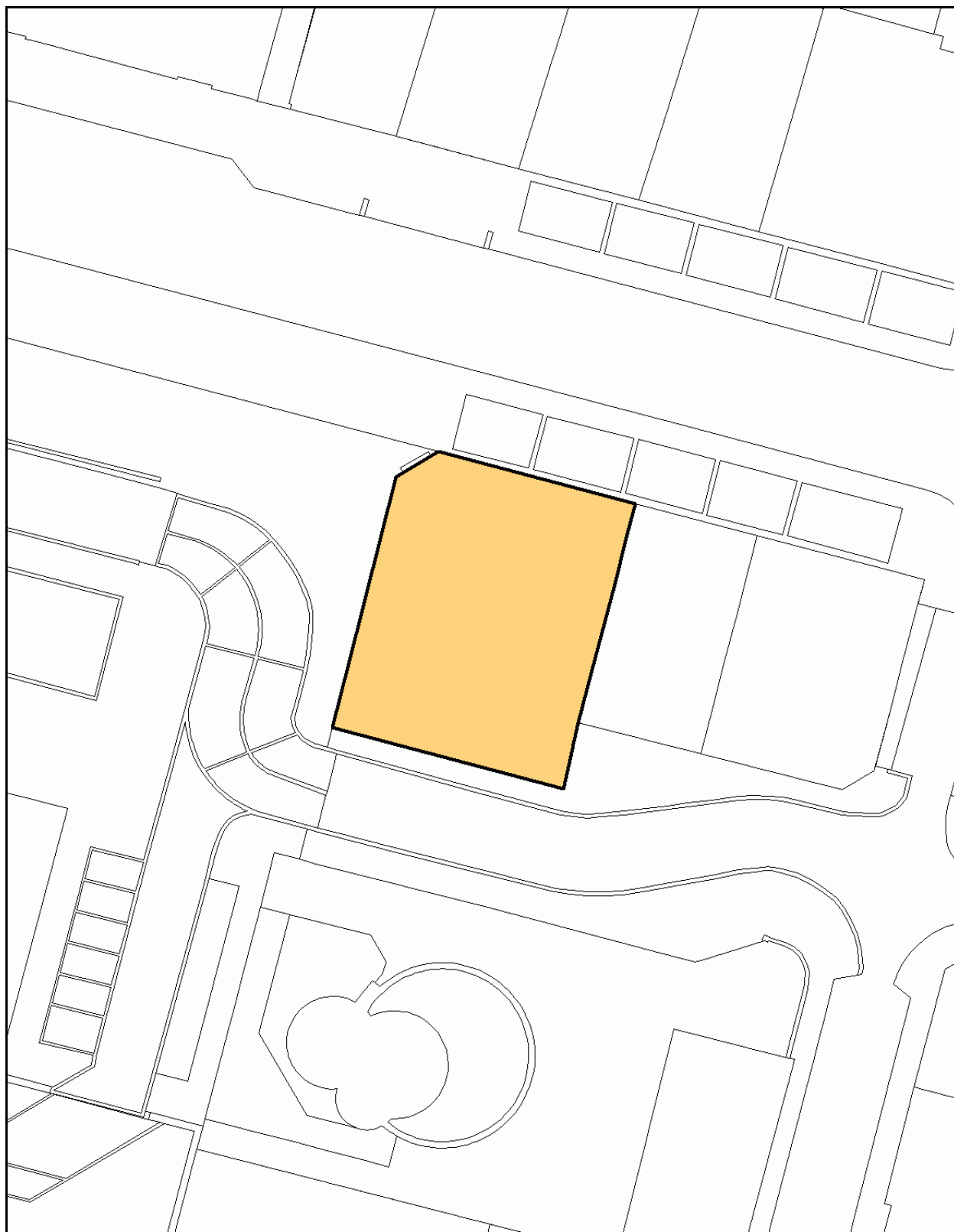
Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru honetan dago Colon Kasinoa eraikina, historia eta arkitektura intereseko eraikin/elementu eraikia. Eraikin hau Plan Nagusi honen arabera Katalogora biltzen da dokumentu honetan adierazitako kategoriarekin.

Ingurumen izaerako neurriek dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarri.

ÁMBITO: CASINO

5.2.08

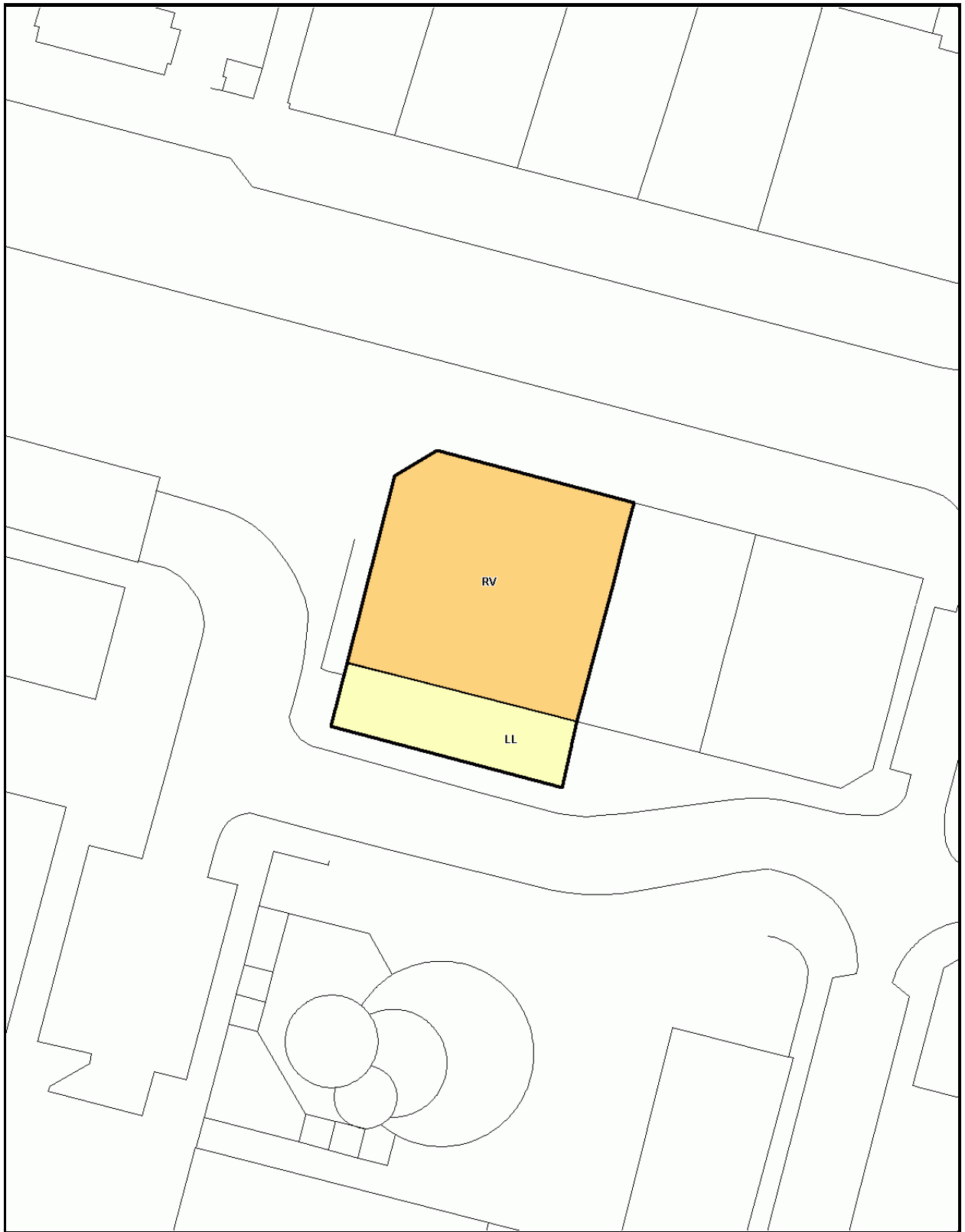


Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 500

ÁMBITO: CASINO

5.2.08



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/ 500

ESPARRUA: IKUST ALAIA**5.2.09****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Udalerriaren erdialdean dago esparru hau, egungo Ikust Alaia udal eraikinaren iparraldean. Joaquin Gamon, Pikoketa eta Aldapeta kaleek mugatzen dute. Zoru hau, egungo Udal Liburutegia handitzeko xedean aurreikusitako zoruaren partetzat har baitzitekeen, ekipamenduetarako zorutzat jo zuen 1999ko Plan Nagusiak. Esparru honetan aipatutako handitzea ez planteatzeko udal erabakiarekin bat etorrita, zoru honi orain bizileku kalifikazioa ematea proposatzen da.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK

- Erakigarritasuna bizileku eraikuntza bakar batean bilduko da. Eraikuntza horrek Aldapeta kaletik izango du sarrera, eta lekuko topografian egokitu ahal izateko, esparruan dauden kota aldean arazoari konponbidea emateko mailakatua izango da eraikuntza.
- Eraikuntza topografiara egokituko da baina gehienez ere beheko solairua, goiko lau solairu eta atikoa atzera emana izango ditu. Eraikuntzak perfil horrek zehaztutako altuerari eutsiko diote Aldapeta kalearen luzera osoan zehar, baina antolamenduko gune berezietan soilik beste solairu bakar batez gainditu ahal izango dute aipatu altuera.
- Antolamenduak etxe sailaren espazioaren zatiketa ziurtatuko du, eta aukera emango du barnealdean espazio libre handi bat sortzeko. Era berean, Oinezkoentzako lotura bermatuko du Pikoketa eta Aldapeta kaleetatik, Luis Mariano plazatik esparru honen bidez Legia kalea lotu behar duen oinezkoentzako ibilbidearen luzapen gisa.
- Antolamendu honetan garajearen eranskina eraitsiko da, dagoen eraikuntza bakarra, Pikoketa kalera ematen duena.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 2.569,55 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekuak (R)**.....azalera: 2.569,55 m²a
 - Hirigintza eraikigarritasuna:
 - Sestra gainean.....4.150,00 m²s
 - Sestraperan3.750,00 m²s
 - Erabilera erregimena:
 - Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.
 - Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko.
 - Hirigintza eraikigarritasun gorena 4.150 m²s
 - Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna0 m²s (*)
 - Gauzatutako eraikigarritasuna0 m²s (*)
 - Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza4.150 m²s (*)
 - (*) Baimendutako erabileraren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.
 - Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) % 40
 lido horretatik erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke erabiliko da bizileku erabilerarako eraikigarritasun gehikuntzaren % 20 gutxienez. Babes publikoko etxebizitza 6.2.08 "Alei" esparruan egokitzeke aukera aurreikusten da.
 - Hornidura bizitokiak 1,50 m²a /100 m²s
 62,25 m²a-ko azalera kalkulatu da hornidura bizitokiei begira zehaztutako erreserba. 6.1.01 Lartzabal esparruan egokitzea aurreikusten da.

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete behar dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik

gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- **ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA**

Esparru honetan Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat egingo da. Horrenbestez, Plan Nagusi honek garapenerako plangintza baten esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- **PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA**

Udal barrutian aurrera eramaniko hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Hiri Antolamendurako Plan Berezia idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Esparru honetan burura eraman beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko ditu hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak. Horri dagokionean, plangintza xehe honek, indarrean dagoen legeriak xedaturikoarekin bat, esparruaren barnean tokiko sistemetako sareko berdeguneetarako eta espazio libreetarako aurreikusitako erreserba egokitu ahal izango da. Tokiko beste hornidura publikoetarako gorde beharreko zoruari dagokionean, 830,00 m²s azalera, aintzat hartuko da 4.2.07 "Kostorbe" esparruan kokatzeko aukera.

- **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Bizileku horniduretarako zehaztutako erreserba 6.1.01 "Lartzabal" esparruan egokitzeko aukera aurreikusten da.

Jarduera honen irizpide eta helburu orokorren atalean zehazten da definitutako perfil gorena. Eraikuntza berria Aldapeta kalean bermatuko da, eta ez du kale honen mendebaldean kokatutako eraikinaren lerrokaduraren luzapena, Luis Mariano plazarekin lotzen duen egungo kalekaren luzapena, gaindituko. Garatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren esparruan zehaztuko dira eraikuntza berriaren baldintzak.

Era berean, lursail bakartzat joko da bizileku esku hartze multzoa.

Azkenik, Pikoketa kalean dagoen beheko solairuko eraikuntza txikia aurretik bazen eraikuntza gisa kategorizatu da eta Plan Bereziaren zain dago. Hartan egingo diren obren izaera eta hedadura 2/2006 Legearen 101. artikuluan xedaturikoaren arabekoak izango dira:

- Baimendu ahal izango dira eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasungarritasun baldintzetan mantentzeko beharrezkotzat hartzen diren obrak eta hirugarrenetikiko kalteak saihesteko direnak.
- Ez dira baimenduko bolumenaren hobekuntza edo gehikuntza dakarten obra partzialak. Salbuespen gisa sendotze obra partzialak eta noiz-nolakoak baimendu ahal izango dira 15 urteko epean eraikina desjabetzea edo eraistea aurreikusi ez denean, obra horiek egin nahi diren datatik aurrera kontatuta eta obra horiek higiezinari balio handiagoa ematea ez dakartenean.
- Esparruan bizileku erabilera baimendua dagoenez, eraikinak dauden bitartean, haietan dauden erabilerak bateragarritzat hartzen dira hirigintza antolamenduarekin, baina ezin da besterik erantsi, bulegorako edo merkataritzarako ez bada bederen, eta hori eraikinaren erregimena eta bizi aldia aldatu gabe betiere. Ustezko erabilera berri horiek behin-behineko izaera izango dute eta 2/2006 Legearen 36. artikulua xedaturiko baldintzetan baimenduko ditu Udalak.

Azkenik, eta Hirigintza Jarduerarako Programa onartzen ez den bitartean (2/2006 Legearen 32. art.) ezin izango dira baimendu ez lurren zatiketa, eta ez hirigintza eraldaketa dakarten ekintzak eta erabilerak ere.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute Esparru hau gauatzeko berariazko erregimena.

Era berean, kontuan izango dira 2012ko maiatzaren 30ean onartutako Hirigintza Hitzarmenean esparru honen inguruan erabakitako antolamendu eta kudeaketa baldintzak.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleak:

- **Eragin Akustikoak:**

Dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzalea– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

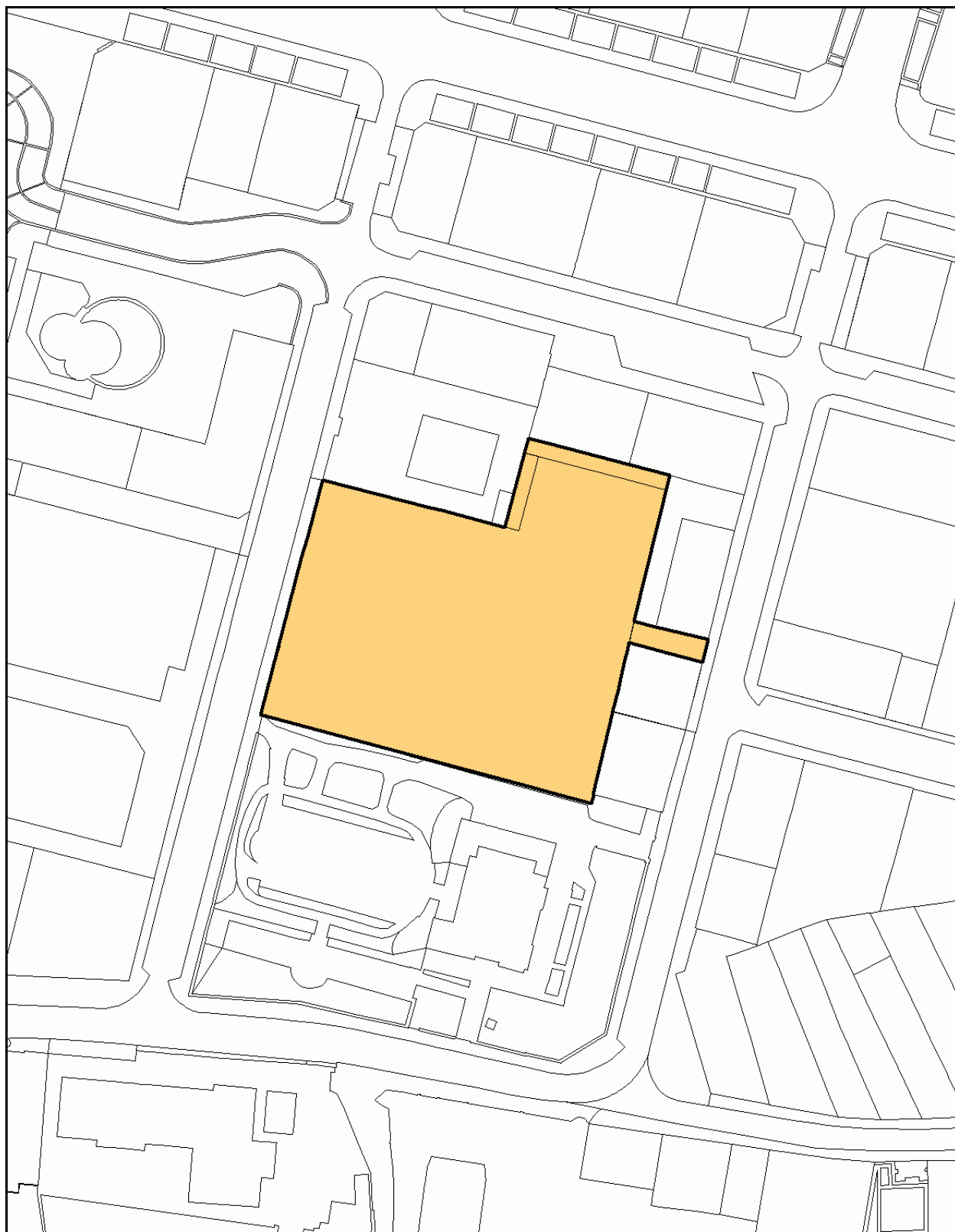
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzailleak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarri.

ÁMBITO: IKUST ALAI

5.2.09



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ESPARRUA: ARTALEKU**5.2.10****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Irungo erdialdean dago esparru hau, Gipuzkoako hiribideko etxeen gibelaldeen, Artaleku kalearen eta Kiroldegiaren eta Kiroldegiaren ondoko egungo aparkalekuaren eta Luis Mariano kalearen artean.

Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du bizileku alde bat antolatzeko eta bertako kirol ekipamendua eta merkataritza aldea hiri sarearekin hobe uztartzeko. Xede horretan Plan Nagusi honek jaso egiten ditu 2006ko uztailaren 26an betikoz onartutako Hiri Antolamendurako Plan Berezian ezarritako antolamendurako irizpideak.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Kirol ekipamenduaren hirigintza eta arkitekturaren integrazioa, hiriaren erdialdearekiko oinezkoentzako loturak hobetuz eta Hegoaldera espazio ireki bat sortuz.
- Era berean, Luis Mariano kaleko merkataritza jarduera sustatu nahi da bertan kokatutako egungo erabilerak biziberrituz eta ibilgailuentzako egungo azpiegituren egoera hobetuz.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 16.673,95 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekua (R)**.....azalera : 6. 435,25 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....2.100,00 m²s

- Sestrapean 1.270,00 m²s

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Etxebizitzaren eraikigarritasunaren hazkundearen erregimen juridikoa bat dator onartutako Barne Erreformatarako Plan Berezian zehaztutakoarekin.

- **Jarduera Ekonomikoak (A)**.....azalera : 10. 238,70 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:
 - Sestra gainean.....4.200,00 m²s
 - Sestraperan3.529,00 m²s
- Erabilera erregimena:
Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Esparru hau gauzatze bidean da egun.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziak zehazten du hirigintza erregimen xehea, nahiz eta Plan Nagusi honek jasotako aldaketak aintzat hartu behar diren.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau gauzatze bidean da onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatutako beste dokumentu eta proiektuek definitutako zehaztapenen arabera.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da.

- Eragin Akustikoak:

Dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzailerak– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teiltatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irratzi-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.

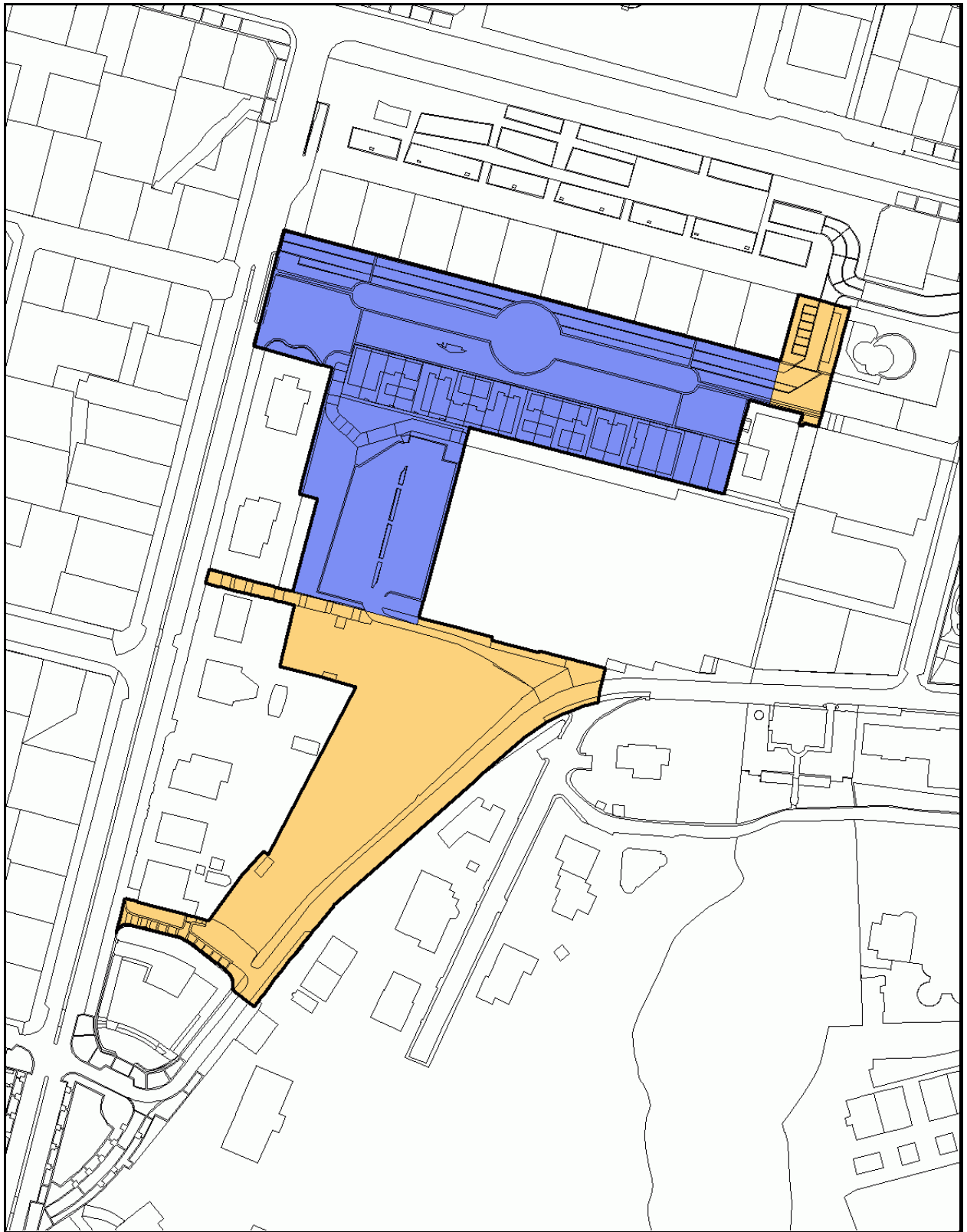
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gaintu ez arren aireko irradi-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irradi-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), alde aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzailleak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

ÁMBITO: ARTALEKU

5.2.10



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ESPARRUA: MIREN – NEKANE LURSAILA**5.2.14****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Irungo erdialdean dago esparru hau, Mendibil Gainaren Ekialdeko mazela batean, goiko aldea Gudari kalearen ondoan, eta behekoa Arizmendi Almirantea kalearen ondoan. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du bizileku alde bat antolatzeko. Xede horretan Plan Nagusi honek jaso egiten ditu 2007ko urriaren 31n betikoz onartutako Barne Erreformatarako Plan Berezian ezarritako antolamendurako irizpideak.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Alde honetako antolamendua osatzea, 5.2.06 “Arizmendi Almirantea” esparruari begira onartutako antolamenduaren eta inguruan dagoenaren arteko batasuna lortzeko.
- Egungo kalexka-eskailera zabaltzea.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera : 2. 383,20 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekua (R)**.....azalera : 2. 383,20 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean..... 0,80 m²s/ m²a

- Sestrapean4.204,40 m²s

- Erabilera erregimena:

- Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Etxebizitzen eraikigarritasunaren hazkundearen erregimen juridikoa bat dator onartutako Barne Erreformatarako Plan Berezian zehaztutakoarekin.

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan “Hirigintza eraginak” dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Esparru hau gauzatze bidean da egun.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziak zehazten du hirigintza erregimen xehea, nahiz eta Plan Nagusi honek jasotako aldaketak aintzat hartu behar diren.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau gauzatze bidean da onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatutako beste dokumentu eta proiektuek definitutako zehaztapenen arabera.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egiturazailea– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teiltatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, A sailean “Hirigintza eraginak” dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen

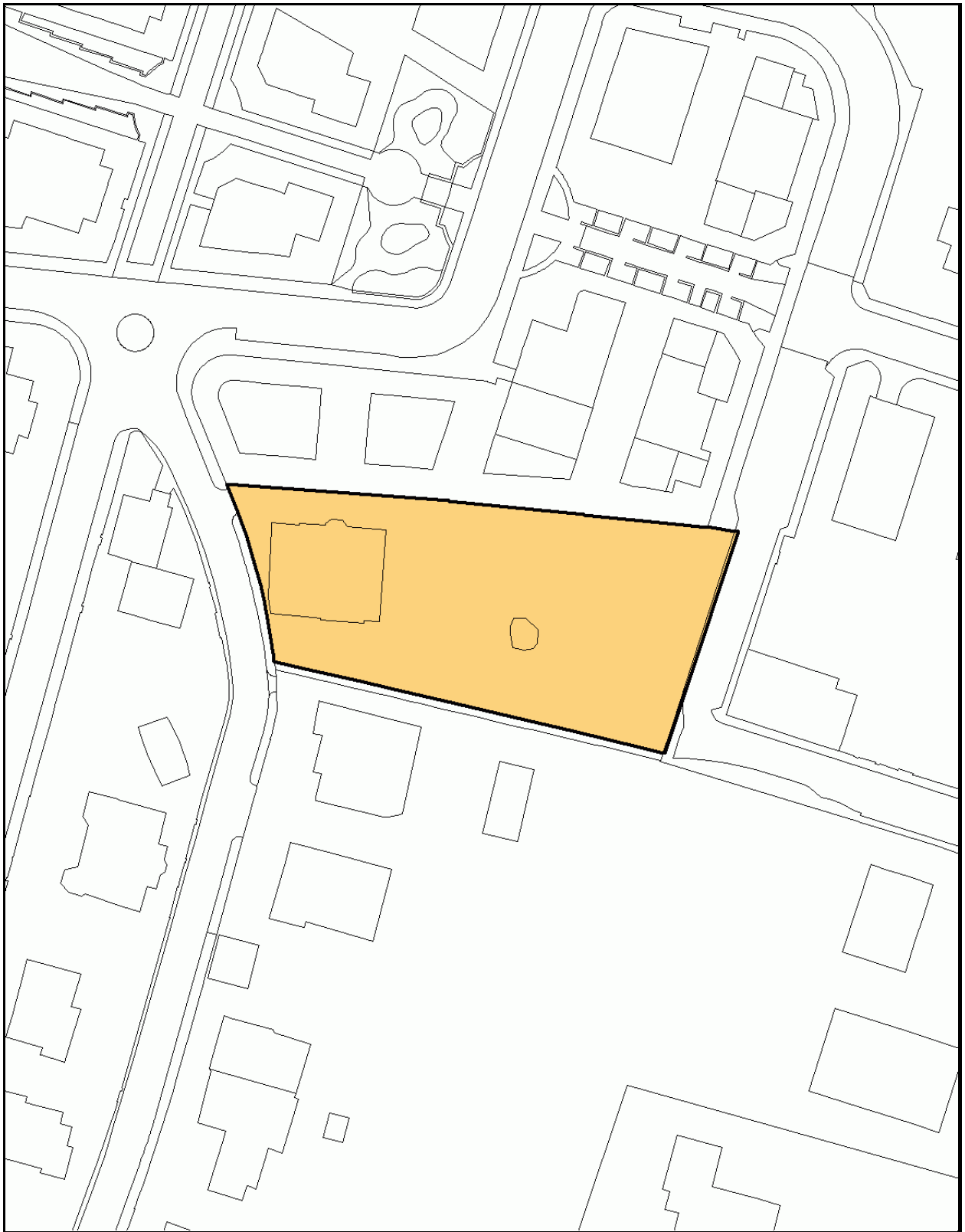
antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzailleak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru honetan dago Gudari kaleko 14. zenbakiko eraikina, historia eta arkitektura intereseko eraikin/elementu eraikia. Eraikin hau Plan Nagusi honen arabera Katalogora biltzen da dokumentu honetan adierazitako kategoriarekin.

ÁMBITO: PARCELA MIREN - NEKANE

5.2.14



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ESPARRUA: ALDAPETA**5.2.16****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Udalerriaren erdialdean dago esparru hau, Aldapeta kaleak eta Kale Nagusiak eta Kiroldegiari leku egiten dion lursailak mugatuta. Esparru hau, egun, zaharkituta geratutako industria eraikin eta tailer zaharrek okupatuta dago. Eraikin hauek eraistea eta, inguruarekin bat etorrita, bizileku alde bat antolatzea proposatzen da.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Jarduera honen helburua da Irungo alde honetan eraikin zaharkituek edo inguruarekin bat ez datozen erabilerek egun okupatutako eremua berreskuratzea eta hari inguruko bizileku izaerarekin bat datorren erabilera ematea.
- Esparru honetan bizileku alde bat antolatzea lur eremuaren aldapari egokitutako eraikuntzen bidez. Era berean, kontuan hartu beharko da bizileku eraikuntza berriaren eta Kiroldegiaren ekialdeko mugaren arteko harremana, eta kontuan hartu beharko da Kiroldegiaren inguruko antolamendu berriarekiko bateragarritasuna, aipatu azpiegitura beste leku batera eraman litekeelako etorkizunean.
- "Ikust Alaia" esparruan aurreikusitako bizileku antolamenduko lerrokadura eta perfilei egokituko zaizkie bizileku hauek.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera : 4. 171,72 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekua (R)**.....azalera : 4. 171,72 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....6.864,00 m²s

Sestra gainean eraikitako azaleraren guztizkoa hartzen du zehaztutako eraikigarritasunak, erdi-sototzat hartutako solairuen azalera osoa barne.

- Sestrapean Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko.
 - Hirigintza eraikigarritasun gorenaren 6.864 m²s
 - Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna 1.373 m²s (*)
 - Gauzatutako eraikigarritasuna 0 m²s (*)
 - Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza 5.491 m²s (*)
- (*) Baimendutako erabileraren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.
- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) % 40
 lido horretatik erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke erabiliko da bizileku erabilerarako eraikigarritasun gehikuntzaren % 20 gutxienez.
- Hornidura bizitokiak 1,50 m²a /100 m²s
 82,37 m²a-ko azalera kalkulatu da hornidura bizitokiari begira zehaztutako erreserba. 6.1.01 Lartzabal esparruan aurreiskutzen da erreserba hori.

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitezkeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Esparru honetan Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat egingo da. Horrenbestez, Plan Nagusi honek garapenerako plangintza baten esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Udal barrutian aurrera eramano hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Hiri Antolamendurako Plan Berezia idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Esparru honetan burura eramane beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko ditu hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak.

Plangintza xehe honek, indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraiki, tokiko sistema sareko hornidurei eta ekipamenduei leku egiteko lurren erreserba finkatuko du.

- BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

Bizileku horniduretarako zehaztutako erreserba 6.1.01 "Lartzabal" esparruan bereizteko aukera aurreikusten da.

Esparru honetan bi etxebizitza eraikin egingo dira; esparruaren beheko aldean dagoen eraikinaren paraleloan eta mailakaturik antolatuko dira.

Esparruaren beheko aldean eraiki beharreko eraikinak beheko solairua, goiko lau solairu eta atzera eramandako atikoa izango ditu fatxada bietan, "IKust Alaia" esparruan aurreikusitako eraikinarekin bat etorriz. Esparruaren goiko aldean eraiki beharreko eraikinak beheko solairua, goiko hiru solairu eta, iparraldeko fatxadan, atzera eramandako atikoa izango ditu. Fatxada kaltetuenetan (iparraldeko fatxadak) zehazten dira bi perfilak.

Gaur egun guztira 3.049,56 m² daude eraikita esparru honetan, jarduera ekonomikoari emanak dira. Lehendik ere bazeuden eraikinen kategoria gisa jasoak izango dira Plan Berezian. Hala eta guztiz ere, plangintza onartzen ez den bitartean, 2/2006 Legearen 101. artikuluan zehaztutakoaren arabera izango dira haietan gauzatzen diren lanen izaera eta irismena.

- Baimendu ahal izango dira eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasungarritasun baldintzetan mantentzeko beharrezkotzat hartzen diren obrak eta hirugarrenetik kalteak saihesteko direnak.
- Ez dira baimenduko bolumenaren hobekuntza edo gehikuntza dakarten obra partzialak. Salbuespen gisa sendotze obra partzialak eta noiz-nolakoak baimendu ahal izango dira 15 urteko epean eraikina desjabetzea edo eraistea aurreikusi ez denean, obra horiek egin nahi diren datatik aurrera kontatuta eta obra horiek higiezinari balio handiagoa ematea ez dakartenean.

- Esparruan bizileku erabilera baimendua dagoenez, eraikinak dauden bitartean, haietan dauden erabilerak bateragarritzat hartzen dira hirigintza antolamenduarekin, baina ezin da besterik erantsi, bulegorako edo merkataritzarako ez bada bederen, eta hori eraikinaren erregimena eta bizi aldia aldatu gabe betiere. Ustezko erabilera berri horiek behin-behineko izaera izango dute eta 2/2006 Legearen 36. artikulua xedaturiko baldintzetan baimenduko ditu Udalak.

Azkenik, eta Hirigintza Jarduerarako Programa onartzen ez den bitartean (2/2006 Legearen 32. art.) ezin izango dira baimendu ez lurren zatiketa, eta ez hirigintza eraldaketa dakarten ekintzak eta erabilerak ere.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute Esparru hau gauzatze berariazko erregimena.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleak:

- Zoru kutsatuak

Lurzoruaren kutsadurari aurrea hartzeko eta berau zuzentzeko indarrean dagoen legeak zehaztutakoa aplikatuko da, otsailaren 4ko 4/2005 Legea, kutsatuta egon daitezkeen zoruak berreskuratu eta saneatu ahal izateko. Ezarritakoarekin bat etorritik, besteak beste zoruaren kalitatearen adierazpen espedientearen xede izango dira esparru honetan jasotzen diren zoru kutsatuak.

- Eragin Akustikoak:

Dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzaila– finkatutakoa.

- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabiltzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabiltzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irradi-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gainditu ez arren aireko irradi-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irradi-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

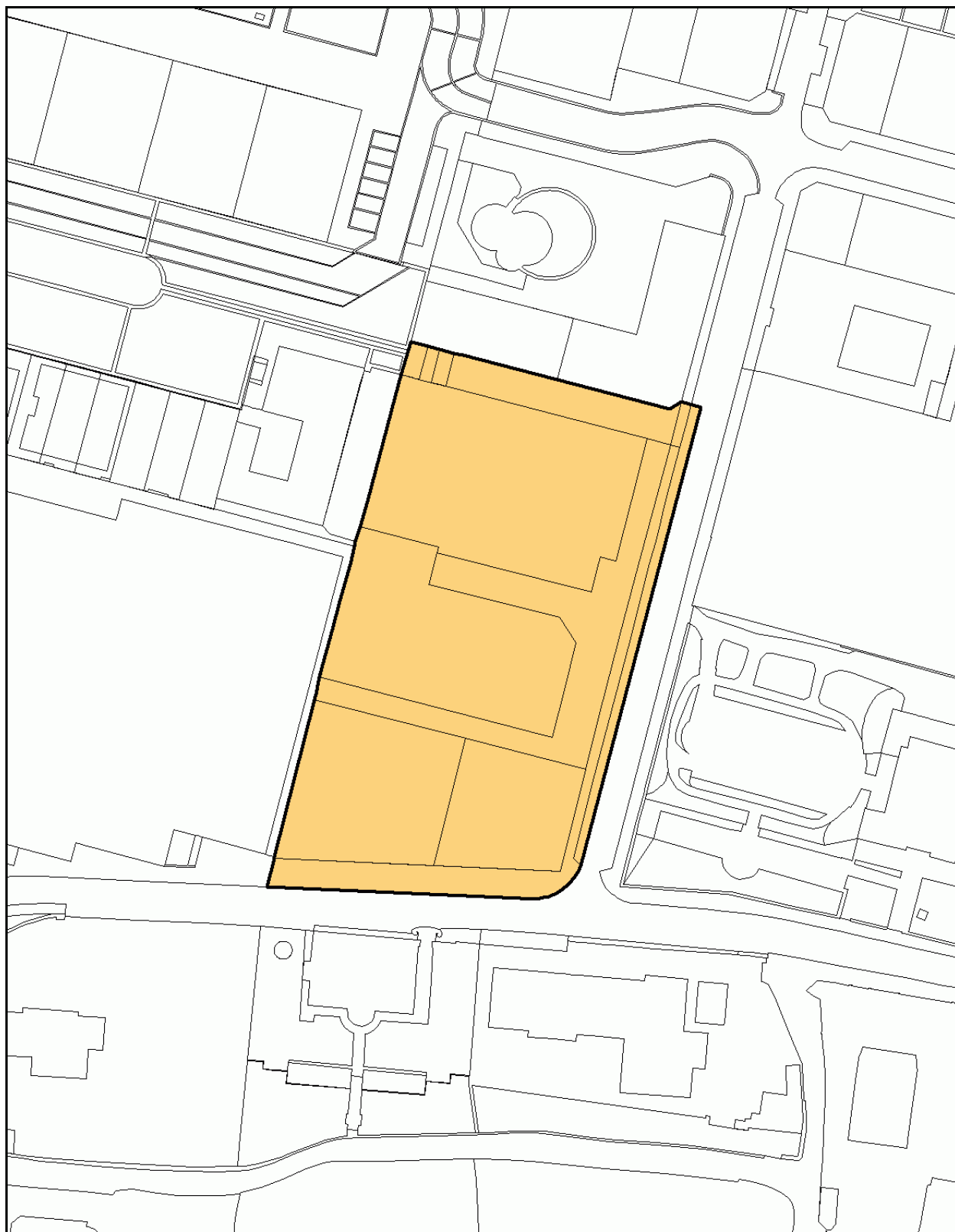
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarri.

ÁMBITO: ALDAPETA

5.2.16



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ESPARRUA: BIDASOA**5.3.03****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Hiriaren Erdialdean / Iparraldean dago esparru hau, Santiago eta Bidasoa kaleen artean. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du bizileku alde bat antolatzeko. Xede horretan Plan Nagusi honek jaso egiten ditu 2007ko apirilaren 25ean betikoz onartutako Barne Erreformatarako Plan Berezian eta 2007ko irailaren 26an betikoz onartutako Eranskinean eta 2011ko martxoaren 15ean betikoz onartutako Plan berezi horren Aldaketa Puntualean ezarririko antolamendurako irizpideak.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Santifer enpresa zaharreko instalazioen lekuan Bidasoa kaleko bizileku erabileraren ezaugarriak izango dituen erabilerak eskaintzea.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 2, 189,45 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekua (R)**.....azalera: 2, 189,45 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....4.500,00 m²s

- Sestrapean4.260,18 m²s

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Baimendutako erabilerak:

- Hirugarren sektorekoak 330,00 m²s sestra gainean

- Etxebizitzen eraikigarritasunaren hazkundearen erregimen juridikoa bat dator onartutako Barne Erreformatarako Plan Berezian zehaztutakoarekin.

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurtean egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Esparru hau gauzatze bidean da egun.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Onartutako garapenerako plangintzak zehazten du hirigintza erregimen xehea, baina aintzat hartu beharko dira Plan Nagusi honetan adierazitako aldaketak.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau gauzatze bidean da onartutako Barne Erreformatarako Plan Berezian eta Eranskinean eta hauek garatzeko xedean formulatutako beste dokumentu eta proiektuetan ezarritako zehaztapenen arabera.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzalea– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldez aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.

- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

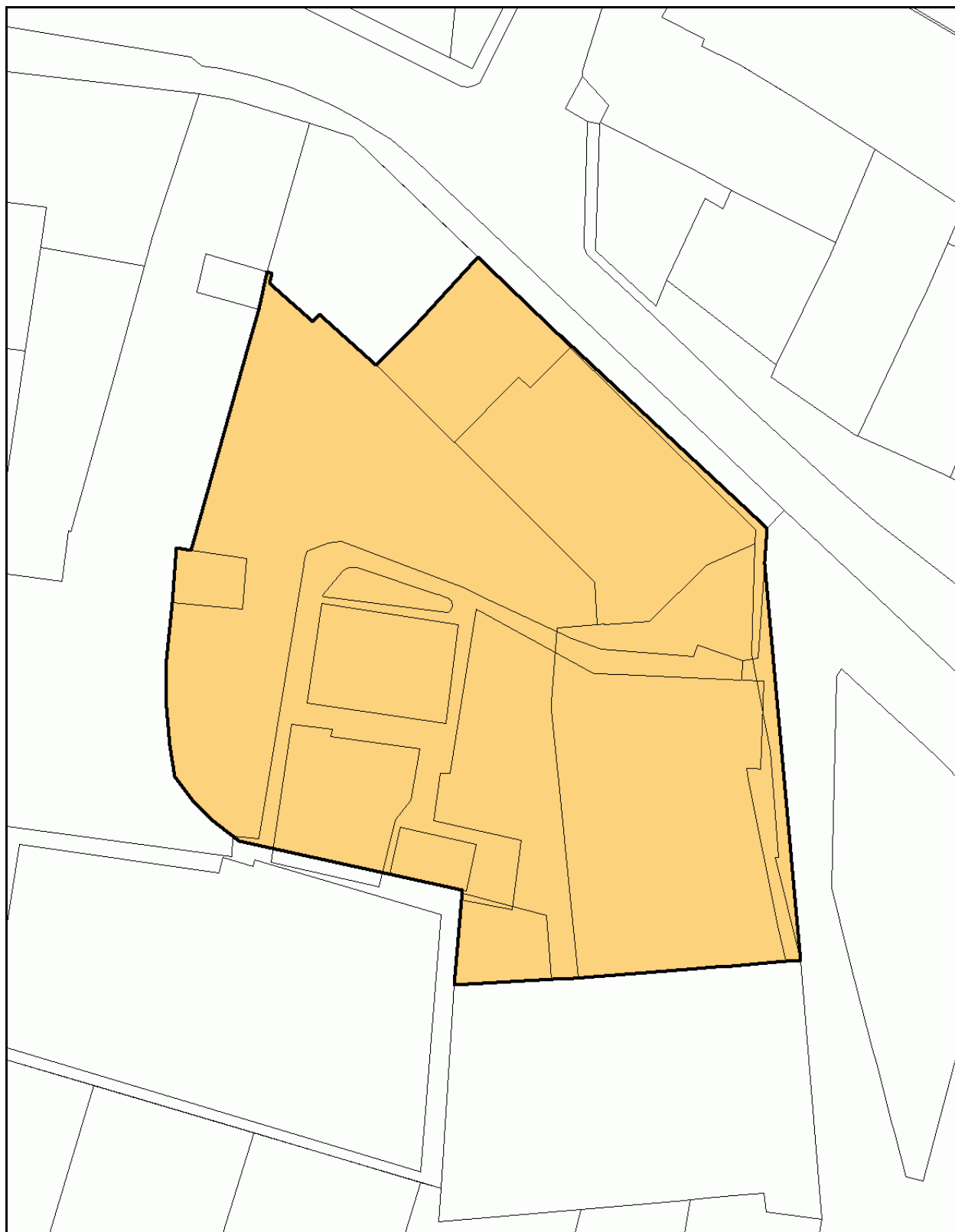
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzailleak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru hau Plan Nagusi honen arabera Arkeologia Ondarearen Katalogoan zehaztutako eremu arkeologikora biltzen da; beraz, dagoeneko ezarria eta gauzatua da esku hartzeko protokolo berezia..

ÁMBITO: BIDASOA

5.3.03



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 500

ESPARRUA: ISTILLAGA - DUMBOA**5.3.06****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Hiriaren Erdialdean / Iparraldean dago esparru hau, Santiago Karrikari, Dunboako Kanalari eta Istillaga Plazari begira dauden eraikinen arteko triangelu itxurako eremuan. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du bizileku alde bat antolatzeke. Xede horretan Plan Nagusi honek jaso egiten ditu 2006ko urtarrilaren 25ean betikoz onartutako Barne Erreformatarako Plan Berezian eta 2012ko maiatzaren 30en betikoz onartutako Aldaketa puntualean zehaztutako antolamendurako irizpideak.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Santiago karrikaren, Istillaga plazaren eta Dunboako kanalaren arteko bizileku sarea osatzea, kanalari begira dauden Santiago karrikaren gibelaldeak ezerezean utziz eta Istillaga plaza eratuz.
- Era berean, Dunboako kanala sustatzea bila da hiri egituraren elementu egituratzailea izan dadin.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 9, 408,00 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekua (R)**.....azalera: 9, 408,00 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....7.600,00 m²s
- Sestrapean9.366,00 m²s

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Baimendutako erabilerak:

- Hirugarren sektorekoak 140,00 m²s sestra gainean

- Etxebizitzen eraikigarritasunaren hazkundearen erregimen juridikoa bat dator onartutako Barne Erreformatarako Plan Berezian zehaztutakoarekin.

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- **ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA**

Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- **PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA**

Esparru hau gauzatze bidean da egun.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziak zehazten du hirigintza erregimen xehea, baina aintzat hartu beharko dira Plan Nagusi honetan adierazitako aldaketak.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau gauzatze bidean da onartutako Barne Erreformatarako Plan Berezian eta berau garatzeko xedean formulatutako beste dokumentu eta proiektuetan ezarritako zehaztapenen arabera.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- Trantsiziozko uren alorreko legeria. Errekak eta ibaiak eta haiek babesteko ertzak. Itsas-lehorreko Jabari Publikoa. Kostak / URA:

Dunboako kanalaren ondoan dago esparrua, eta beraz, Kosten Legean eta haren Araudian itsas-lehorreko jabari publikoan (ILJP), joan-etorrietarako eremuetan eta babesteko zortasun aldeetan onargarriak diren erabilerei buruz ezarririko mugak aintzat hartu behar dira. Xede horrekin, fitxa honekin batean doan Kalifikazio Globalaren Planoan adierazten dira itsas erriberaren, jabari publikoaren eta babes eremuaren lerroak.

Aurreikuspen horiek jasoak dira indarrean dagoen Plan Berezian. Antolamenduak Kosten Zuzendaritza Nagusiaren (Ingurumen Ministerioa) aldeko txostena jaso zuen 2008ko urtarrilaren 13an.

Era berean, esparruaren zati handi bat 2011ko abenduaren 13an onartutako (EHAA, 2012-1-11) Uholde-arriskuen Atariko Ebaluazioaren dokumentuaren "Uholde-arrisku Potentzial Esanguratsuen Eremuan" dago (UPEE kodea: ES018-GIP-BID-01). Zentzu honetan, egun gauzatzen ari diren lursailtako ezarpen-kota onartu zen erreferentziako Plan Bereziaren testuinguruan.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzaila– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago

Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.

- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gaintu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-gorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman behar du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

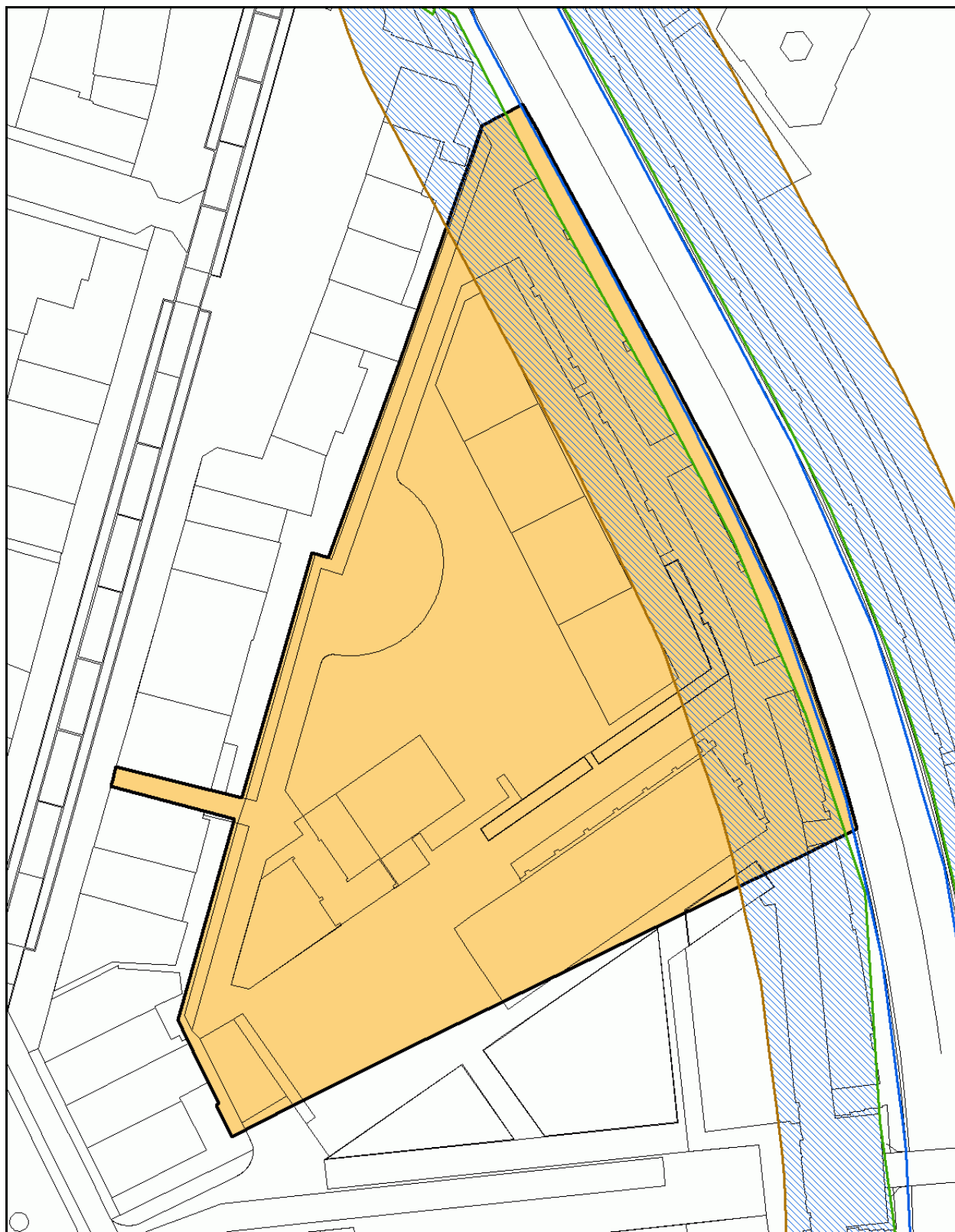
Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru hau, kostaldeko lerroaren ondoan dagoenez edo hari segida ematen dioenez, aintzat hartu behar dira Kosta Legean eta haren Arautegian ezarritako mugak, itsas-lehorreko jabari publikoan, jabari publikoko aldean eta zaindu beharreko zortasun aldean arabera, onargarriak diren erabilerak arautzen baititu. Esparruaren dokumentazio grafiko gisa honekin batera doan Kalifikazio Globalaren Planoan jabari publikoaren muga-lerroak eta eremu babestua eta itsasbazterra mugatzen dituzten lerroak adierazten dira.

Esparru hau Plan Nagusi honen arabera Arkeologia Ondarearen Katalogoan zehaztutako eremu babestura eta arkeologikora biltzen da; beraz, dagoeneko ezarria eta gauzatua da esku hartzeko protokolo berezia..

ÁMBITO: ISTILLAGA-DUNBOA

5.3.06



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ESPARRUA: FERMIN CALBETON**5.3.10****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Irungo udalerrriaren erdian dago esparru hau, Beraketa, Sarasate eta Fermin Calbeton kaleek mugatuta. Esparru honetan bizileku izaerako antolamendua proposatzen da Fermin Calbeton eta Beraketa kaleen arteko lur eremuak eskuratzeko, hiriaren erdialdean espazio publikoen hornidura handitzeko aukera izateko eta Beraketa kalearen bazter izaera saihesteko xedean.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Fermin Calbetón eta Beraketa kaleen artean espazio loredun bat sortzea eta espazio hori aipatutako kaleetara biltzea, egungo hormak eraitsiz eta dauden maila aldeak berdinduz.
- Esparruaren ekialdeko muturra antolatzeko proposamena, egungo eraikinaren lekuan beheko solairua, goiko lau solairu eta atzera eramandako atikoko perfila duen eraikina, oinean okupazio handiagoa izango duena, altxatzeko. Fermín Calbetón eta Sarasate kaleek puntu honetan zehazten dituzten lerroakadurak eta luzapena zuzendu beharko dira.
- Beraketa kalea oinezkoentzako espazio libre gisa berrantolatzea.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 1, 772,09 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekua (R)**.....azalera: 1, 772,09 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....2.275,00 m²s

- Sestrapean Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bitokien estandarrekiko.

- Hirigintza eraikigarritasun gorena 2.275 m²s
 - Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna...415 m²s (*)
 - Gauzatutako eraikigarritasuna1.114 m²s (*)
 - Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza746 m²s (*)
- (*) Baimendutako erabileren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.
- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) % 0
Hornidurarako Jarduera
 - Hornidura bizitokiak 1,50 m²a /100 m²s
11,19 m²a-ko azalera kalkulatu da hornidura bizitokiei begira zehaztutako erreserba. 6.1.01 Lartzabal esparruan aurreikusten da berau.

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Plan Nagusi honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehea.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Udal barrutian aurrera eramango hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Xehetasun Azterketa bat egin eta onartuko da gehienez ere lau urteko epean garatuko dela ziurtatzeko, Plan Nagusi hau betiko onartzen denetik aurrera kontatuta.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

- KALIFIKAZIO XEHEA

Plan Nagusi honek zehazten du hiri zoruko esparru honetako kalifikazio xehea. Tokiko sistema sareko hornidura eta ekipamenduetarako lurak erreserbatzea aurreikusten da. Indarrean dagoen legeriaren eta tokiaren ezaugarrien arabera finkatu da aipatutako erreserba.

- Bizilekua (R)

- Bide ondoan lerrokaturiko bizilekua (RV).....azalera: 413,91 m²a
 - Eraikigarritasun fisikoa:
 - Sestra gainean2.275,00 m²s
 - Sestrapean Eraikinaren % 100 sestra gainean
 - Plan Nagusi honen kalifikazio xeheari begira zehaztutakoarekin bat etorriko da erabilerarako erregimena.
- Oinezkoentzako espazio librea (LL).....azalera : 938,08 m²a
- Tokiko Hiri bidea (VL)azalera : 188,03 m²a
- Zehaztu gabeko ekipamendua (EX).....azalera : 232,07 m²a

- ZORUAREN KATEGORIZAZIOA

Esparru honetara biltzen diren lur eremuak, eraikigarritasun ponderatuaren hazkundearen ondorioz, sendotu gabeko hiri zoruak dira.

- BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

Bizileku horniduretarako zehaztutako erreserba 6.1.01 "Lartzabal" esparruan bereizteko aukera aurreikusten da.

Gehienez ere beheko solairua, goiko lau solairu eta atzera eramandako atikoko perfila duen eraikuntzaz osatutako bizileku aldea antolatzea aurreikusi da. Garatu beharreko Xehetasun Azterketaren esparruan zehaztu beharko dira bertan egokitu beharreko etxebizitzaren ezaugarri bereziak.

Gaur egun guztira 1.114,57 m² eraikita duen eraikin bat dago esparru honetan, ekonomia jardueri eta etxebizitza erabilerei emana. Plan Nagusi honek antolamendutik kanpora uzten du etxebizitza eraikin hau, eta egoiliar batzuek beste bizileku batera aldatzeko eskubidea izango dute. Xehetasun Azterketaren esparruan zehaztuko dira horiek, eta, hala behar badu, dagokion kudeaketa proiektuan tramitatuko dira beste Bizileku bat emateko Hitzarmenak.

Era berean, 2/2006 Legearen 101. artikuluan zehaztutakoaren arabera izango dira haietan gauzatzen diren lanen izaera eta irismena:

- Baimendu ahal izango dira eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasungarritasun baldintzetan mantentzeko beharrezkotzat hartzen diren obrak eta hirugarrenetik kalteak saihesteko direnak.
- Ez dira baimenduko bolumenaren hobekuntza edo gehikuntza dakarten obra partzialak. Salbuespen gisa sendotze obra partzialak eta noiz-nolakoak baimendu ahal izango dira 15 urteko epean eraikina desjabetzea edo eraistea aurreikusi ez denean, obra horiek egin nahi diren datatik aurrera kontatuta eta obra horiek higiezinari balio handiagoa ematea ez dakartenean.
- Esparruan bizileku erabilera baimendua dagoenez, eraikinak dauden bitartean, haietan dauden erabilerak bateragarritzat hartzen dira hirigintza antolamenduarekin, baina ezin da besterik erantsi, bulegorako edo merkataritzarako ez bada bederen, eta hori eraikinaren erregimena eta bizi aldia aldatu gabe betiere. Ustezko erabilera berri horiek behin-behineko izaera izango dute eta 2/2006 Legearen 36. artikulua xedaturiko baldintzetan baimenduko ditu Udalak.

Azkenik, eta Hirigintza Jarduerarako Programa onartzen ez den bitartean (2/2006 Legearen 32. art.) ezin izango dira baimendu ez lurren zatiketa, eta ez hirigintza eraldaketa dakarten ekintzak eta erabilerak ere.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau garatu ahal izateko Xehetasun Azterketa bat egin behar da.

Esparru honetan sustatu beharreko Xehetasun Azterketak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztutakoa izango da esparru hau gauzatzeko berariazko erregimena.

Planteatutako garapenaren gauzatzea Hornidura Jarduerak berezko duten modalitateari egokituko zaio.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleak:

- Kultura Ondarearen alorreko legeria. Gipuzkoako Foru Aldundiko Saila.

Plan Nagusi honen arabera Ondare Arkeologikoaren Katalogoan zehaztutako eremu arkeologikoan dago esparru hau. Beraz, Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legean xedaturikoari jarraiki, zundaketak egiteko proiektu arkeologiko bat egin behar da, eta horretarako dagokion baimena eskatu beharko zaio Kultura Zuzendaritza Nagusiari. 49. artikuluan xedatutakoari jarraiki, hirigintza lizentzia eman baino lehen tramitatu beharko da aipatu baimena, izan ere:

- Ustez hondakin arkeologikoak egon daitezkeen eremu, orube eta eraikinen kasuan, jabeak edo burura eraman nahi diren obren sustatzaileak orube edo eraikinaren balio arkeologikoari buruzko azterlan bat aurkeztu beharko du, eta obraren proiektuak hartan izan dezakeen eragina azaldu beharko du.
- Azterlana eginda, proiektu arkeologiko egiteko beharra zehaztuko du Foru Aldundiak, eta dena aintzat harturik obretarako lizentzia eman aurreko baimena emango du. Proiektu arkeologikoa idazteko eta gauzatzeko orduan, 45.5 artikuluan aurreikusitako diru-laguntzen erregimenean zehaztutakoak beteko dira.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzalea– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teiltatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago

Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldez aurretik baimena ematen ez badu.

- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-gorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

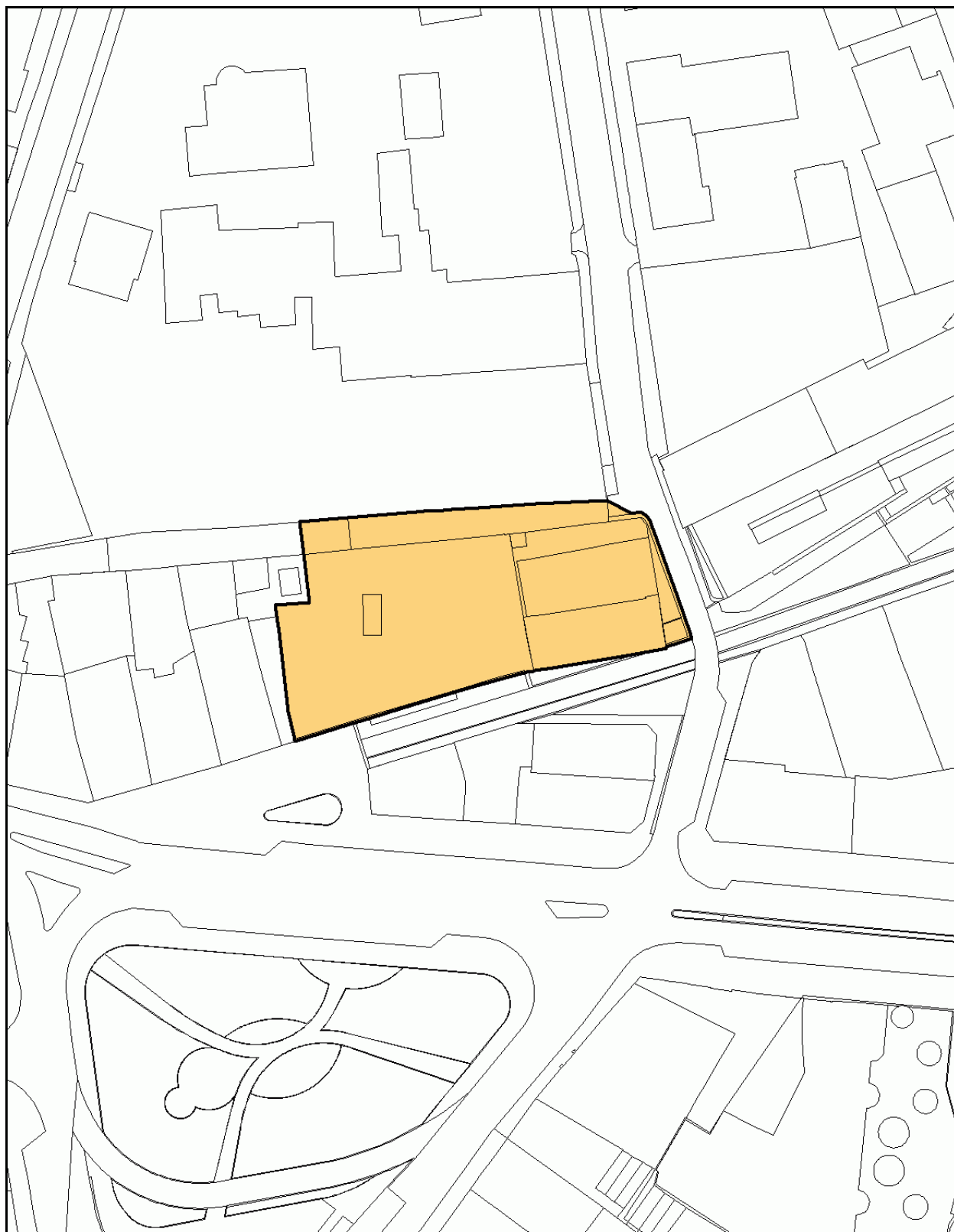
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarri.

ÁMBITO: FERMIN CALBETON

5.3.10

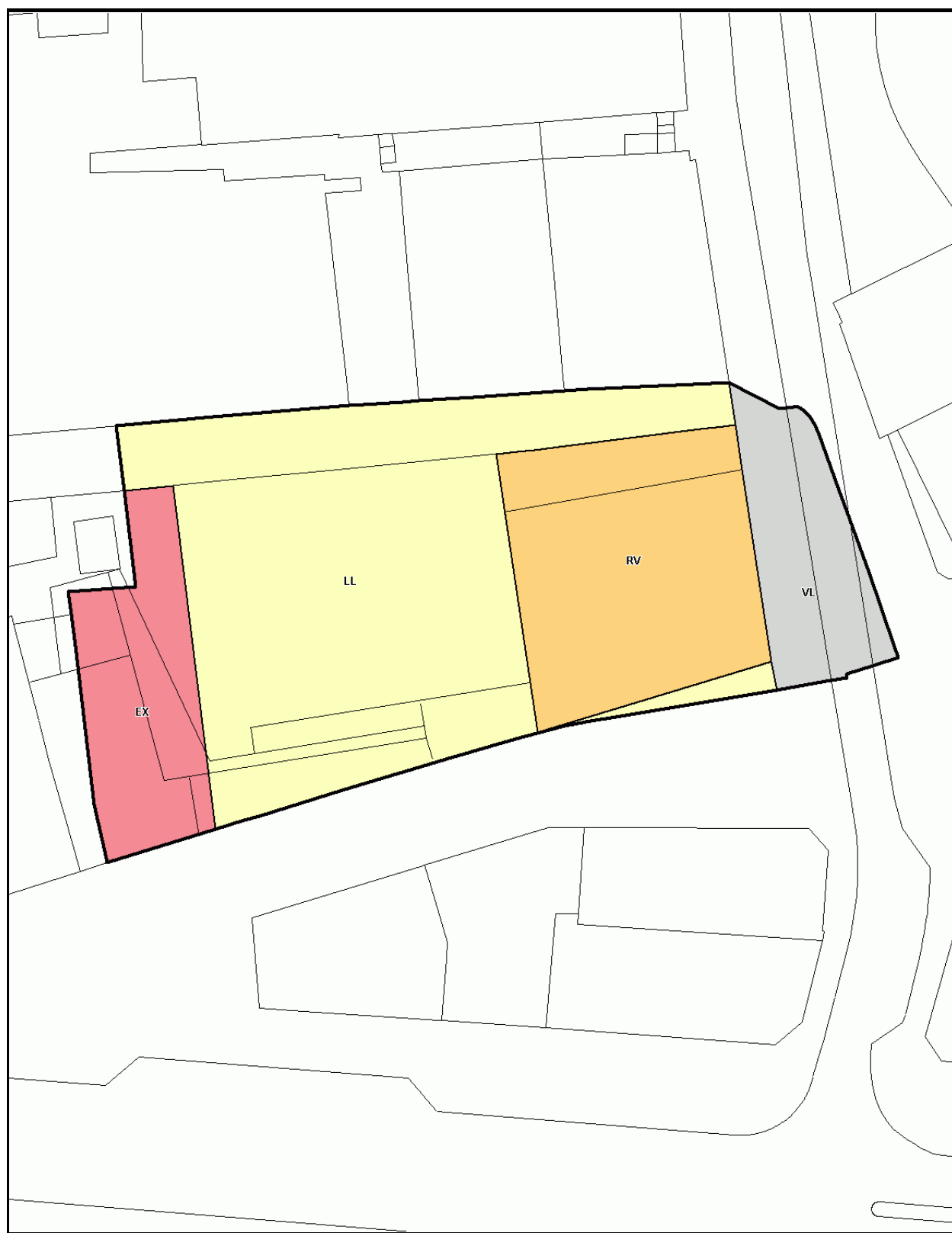


Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ÁMBITO: FERMIN CALBETON

5.3.10



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/ 500

ESPARRUA: SAN JUAN - ETXEANDIA**5.3.11****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Hiriaren Erdialdean dago esparru hau, San Juan eta Jenaro Etxeandia plazek hartzen duten lekuan. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du ekipamenduei, espazio libreei, ostalaritzari emandako hirugarren sektoreari eta zorupeko aparkalekuari leku egingo dien alde bat antolatzeko. Xede horretan Plan Nagusi honek jaso egiten ditu 2008ko otsailaren 27an betikoz onartutako "San Juan-Etxeandia esparruko Plan Nagusiaren Elementuen Aldaketa" espedienteak ezarririko antolamendurako irizpideak, helburuak eta soluzioak.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Ideien Lehiaketan aukeratutako antolamenduaren eskaerei egokitzea, haren mugak berriro ere zehaztuz, Erakunde, Gizarte eta Kultura, Ostalaritzari emandako Hirugarren Sektore eta zorupeko aparkaleku erabilerak planteatuz, trafikoa berriro ere zehaztuz, espazio libreak mugatuz eta etxebizitza erabilera bazterrerara utziz.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua..... azalera: 26, 570,10 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekua (R)**..... azalera: 11, 262,50 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean..... 5.250,00 m²s

- Sestrapean 4.505,55 m²s

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan eta onartutako plangintzan xedatutakoaren arabera.

- Baimendutako erabilerak:

- Hirugarren sektorekoak 5.250,00 m²s sestra gainean

- **Sistema Orokorreko Ekipamenduak (E)**..... azalera: 5, 472,10 m²a

- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)**..... azalera: 6, 521,00 m²a

- **Bide Sistema Orokorra (V)**..... azalera: 3, 314,50 m²a

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren maila izango duen plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Esparru hau gauzatze bidean da egun.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Onartutako Plan Nagusiaren Aldaketak zehazten du hirigintza erregimen xehea, baina aintzat hartu beharko dira Plan Nagusi honetara jasotako aldaketak.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau gauzatze bidean da onartutako San Juan-Etxeandia esparruko Plan Nagusiaren Elementuen Aldaketa dokumentuak eta berau garatzeko xedean formulatutako beste dokumentu eta proiektuek definitutako zehaztapenen arabera.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrean, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzailerak– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irradi-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AES) alde aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irradi-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irradigorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.

- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

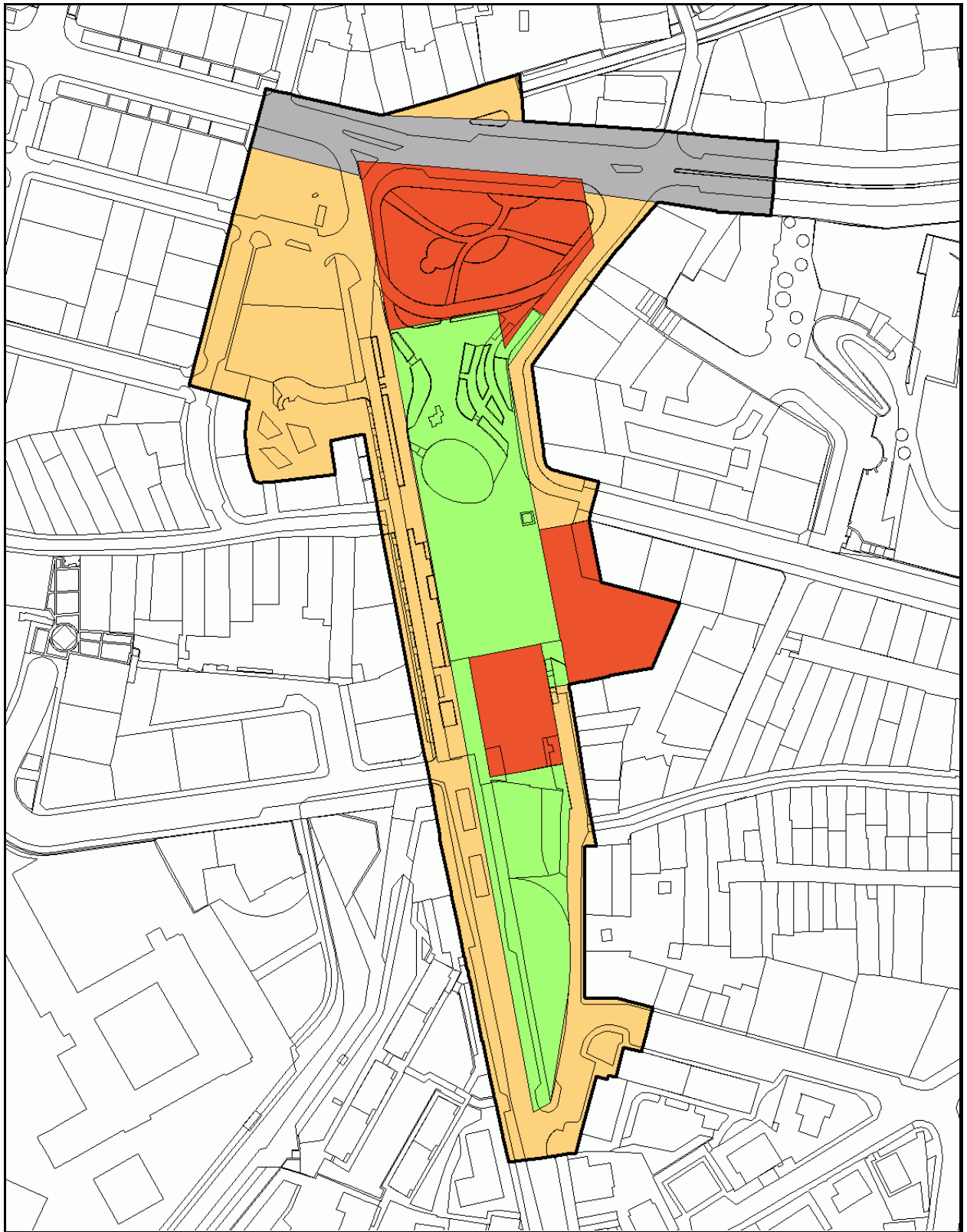
Adierazitako baldintzatzailleak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru honetan daude Udaletxea eta Jesus kaleko Iturria, historia eta arkitektura intereseko eraikin/elementu eraikiak. Udaletxea eta Iturria Plan Nagusi honen araberako Katalogora biltzen dira dokumentu honetan adierazitako kategoriarekin.

Esparru hau Plan Nagusi honen araberako Arkeologia Ondarearen Katalogoan zehaztutako eremu arkeologikora biltzen da; beraz, dagoeneko ezarria eta gauzatua da esku hartzeko protokolo berezia.

ÁMBITO: SAN JUAN-ETXEANDIA

5.3.11



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ESPARRUA: KORROKOITZ**5.3.13****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

1999ko Plan Nagusiak finkatutako hirigintza alorreko burubide orokorrak garatzeko prozesuan dago esparru hau, alde zaharreko hiri sarearekin bat datorren bizileku alde bat antolatu ahal izateko.

1999ko Plan Nagusian zehaztutako hirigintza burubideak garatu ahal izateko, 2008ko irailaren 12an behin betiko onartu zen zegokion Hiri Antolamendurako Plan Berezia.

Plan Nagusi honek sendotu egiten ditu 1999ko Plan Nagusian esparru honi begira finkatutako hirigintza alorreko burubide orokorrak.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurreko plangintza nagusian jada finkatutako antolamendurako oinarrizko baldintzak jasotzen dira, eta honako helburu eta antolamendurako irizpide hauek zehazten dira:

- Urdanibia Plazaren eta Dunboako kanalaren arteko bizileku ehuna osatzea, Urdanibia Plazaren inguruko hiri egiturari eutsirik.
- Dunboako Kanalari eustea hiri egituraren elementu mugatzaile gisa. Hari begira egokituko dira antolamendu berriaren ondorioz sortuko diren eraikinak, eta horregatik izango da haren paraleloan luzatzen den lur zerrenda Tokiko Sistemako Espazio Libre.
- Perfil egokia izango du bizileku alde honek, alde zaharreko eraikinekin perfilarekin bat etortzeko, alde zaharrean baitago esparru hau.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 16, 347,00 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekua (R)**.....azalera: 16, 347,00 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....26.100,00 m²s

- Sestrapean20.000,00 m²s

- Erabilera erregimena:
Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.
- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzan eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko.

1999ko Plan Nagusiaren hirigintza alorreko burubideak garatzeko prozesuan dago esparrua, eta beraz, Plangintza honetan jada zehaztutakoa da babestutako etxebizitzan eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko finkatzeko erregimen juridikoa.

Zentzu horretan, 1999ko Plan Nagusiak hirigintza eraikigarritasunaren soilik % 20 babestutako etxebizitzak eraikitzeko obligazioa aurreikusten du.

Plan Nagusi honek ez du handitzen 1999ko Plan Nagusiaren finkatutako bizitoki alorreko hirigintza eraikigarritasuna.

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete behar dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Esparru honetan Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat egingo da. Horrenbestez, Plan Nagusi honek garapenerako plangintza baten esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Une honetan gauzatze aldian dago esparru hau.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Onartutako Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehazten du hirigintza erregimen xehea, baina aintzat hartu beharko dira Plan Nagusi honetan jasotako aldaketak.

- **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Onartutako antolamendu xehearen arabera burubideak aldatuz gero, bizileku alde honetako eraikinek behako solairua, goiko hiru solairu eta atzera eramandako atikoa izango dituzte, alde zaharreko eraikinekin perfilarekin bat etortzeko, alde zaharrean baitago esparru hau. Hala eta guztiz ere, perfil garaigoak onartuko dira, betiere salbuespen gisa, leku jakin batzuetan eta egokiro justifikatzen baldin bada.

Aintzat hartzen da onartutako plangintzak zehaztutako etxebizitza kopurua, eta definitutako kalifikazio xehe bakoitzari begira ezarritako gutxieneko batez besteko neurri berrietara egokitu dira.

Une honetan badira esparruan indarrean dagoen Plan Bereziak antolamendutik kanpora uzten dituen etxebizitza eraikin batzuk.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute Esparru hau gauzatzeko berariazko erregimena. Zentzu honetan, aintzat hartuko dira onartutako Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren eta berau garatzeko Programan jada finkatutako zehaztapenak.

Era berean, aipatu Plan Bereziaren jasoko dira aurreikusi beharreko urbanizazio kargen azterketa xeheak, bereziki esparruko uholde-arriskutik eta behar diren azpiegitura sareen gauzatzetik eratorriak. Hala behar badu, aplikagarri izan daitezkeen laguntzak edo konpentsazioak jaso ahal izango dira.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleak:

- **Trantsiziozko uren alorreko legeria. Errekak eta ibaiak eta haiek babesteko ertzak. Itsas-lehorreko Jabari Publikoa. Kostak / URA:**

Dunboako kanalaren ondoan dago esparrua, eta beraz, Kosten Legean eta haren Araudian itsas-lehorreko jabari publikoan (ILJP), joan-etorrietarako eremuetan eta babesteko zortasun aldeetan onargarriak diren erabilerei buruz ezarritako mugak

aintzat hartu behar dira. Xede horrekin, fitxa honekin batean doan Kalifikazio Globalaren Planoan adierazten dira itsas erriberaren, jabari publikoaren eta babes eremuaren lerroak, 2004ko uztailaren 9ko MAk onartutako mugatzeari jarraiki.

Aurreikuspen horiek jasoak dira indarrean dagoen Plan Bereziaren. Kosten Zuzendaritza Nagusiaren aldeko txostena jaso zuen 2008ko abuztuaren 20an.

Bestalde, urpean geratzeko arriskuko kotatik behera dago (+ 4,50) Korrokoitz esparrua, Kanalaren ertzeko egungo pasealekuaren mailan (Papinea), "Dunboako kanalaren ertzak urbanizatzeko obrak 2. faseari dagokion atalean: Altzukaitz-Santiago" proiektuan (1999ko ekainaren 16an onartua) zehaztu bezala. Zentzu honetan, pasealeku osora zabaldu zuen aipatu kota mugatzailea indarrean dagoen Plan Bereziak, eta apur batean goratu zuen bizileku lursailetarako sarbideen kota.

Hala eta guztiz ere, esparru honen zati bat 2011ko abenduaren 13an onartutako (EHAA, 2012-1-11) Uholde-arriskuen Atariko Ebaluazioaren dokumentuaren "Uholde-arrisku Potentzial Esanguratsuen Eremuan" dago (UPEE kodea: ES018-GIP-BID-01).

- Eragin Akustikoak:

Kalifikazioa aldatuz gero, eta dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egiturazailea– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.

- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez bada.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman behar du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

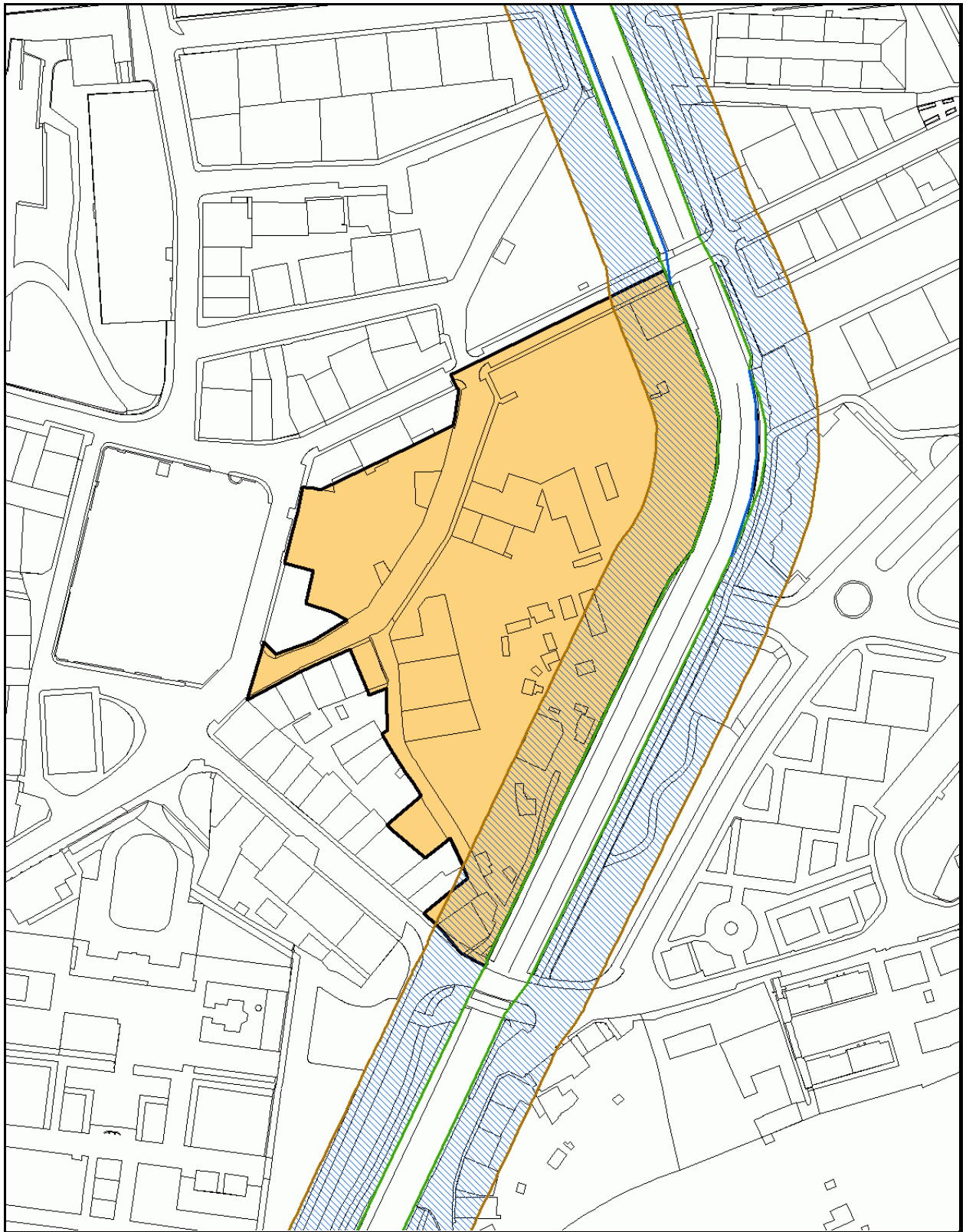
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar bada.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru hau Plan Nagusi honen araberako Arkeologia Ondarearen Katalogoan zehaztutako arkeologia eremu babestura biltzen da; beraz, jarduteko protokolo berezi baten mende dago.

ÁMBITO: KORROKOITZ

5.3.13



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ESPARRUA: PAPINEA**5.3.14****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

1999ko Plan Nagusiak finkatutako hirigintza alorreko burubide orokorrak garatzeko prozesuan dago esparru hau, alde zaharraren inguruko ezaugarri tipologikoekin bat datorren bizileku alde bat antolatu ahal izateko.

1999ko Plan Nagusian zehaztutako hirigintza burubideak garatu ahal izateko, 2008ko otsailaren 27an behin betiko onartu zen zegokion Hiri Antolamendurako Plan Berezia.

Plan Nagusi honek sendotu egiten ditu 1999ko Plan Nagusian finkatutako hirigintza alorreko burubide orokorrak, baina sendotutako hiri ingurunean dagoen hirigintza erakigarritasunarekin bat etorririk, zehaztutako hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza bat ahalbidetzen du, esparruak hobeto jasan ditzan bere gain izango dituen kargak.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurreko plangintza nagusian jada finkatutako antolamendurako oinarrizko baldintzak jasotzen dira, eta honako helburu eta antolamendurako irizpide hauek zehazten dira:

- Oinezkoentzako pasealeku bat egokitzea Dunboako Kanalaren ezker aldeko bazterrean, 5.3.13: Korrokoitz esparruan zehaztutakoari segida emateko.
- Urantzu kaletik begiratuta, Nafarroa Hiribideko blokeen gibelaldean gaineko ikuseremua mugatzea, Urdanibia plazaren inguruak eta Urantzu kaleak berezko duten hiri itxura kaltetzen baitu.
- Hiri fatxada bat egokitzea Dunboako Kanalari begira.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 4, 980,00 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekua (R)**.....azalera: 4, 980,00 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....9.500,00 m²s

- Sestrapean6.000,00 m²s

- Erabilera erregimena:
Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.
- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko.

1999ko Plan Nagusiaren hirigintza alorreko burubideak garatzeko prozesuan dago esparrua, eta beraz, Plangintza honetan jada zehaztutakoa da babestutako etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko finkatzeko erregimen juridikoa.

Zentzu horretan, 1999ko Plan Nagusiak ez du hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko jakin bat babestutako etxebizitzak eraikitzearen obligazioa aurreikusten.

Plan Nagusi honek bizitoki alorreko hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza ahalbidetzen du aurrez zehaztutakoaren aldean. Hortaz, burura eramaten baldin bada, babestutako etxebizitzaren ehuneko berriak soilik aipatutako gehikuntzari aplikatuko zaizkio.

- Hirigintza eraikigarritasun gorenaren.....9.500 m²s
 - Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna 260 m²s (*)
 - Gauzatutako eraikigarritasuna 330 m²s (*)
 - PN berriaren finkatutako bizitoki alorreko eraikigarritasuna 8.910 m²s (*)
 - 1999ko Plan Nagusian finkatutako bizitoki alorreko eraikigarritasuna...7.110 m²s
 - Bizileku erabileraaren eraikigarritasunaren gehikuntza 1.800 m²s
- (*) Baimendutako erabileraaren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.

- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) % 40
Ildo horretatik erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzearen erabilera baimenduen eraikigarritasun gehikuntzaren % 20 gutxienez. Babes publikoko etxebizitza 6.2.08 "Alei" esparruan egokitzearen aukera aurreikusten da
- Hornidura bizitokiak 1,50 m²a /100 m²s
133,65 m²a-ko azalera aurreikusten da hornidura bizitokietarako zehaztutako erreserba (PN berriak 8.910 m²s-an finkatutako bizitoki eraikigarritasunari dagokionez). AD Larreaundi lursailaren esparruan egokitzea aurreikusten da.

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa

garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan “Hirigintza eraginak” dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- **ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA**

Plan Nagusi honek garapenerako plangintza baten esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- **PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA**

Une honetan gauzatze aldian dago esparru hau.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziak zehazten du hirigintza erregimen xehea, baina aintzat hartu beharko dira Plan Nagusi honetan adierazitako aldaketak; hauek, aipatu Plan Berezian aldaketa batzuk eginik, aukera ematen dute zoruaren okupazioa errentagarriagoa izateko, hirigintza eraikigarritasun handiagoa antolaturik.

Horregatik, eta aldaketak indarrean dagoen antolamendu xehearen berrikuspen sakona eska lezakeela aurreikusirik, Plan Nagusi honek, indarrean dagoen legerian xedaturikoari jarraiki, tokiko sistema sareko berdegune eta espazio libreetarako zehaztutako erreserba esparruaren barruan egitea proposatzen du, eta xede horretan, beste tokiko hornidura publikoetarako bereiziriko erreserbak aintzat harturik, 4.2.07 “Kostorbe” esparruan zehaztea proposatzen du (gutxi gorabehera 1.516,60 m²a).

- **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Bizileku horniduretarako zehaztutako erreserba AD Larraundi lursailean bereizteko aukera aurreikusten da.

Bizileku alde honetako eraikinek beheko solairua, goiko hiru solairu eta atzera eramandako atikoa izango dituzte, alde zaharreko eraikinekin perfilarekin bat etortzeko, alde zaharrean baitago esparru hau. Hala eta guztiz ere, perfil garaiagoak onartuko dira, betiere salbuespen gisa, leku jakin batzuetan eta egokiro justifikatzen baldin bada.

Aintzat hartzen da onartutako plangintzak zehaztutako etxebizitza kopurua, eta definitutako kalifikazio xehe bakoitzari begira ezarritako gutxieneko batez besteko neurri berrietara egokitu dira.

Une honetan esparru honetan bada onartutako Plan Bereziak antolamendutik kanpora uzten duen etxebizitza eraikin bat.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute Esparru hau gauzatzeko berariazko erregimena. Zentzu honetan, aitzat hartuko dira onartutako Hiri Antolamendurako Plan Berezian eta berau garatzeko Programan jada finkatutako zehaztapenak.

Era berean, aipatu Plan Berezian jasoko dira aurreikusi beharreko urbanizazio kargen azterketa xeheak, bereziki esparruko uholde-arriskutik eta behar diren azpiegitura sareen gauzatzetik eratorriak. Hala behar badu, aplikagarri izan daitezkeen laguntzak edo konpentsazioak jaso ahal izango dira.

Zentzu honetan, erretena desbideratuko denez, euri ur eta ur beltzen sarea berregokitu beharko da, Junkal, Urantzu eta Pedro de Hirizar kaleen artekoa xurgatuz. Gainera, eusteko deposituaren neurriak ere berregokitu behar dira egungo egoerak okerrera egin ez dezan eta azkenean onartuko den betiko soluzioarentzat baliagarria izan dadin.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleak:

- **Trantsiziozko uren alorreko legeria. Errekak eta ibaiak eta haiek babesteko ertzak. Itsas-lehorreko Jabari Publikoa. Kostak / URA:**

Dunboako kanalaren ondoan dago esparrua, eta beraz, Kosten Legean eta haren Araudian itsas-lehorreko jabari publikoan (ILJP), joan-etorrietarako eremuetan eta babesteko zortasun aldeetan onargarriak diren erabilerei buruz ezarritako mugak aintzat hartu behar dira. Xede horrekin, fitxa honekin batean doan Kalifikazio Globalaren Planoan adierazten dira itsas erriberaren, jabari publikoaren eta babes eremuaren lerroak, 2004ko uztailaren 9ko MAk onartutako mugatzeari jarraiki.

Aurreikuspen horiek jasoak dira indarrean dagoen Plan Berezian. Kosten Zuzendaritza Nagusiaren aldeko txostena jaso zuen 2008ko urtarrilaren 31n.

Papinea esparruaren fitxan kontuan hartzen da esparrua lur eremu ia guztiz horizontalean dagoela, itsas mailatik gora + 3,50 metroko kotan, urpean garatzeko arrisku-kotatik (+ 4,50) metro bete beherago, Kanalaren ertzeko egungo

ibilbidearen kota berean, "Dunboako kanalaren ertzak Altzukaitz-Santiago 2. faseko atalean" urbanizatzeko obra proiektuan (1996ko ekainaren 19an onartua) zehaztu bezala.

Zentzu honetan, ibilbide osora emendatu zuen indarrean den Plan Nagusiak aipatu kota mugatzailea, eta apur batean goratu zuen bizileku lursailetarako sarbideen kota.

Hala eta guztiz ere, esparru honen zati bat 2011ko abenduaren 13an onartutako (EHAA, 2012-1-11) Uholde-arriskuen Atariko Ebaluazioaren dokumentuaren "Uholde-arrisku Potentzial Esanguratsuen Eremuan" dago (UPEE kodea: ES018-GIP-BID-01).

- Eragin Akustikoak:

Kalifikazioa aldatuz gero, eta dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzaila– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teiltatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago

Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) alde zuzenetik baimena ematen ez badu.

- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-gorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), alde zuzenetik aldeko txostena eman behar du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

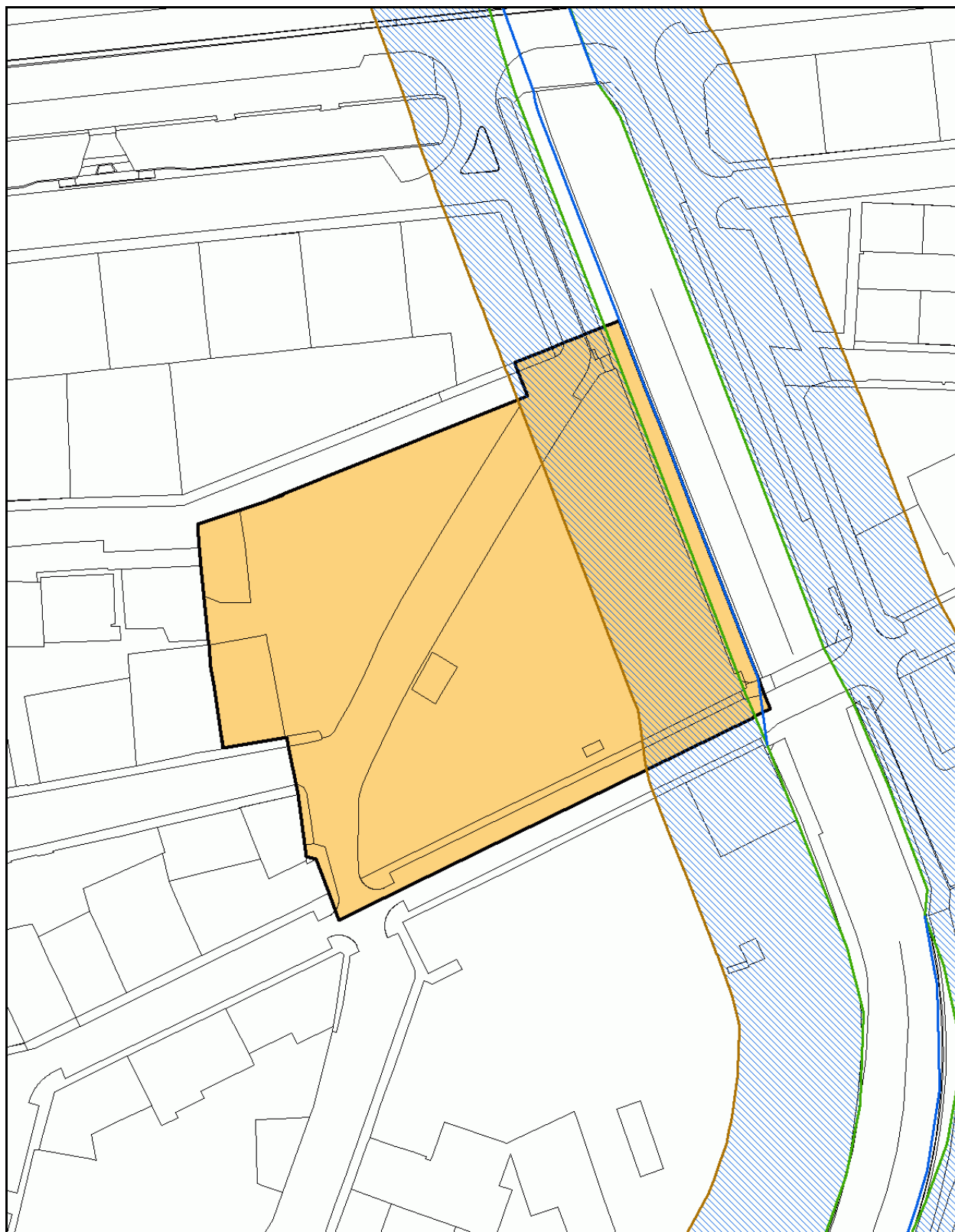
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru hau Plan Nagusi honen araberako Arkeologia Ondarearen Katalogoan zehaztutako arkeologia eremu babestura biltzen da; beraz, jarduteko protokolo berezi baten mende dago.

ÁMBITO: PAPINEA

5.3.14



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ESPARRUA: LARTZABAL**6.1.01****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Udalerriaren erdialdean dago esparru hau, Lartzabal, Larruginen eta Aduana kaleen artean, eta ekipamenduei leku egitea aurreikusten da bertan. Xede horretan Plan Nagusi honek jaso egiten ditu Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren espedienteak ezarritako antolamendurako irizpideak, helburuak eta soluzioak. Aipatu dokumentua 2011ko urtarrilaren 4an onartu zuten behin betikoz.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Laguntza eta hornidura bizigunearen erabileretarako aurreikusitako lursail bitako bolumenak antolatzea eta lerrokadurak eta sestrak zehaztea. Larruginen eta Aduana kaleak berdindu egin beharko dira, inguruko bideen lerrokadurak aintzat hartuta.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 3, 385,40 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekua (R)**.....azalera: 3, 131,00 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....0,00 m²s

- Sestrapean0,00 m²s

- Erabilera erregimena:

- Erabilera nagusia:..... Ekipamendu komunitarioa

- Baimendutako erabilerak:.....Laguntza eta Hornidura bizilekuak

- Bizileku eraikuntzaren gehikuntzaren erregimena hornidura bizitokien estandarrekiko.

Hornidura bizitokien erreserbarako azalera: 995 m²a

Esparru honetan jarraian adierazten diren esparruetan aurreikusitako hornidura bizitokien erreserba aurreikusten da. Honatx azalera: 5. 1. 01 "Lopez de Becerra" (305,22 m²a), 5. 2. 04 "Mendibil" (6,30 m²a), 5. 2. 06 "Almirante Arizmendi" (69,35 m²a), 5. 2. 08 "Casino" (24,96 m²a), 5. 2. 09 "Ikust Alaia" (62,25 m²a), 5. 2. 16 "Aldapeta" (82,37 m²a), 5. 3. 10 "Fermín

Calbetón” (11,19 m²a), 8. 2. 06 “Gazteluberri” 52,14 m²a), 8. 3. 04 “Lastaola Postetxea” (138,70 m²a) eta 8. 3. 05 “Mendipe” (220,25 m²a).

- Beste esparru batzuetan aurreikusiriko hornidura bizilekuetarako erreserbak egiteko aukera aurreikusten da esparru honetan.

- **Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera : 254,40 m²a

- **AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK**

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan “Hirigintza eraginak” dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- **ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA**

Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- **PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA**

Esparru hau gauzatze bidean da egun.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Onartutako Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehazten du hirigintza erregimen xehea, baina aintzat hartu beharko dira Plan Nagusi honetara jasotako aldaketak.

- **KALIFIKAZIO XEHEA**

Plangintza xehe honen esparruan bi lursail zehazten dira. Laguntza Ekipamendurako izango da bata, 1.401 m²-ko lurrazalarekin, eta Hornidura Ekipamenduetarako (Bizileku Hornidurak) izango da bestea, 995 m²-ko

lurrazalarekin. Bestalde, honako eraikigarritasun fisiko guztizkoak zehazten dira lursail bi hauetako bakoitzean:

- Bizilekua (R)

- Eraikigarritasun fisikoa (Laguntzarako ekipamendua):
 - Sestra gainean.....2.400,00 m²s
 - Sestrapean1.401,00 m²s
- Eraikigarritasun fisikoa (Hornidura bizilekuen ekipamendua):
 - Sestra gainean.....2.928,00 m²s
 - Sestrapean810,00 m²s

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau gauzatze bidean da tramite bidean den Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatutako eta formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek definitutako zehaztapenen arabera.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzaila– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.

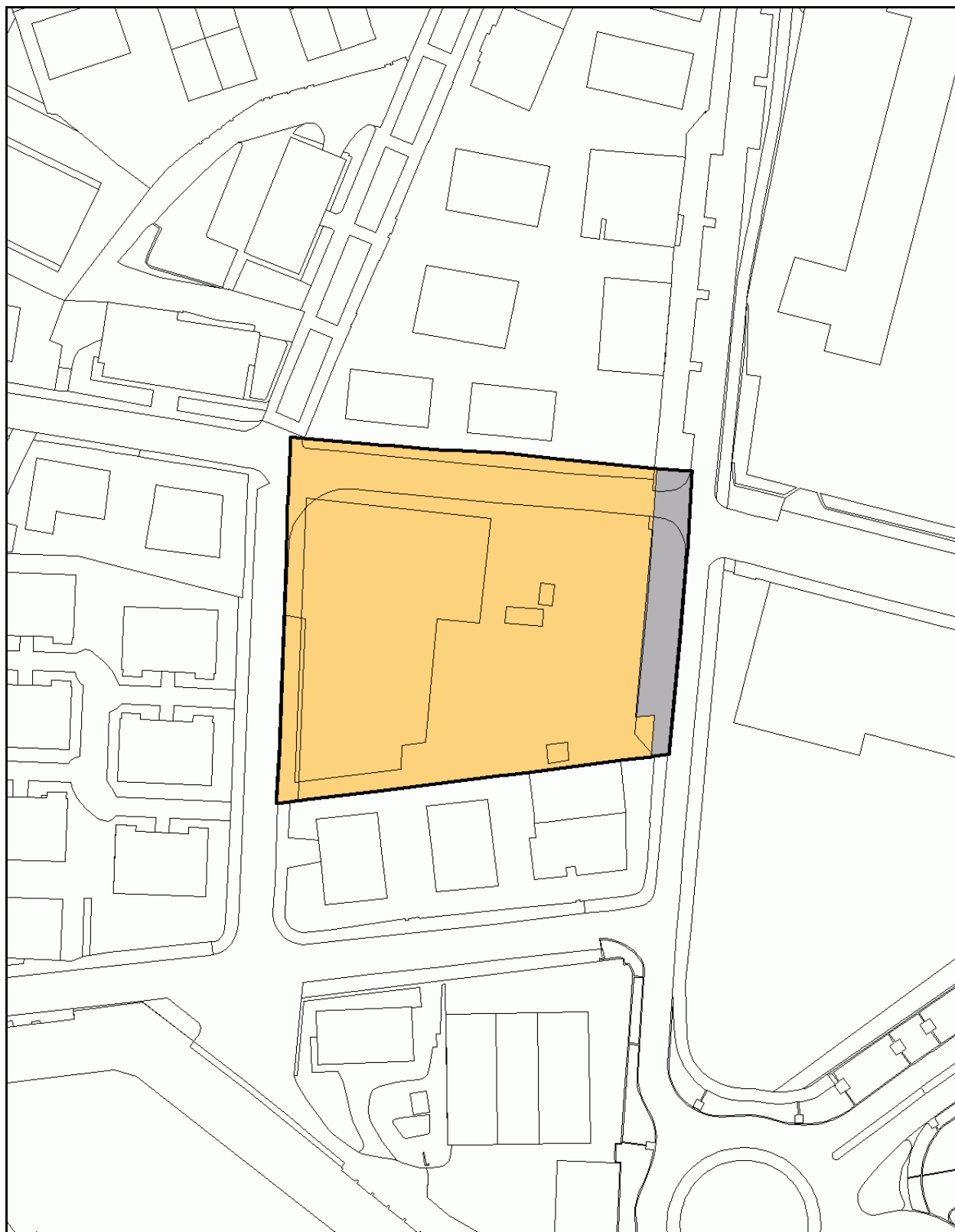
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez bada.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman behar du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar bada.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

ÁMBITO: LARTZABAL

6.1.01



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ESPARRUA: OÑAURRE**6.2.01****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Hiriaren Erdialdean / Hego mendebaldean dago esparru hau, Elizatxo Hiribidearen, Arretxe-Ugalde Industrialdearen, Lapitzeren Mendebaldeko etxebizitza familiabakarren eta AP-8 autopistaren arteko espazio batean.

Une honetan gauzatzen ari dira esparru hau, 2011ko irailaren 19an 6.2.01 Oñaurre esparruari begira betikoz onartutako Plan Nagusiaren 23. Aldaketan jasotako xedapen egituratzaileei jarraiki. Plan Nagusi honek jaso egiten du haren edukia.

Era berean, 2011ko abenduaren 28an betikoz onartutako Plan Partzialaren 2. Aldaketan zehazten da antolamendu xehea.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Jaso egiten dira aipatu Plan Nagusiaren 23. Aldaketan antolamenduari begira jada zehaztutako irizpideak eta helburu nagusiak, honako zehaztapen hauekin:

1. Bizileku hazkunderari dagokionez:

- Alde batetik, sendotu egiten da mazelaren behe aldeko etxebizitza kolektiboen lursailtako etxebizitza garapenari buruz indarrean dagoen antolamendua, haren gauzatzea (Babes Ofizialeko 300 etxebizitza eta 48 etxebizitza libre prezio itunduarekin) bat etor dadin plangintzaren berrikuspen honekin; eta bestetik mazelaren goiko aldeko Plan Partzialaren Aldaketak hartzen duen eremua (Plan Partzialaren 1. Aldaketaren arabera 18 libre).
- Mazelaren erdialdean baimendutako hirigintza eraikigarritasun handiagoa gauzatuko da, indarrean dagoen Plan Partzialak antolatutako dentsitate apaleko eraikuntza tipologiaren ordez etxebizitza kolektiboa egokituko baita.
- Dagoeneko kalifikatuta dagoen Sistema Orokorrekin eta lur eremuaren formarekin bat etorririk, sektorearen perimetroko eraikigarritasunaren handitzeak eskatutako Sistema Orokorreko Espazio Libreak zehazten dira. Hegoaldeko Ingurabidearen antolamenduaren arabera aurreikuspenetara mugatzen da (galtzen du azalera).

2. Bide egituratzaileei dagokienez:

- Une honetan bide egituratzaile gisa zehaztutako zoruari Bideen Sistema Orokorren izaera ematen zaio, eta Hegoaldeko Ingurabidearen atala izango da, izen hori ematen baitzaio Plan Nagusia Berrikusteko dokumentuan.
- Elizatxo Hiribideari, egun bide egituratzaile gisa kalifikatuari, Bideen Sistema orokorraren izaera aitortzen zaio.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

- HIRIGINTZA SAILKAPENA

Zoru urbanizagarri sektorizatua.....azalera: 119, 361,62 m²a
 Sektoreari esleitutako Hiri zorua.....azalera: 2, 730,42 m²a

- **Bizilekua (R)**.....azalera: 101, 327,04 m²a

- Hiri Zoruanazalera : 830,10 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean eta sestrapean: 0,00 m²a

- Zoru urbanizagarri Sektorizatuan.....azalera: 100, 022,90 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean60.600,00 m²s

- Sestrapean40.400,00 m²s

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Baimendutako erabilerak:

- Hirugarren sektorekoak 1.800,00 m²s sestra gainean

- Etxebizitzaren eraikigarritasunaren hazkundearen erregimen juridikoa bat dator onartutako garapenerako plangintzak zehaztutakoarekin.

- **Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera: 11, 875,00 m²a

- Zoru urbanizagarri Sektorizatuan.....azalera: 11, 875,00 m²a

- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)**azalera: 8, 890,00 m²a

- Zoru urbanizagarri Sektorizatuan.....azalera: 8, 890,00 m²a

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Plan Nagusiaren 23. Aldaketaren espedienteari loturik Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak lehenik 2011ko abenduaren 13an eta gero Plan Partzialaren 2. Aldaketarekin loturik 2011ko martxoaren 7an igorritako bi txostenekin bat etorriz, esparru osorako 78,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrean egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Sektorizatutako zoru urbanizagarriari dagokionez, Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

Sektore honi atxikiriko hiri zoruari begira, berriz, Plan Nagusi honek zehazten du antolamendu xehea, 2007ko urriaren 31n betikoz onartutako Plan Partzialaren dokumentuan zoru honi begira zehaztutakoarekin bat etorririk.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Esparru hau gauzatze bidean da egun.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

- KALIFIKAZIO XEHEA

Zoru urbanizagarri sektorizatuan, onartutako garapenerako plangintzak zehazten du hirigintza erregimen xehea, Plan Nagusi honetan xedaturikoarekin bat etorritik, izenetan egin beharreko egokitzapenak izan ezik, nola bizileku hornidurarako lursailean, AD izena hartuko baitu, hala laguntza eta ikastetxe pribatuaren ekipamenduetarako lursailetan, aurrerantzean EM eta EP izendatua izango baita.

Sektore honi atxikiriko hiri zoruan honako kalifikazio xehe hau aurreikusten du Plan Nagusi honek:

- Bizilekua (R)

- Tokiko Hiri bidea (VL)azalera : 209,57 m²a
Piketazaharra kalearekiko lotura
- Tokiko Hiri bidea (VL)azalera : 543,32 m²a
Belitz kaleko lotune aldean
- Hiri Bide Banatzailea (VD)azalera: 1, 918,91 m²a
Belitz kaleko lotune aldean
- Etxebizitza Familiabakarra (RU)azalera: 58,62 m²a
Belitz kaleko lotune aldean

- ZORUAREN KATEGORIZAZIOA

Esparrura bildutako lur eremuak, hiri zoru gisa sailkatuak eta sektoreari atxikiak, sendotu gabeko hiri zorua dira, sendotutako hirigintzarik ez dutelako edo nahikoa ez delako.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau gauzatze bidean da onartutako eta indarrean dagoen plangintzak eta berau garatzeko xedean formulatutako edo formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek definitutako zehaztapenen arabera.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- **Errepide alorreko legeria. Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Saila.**

AP-8 autopistako lurren ondoan egonik eta haren gaineko eskuduntza Foru Aldundiarena dela kontuan izanik, aipatu foru erakundeak erabakitakoa egingo da.

- **Eragin Akustikoak:**

Berariaz aintzat hartuko dira AP-8 autopista hartzen duten zarataren mapa estrategikoak (MER), 362-C/2009 Foru Arauan definituak eta Errege Dekretuaren aplikazioa kurba isofonoei dagokienean, dagozkion neurri zuzentzaileak jasotzeko beharra dagoela egiaztatzen bada.

- **Aireko Zortasunei dagokien legeria:**

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egiturazailea– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teiltatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.

- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gaintu ez arren aireko irradi-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irradigorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

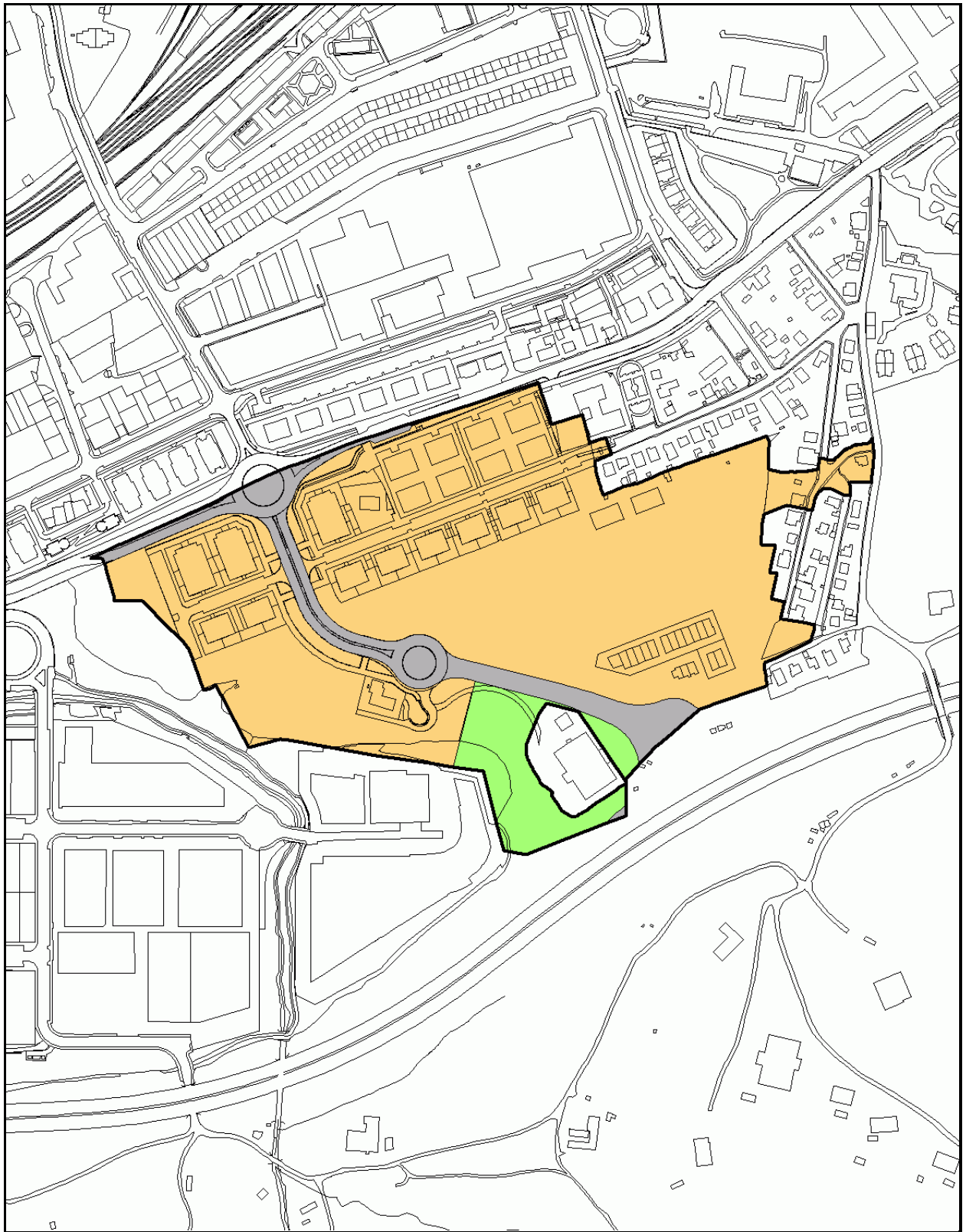
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzailleak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru honetan dago Alatriza baserria, historia eta arkitektura intereseko eraikin/elementu eraikia. Eraikin hau Plan Nagusi honen arabera Katalogora biltzen da dokumentu honetan adierazitako kategoriarekin.

ÁMBITO: OÑAURRE

6.2.01



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 5.000

ÁMBITO: OÑAURRE

6.2.01



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/ 2000

ESPARRUA: OÑA**6.2.02****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Udalerriaren erdialdean dago esparru hau, eta bere baitara biltzen du Olagizon kalearekiko bidegurutzean aurreikusitako biribilgunetik Gipuzkoa hiribidearekin bat egiteko biribilgunerainokoa. Elizatxo hiribideko eta inguruko bideen eta oinezkoentzako bideen ezaugarriak hobetzea bila da, betiere kontuan izanik hiriaren erdigunera iristeko bidea dela.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Bide honen luzeran aldaketa batzuk egitea, Martindozenearako egungo sarbidearen puntu gorena saihesteko. Honek aukera emango luke Alai-Txoko eta Oñako Baroiaren finken artean lotura bat egiteko maila berean, finka biei emandako espazio libre publikoaren kalifikazioak batuz.
- Elizatxo hiribidea berregituratu eta handitu beharko da, egungo bideekiko lotuneak egokituz.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 13, 553,64 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)**azalera: 6, 600,22 m²a
- **Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera: 6, 953,42 m²a

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Esparru honetan Plan Berezi bat egingo da. Horrenbestez, Plan Nagusi honek garapenerako plangintza baten esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Udal barrutian aurrera eramaniko hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Aipatutako Plan Partziala idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Esparru honetan garatu beharreko Plan Bereziak zehaztuko ditu hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak.

- BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

Esparru honetan dauden eraikinak, lehendik ere bazeuden eraikinen kategoria gisa jasoak izango dira Plan Berezian. Nolanahi ere, langintza onartzen ez den bitartean, 2/2006 Legearen 101. artikuluan zehaztutakoaren arabera izango dira haietan gauzatzen diren lanen izaera eta irismena.

- Baimendu ahal izango dira eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasungarritasun baldintzetan mantentzeko beharrezkotzat hartzen diren obrak eta hirugarrenetik kalteak saihesteko direnak.
- Ez dira baimenduko bolumenaren hobekuntza edo gehikuntza dakarten obra partzialak. Salbuespen gisa sendotze obra partzialak eta noiz-nolakoak baimendu ahal izango dira 15 urteko epean eraikina desjabetzea edo eraistea aurreikusi ez denean, obra horiek egin nahi diren datatik aurrera kontatuta eta obra horiek higiezinari balio handiagoa ematea ez dakartenean.
- Esparruan bizileku erabilera baimendua dagoenez, eraikinak dauden bitartean, haietan dauden erabilerak bateragarritzat hartzen dira hirigintza antolamenduarekin, baina ezin da besterik erantsi, bulegorako edo merkataritzarako ez bada bederen, eta hori eraikinaren erregimena eta bizi aldia aldatu gabe betiere. Ustezko erabilera berri horiek behin-behineko izaera izango dute eta 2/2006 Legearen 36. artikulua xedaturiko baldintzetan baimenduko ditu Udalak.

Azkenik, eta Hirigintza Jarduerarako Programa onartzen ez den bitartean (2/2006 Legearen 32. art.) ezin izango dira baimendu ez lurren zatiketa, eta ez hirigintza eraldaketa dakarten ekintzak eta erabilerak ere.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute Esparru hau gauzatzeko berariazko erregimena.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleak:

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

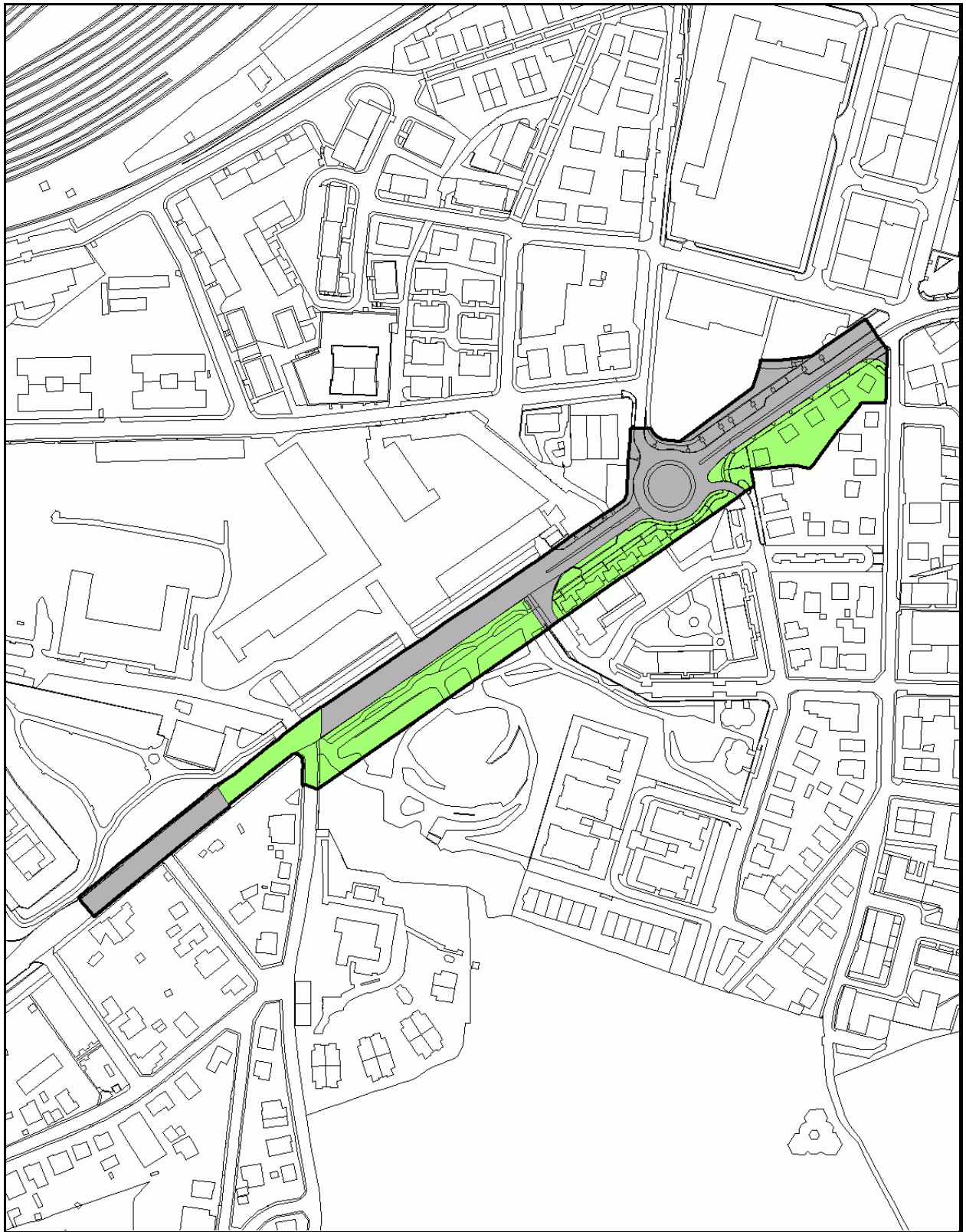
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irradi-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AES) alde aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten

azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.

- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 3.000

ESPARRUA: TXENPERENEA**6.2.06****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

1999ko Plan Nagusiak finkatutako hirigintza alorreko burubide orokorrak garatzeko prozesuan dago esparru hau, Lapitzeko auzoaren eta autopistaren arteko mazelan bizileku alde berri bat antolatu ahal izateko.

1999ko Plan Nagusian finkatutako hirigintza alorreko burubideak garatu ahal izateko, Sektorizazio Plan baten xede izan zen esparru hau, Udalbatzak 2009ko uztailaren 7an betikoz onartutako Sektorizazio Planaren xede, eta bertan finkatu ziren antolamendurako oinarritzko baldintzak. Aipatu Sektorizazio Planak aintzat hartu zuen antolamendu xehea, baina berau puntualki aldatuta (bestela kokatzen da STR lursaila) geratu zen.

Sektoreari atxikiriko hiri zorua du esparruak, hiri egiturara egokiro biltzeko behar-beharrezkoa delako.

Plan Nagusi honek aurrez zehaztutako hirigintza alorreko eraikigarritasunaren gehikuntza ahalbidetzen du alde honetako topografia eta ezaugarriak kontuan izanik jardueraren bideragarritasuna hobetzeko xedean.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Plan Nagusi honen garapenak kontuan edukiko ditu Sektorizazio Planean finkatutako antolamendurako oinarritzko baldintzak, eta honako irizpide eta helburu hauek zehaztuko ditu:

- Esparruaren antolamendua ahalbidetzea bizileku programa baten bidez, babes ofizialeko etxebizitza multzo bat eraiki ahal izateko. Etxebizitza multzo hau tokiko hirigintza baldintzetara egokituko da, eta kontserbatu egingo da Altzulegarre Baserria.
- "Aireko zortasunetatik etorritako baldintzak errespetatzea, eraikuntza aprobetxamenduaren altuera mugatuz (eraikuntzen kota gorena, haien elementu guztiak barne, esate baterako, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipamenduak, igogailu-kaxak, kartelak, apaindura erremateak eta beste.) 78.00 metrora itsas-mailatik gora, lursailetan etorkizunean eraikuntzak egiteko baimena bermatu ahal izateko.
- Mazelan egokitua den arren, segida eman beharko dio hiri sareari. Antolamenduak ziurtatu egingo du egungo hiri sarearekin behar bezala uztartzea, lotura eta bideen jarraipena ziurtatzeko. Ildo honetatik, Oñurre esparruan aurreikusitako Belitz kalearekin lotzeko tarteko bidearekiko lotura egokia aurreikusi beharko da.

- Ondoko Oñurre esparruan gauzaten ari den antolamenduarekin bat etorrira segida emango dio bideari, eta egungo hiri sarearekiko lotura bermatzeaz gainera, bideen arteko lotura eta segidak bermatuko ditu.
- Sendotutako hiri inguruan daudenekin koordinaturik ekipamenduetarako programa bat zehaztuko da. Halatan, kontuan edukitzen da Alai-Txoko eta Oñako Baroia parkeen hurbiltasuna. Aldi berean, lehenetsiko da ekipamenduak proposatutako espazio libre berrietan egokitzea, betiere Lapitze auzotik gertu.
- Lehen aipatutako Sektorizazio Planak finkatutako bide eskemari eutsiko zaio, eta bertan jasoko da, Bideen Sistema Orokorren izaerarekin, Hegoaldeko Ingurabidearen zatia osatuko duen lurzorua.
- Banaketarako azpi-estazio berria (STR) egokitzeke baldintzak jasoko dira, lehen aipatutako Plan Partzialaren Aldaketan zehaztu bezala.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

- HIRIGINTZA SAILKAPENA

Zoru urbanizagarri sektorizatua.....azalera: 159.569,80 m²a
 Sektoreari esleitutako Hiri zorua.....azalera: 4.190,50 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekua (R)**.....azalera: 122, 262,00 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....85.000,00 m²s
- Sestrapean Eraikinaren % 60 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko.

1999ko Plan Nagusiaren hirigintza alorreko burubideak garatzeko prozesuan dago esparrua, eta beraz, esparru honi begira onartutako Sektorizazio Planak jada zehaztutakoa da babestutako etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko finkatzeko erregimen juridikoa.

Zentzu horretan, Sektorizazio Planak aurreikusten du hirigintza eraikigarritasunaren ehunekoak babestutako etxebizitzak eta hornidura bizitokiak eraikitzeke obligazioa, 2/2006 legean finkatutakoari jarraiki.

Plan Nagusi honek bizitoki alorreko hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza ahalbidetzen du aurrez zehaztutakoaren aldean. Hortaz, burura eramaten baldin bada, babestutako etxebizitzaren ehuneko berriak soilik aipatutako gehikuntzari aplikatuko zaizkio.

- Hirigintza eraikigarritasun gorena 85.000 m²s
- Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna .. 17.000 m²s (*)
- Gauzatutako eraikigarritasuna 2.048 m²s (*)
- Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza 65.952 m²s (*)

(*) Baimendutako erabileren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.

- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) % 75
Ildo horretatik erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitze erabiliko da bizileku erabilerarako eraikigarritasun gehikuntzaren % 55 gutxienez.
- Hornidura bizitokiak 1,50 m²a /100 m²s

Onartutako Sektorizazio planaren arabera, **1.913 m²a**-koa izango da esparru honetan hornidura bizitokietarako behin betiko erreserba. Azalera horretan sartzen dira esparru honi begira finkatutako gutxieneko erreserba (989,28 m²a) eta 6.2.08. Alei esparruan aurreikusitako 75,60 m²a, azken hori esparru honetara aldatuko baita.

- **Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera: 23, 035,30 m²a

- Hiri Zoruanazalera: 2.730,50 m²a
- Zoru urbanizagarri Sektorizatuan.....azalera: 20.304,80 m²a

- **ZERBITZU AZPIEGITURAK (S)**azalera: 1.460,00 m²a

- Hiri Zoruanazalera : 1.460,00 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....500,00 m²s

- Sestrapean Eraikinen % 60 sestra gainean
Garatu beharreko Plan Partzialak inolako aldaketarik gabe eutsiko dizkie argindarra banatzeko azpi-estazio berria eraikitze lursailak eduki beharreko formari, mugari eta ezartzeko baldintzei begira finkatutako hirigintza zehaztapenak. Eta ez dira aldatuko hiri zoruan egokitutako lursailaren aldekoak, Plan Nagusi honetan finkatutako kalifikazio xeheari eutsiko baitiote.

- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)**azalera: 17, 003,00 m²a

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuen barnean dago sektore hau, eta zehatzago esateko, lurak berak esparruaren zati gehienez Barne Azalera Horizontala gainditzen duen eremu batean.”

“6.2.06 Txenperenea HEE (Irun), 12. Aldaketa, hirigintza esparruari dagokion Irungo Plan Nagusiaren Aldaketaren aurrean” aldeko txostena egin zuen Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak 2007ko apirilaren 10ean, honako baldintza hauekin:

- Eutsi egingo zaio 'Txenperenea (Irun) Eremuko Urbanizazioak Donostiako Aireportuko Zortasun Fisikoetan izango dituen Eraginen Azterketa' dokumentuko 'IRC-SRTC-DR-004. Barne Azalera Horizontalaren Egungo Eraketarekiko eraginak' planoan aurreikusitako Antolamenduari.
- Proposaturiko eraikuntza berriek (haien elementu guztiak barne, esate baterako, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipamenduak, igogailu-kaxak, kartelak, apaindura erremateak eta beste) ez dute 78 metroko kota gaindituko itsas-mailatik gora.
- Balizatu egingo da multzo osoko eraikuntza, argi-paldo edo antena altuena NAZEren 14. Eranskinaren 6. kapituluan xedaturikoaren arabera (eguneko balizatzea: A motako intentsitate handiko distira duten argiak; gaueko balizatzea: 5 motako intentsitate ertaineko argiak).

Zoru Urbanizagarriko sektore hau garatuko duen plangintza tresnaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu”.

Esparru hau garatuko duen plangintza tresnak aldatzen baditu aldez aurretik AZZNren aldeko iritzia jaso duen Hirigintza Antolamenduaren altuera edo gainerako zehaztapenak, beste azterketa aeronautiko bat aurkeztu beharko da, eta hartan adierazi beharko da, AESAren iritziz, ez dela arriskuan jarriko segurtasuna eta ez dela eragin nabarmenik izango aireontzien jardunaren erregularatasunean, 584/72 Dekretuaren 7. eta 9. artikuluetan, egungo erredakzioan, jasotako salbuespenen arabera.

Azterketa Aeronautiko berri bat aurkeztuz gero, hirigintza legeriarekin bat etorri eta plangintza nagusiak zehaztutakoa izango da gauzatu daitekeen aprobetxamendua, behin Sustapen Ministerioaren txostenak zehaztutako baldintzak aplikatu eta gero, hala dagokionean. Eta aprobetxamendua murrizten bada, ez dute inolako kalte-ordainaren aurreko eskubide bakar bat ere sorraraziko Sustapen Ministerioak, aireportuaren kudeatzaileak eta Aireko Nabigazioaren Zerbitzuak eskaintzen dituen erakundeak.

- **ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA**

Esparru honetan Plan Partzial bat egingo da. Horrenbestez, zoru urbanizagarri sektorizatuan, Plan Nagusi honek garapenerako plangintza baten esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

Sektoreari atxikiriko hiri zoruan, berriz, Plan Nagusi honetan zehaztutako antolamendu xehea gauzatuko da. Antolamenduak hala aholkatzen badu, Plan Nagusi honetan zehaztu eta sektoreari esleituriko hiri zoruaren antolamendu xehea doitu ahal izango du aipatu Plan Partzialak

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Esparru hau une honetan gauzatzeko bidean dagoen arren, azaldutako antolamenduaren irizpideekin eta helburuekin bat etorri ahal izateko, Plan Partzial berri bat idatzi eta onartuko da Plan Nagusi honen programazioaren muga-epean garatuko dela ziurtatzeko.

Aipatutako Plan Partziala idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean..

Esparru honetan aitzat hartutako sistema orokorrak haiek lortzeko, gauzatzeko eta kostuak onartzeko ondorioetarako zehazten dira, dena D – Plan Nagusiaren Ekonomia-Finantza Bideragarritasunaren eta Ekonomi Iraunkortasunaren dokumentuan xedatutakoaren arabera.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

- KALIFIKAZIO XEHEA

Zoru urbanizagarri sektorizatuan, sektore honetan burura eraman beharreko Plan Partzialean finkatutakoaren arabera izango da hirigintza erregimen xehea.

Sektore honi atxikiriko hiri zoruan honako kalifikazio xehe hau aurreikusten du Plan Nagusi honek:

- Bide Sistema Orokorra (V)

- Hiri Bide Egituratzaila (VE).....azalera: 2.730,50 m²a

- Zerbitzu azpiegiturak (S)

- Energia Elektriakoaren azpiegitura (SE)azalera : 1.460,00 m²a

- ZORUAREN KATEGORIZAZIOA

Esparrura bildutako lur eremuak, hiri zoru gisa sailkatuak eta sektoreari atxikiak, sendotu gabeko hiri zorua dira, sendotutako hirigintzarik ez dutelako edo nahikoa ez delako.

Bestalde, plangintza xeheak zehaztu beharreko Jarduera Integratuari dagokionez, kontuan hartuko dira Sektorean zehaztutako eta hari atxikiriko lurak.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau onartutako plangintzan eta proiektuetan finkatutako zehaztapenen arabera gauzatzen ari den arren, finkatu beharreko gauzatze berariazko erregimen berria, hemen azaldutako irizpide eta helburuekin bat etorrira, jasoko da esparruan sustatu beharreko Plan Partzialean eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuetan.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleak:

- **Errepide alorreko legeria. Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Saila.**

AP-8 autopistako lurren ondoan egonik eta haren gaineko eskuduntza Foru Aldundiarena dela kontuan izanik, aipatu foru erakundeak erabakitakoa egingo da.

- **Eragin Akustikoak:**

Berariaz aintzat hartuko dira AP-8 autopista hartzen duten zarataren mapa estrategikoak (MER), 362-C/2009 Foru Arauan definituak eta Errege Dekretuaren aplikazioa kurba isofonoei dagokienean, dagozkion neurri zuzentzaileak jasotzeko beharra dagoela egiaztatzen bada.

Aintzat hartuko da Sektorizazio Plana tramitzeko testuinguruan egindako Ingurumen Inpaktuaren gaineko Adierazpena.

Antolamendu xehea aldatuz gero, eta dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- **Aireko Zortasunei dagokien legeria:**

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzaillea– finkatutakoa.

- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

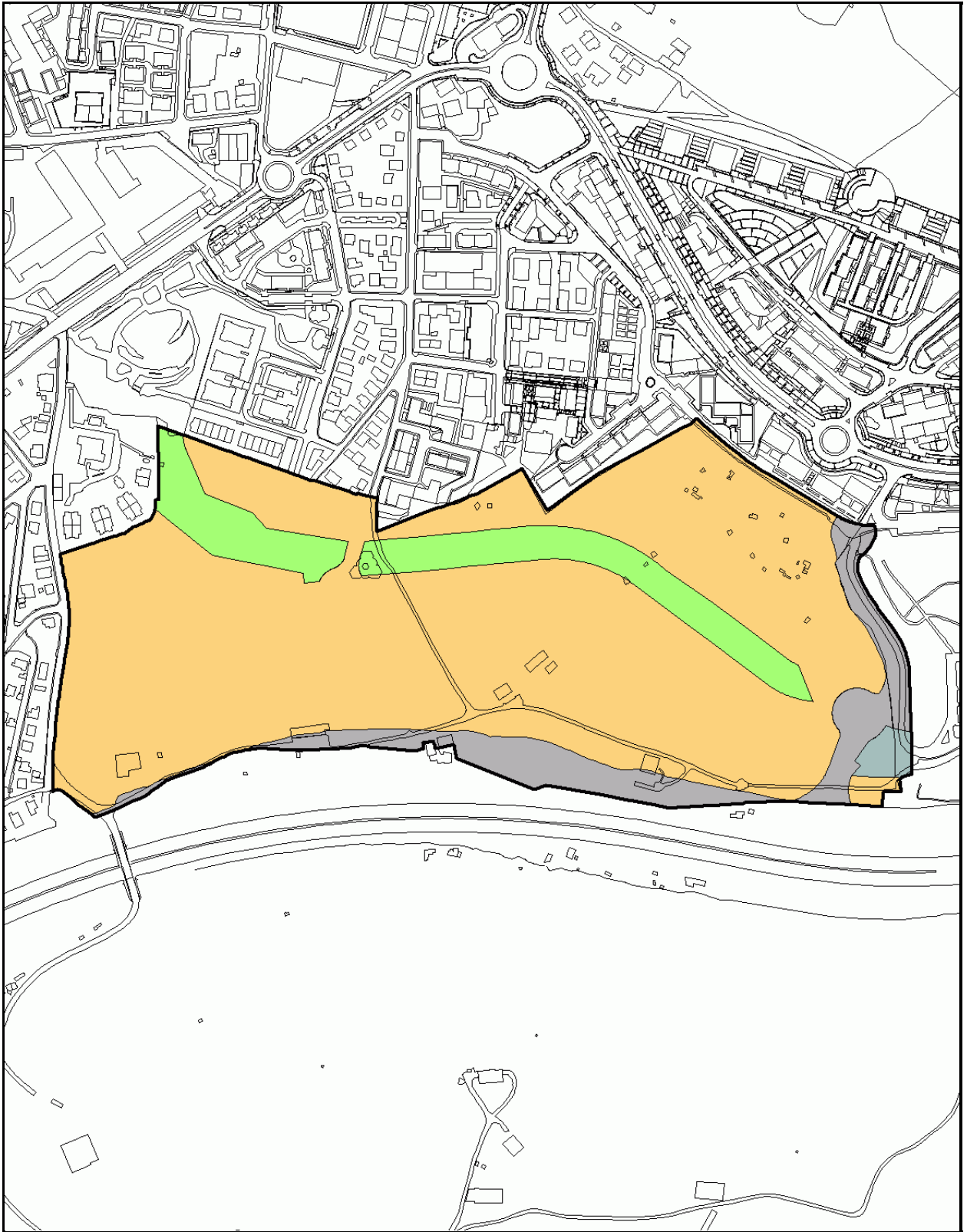
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru honetan dago Altzulegarre baserria, historia eta arkitektura intereseko eraikin/elementu eraikia. Eraikin hau Plan Nagusi honen araberrako Katalogora biltzen da dokumentu honetan adierazitako kategoriarekin.

ÁMBITO: TXENPERENEA

6.2.06

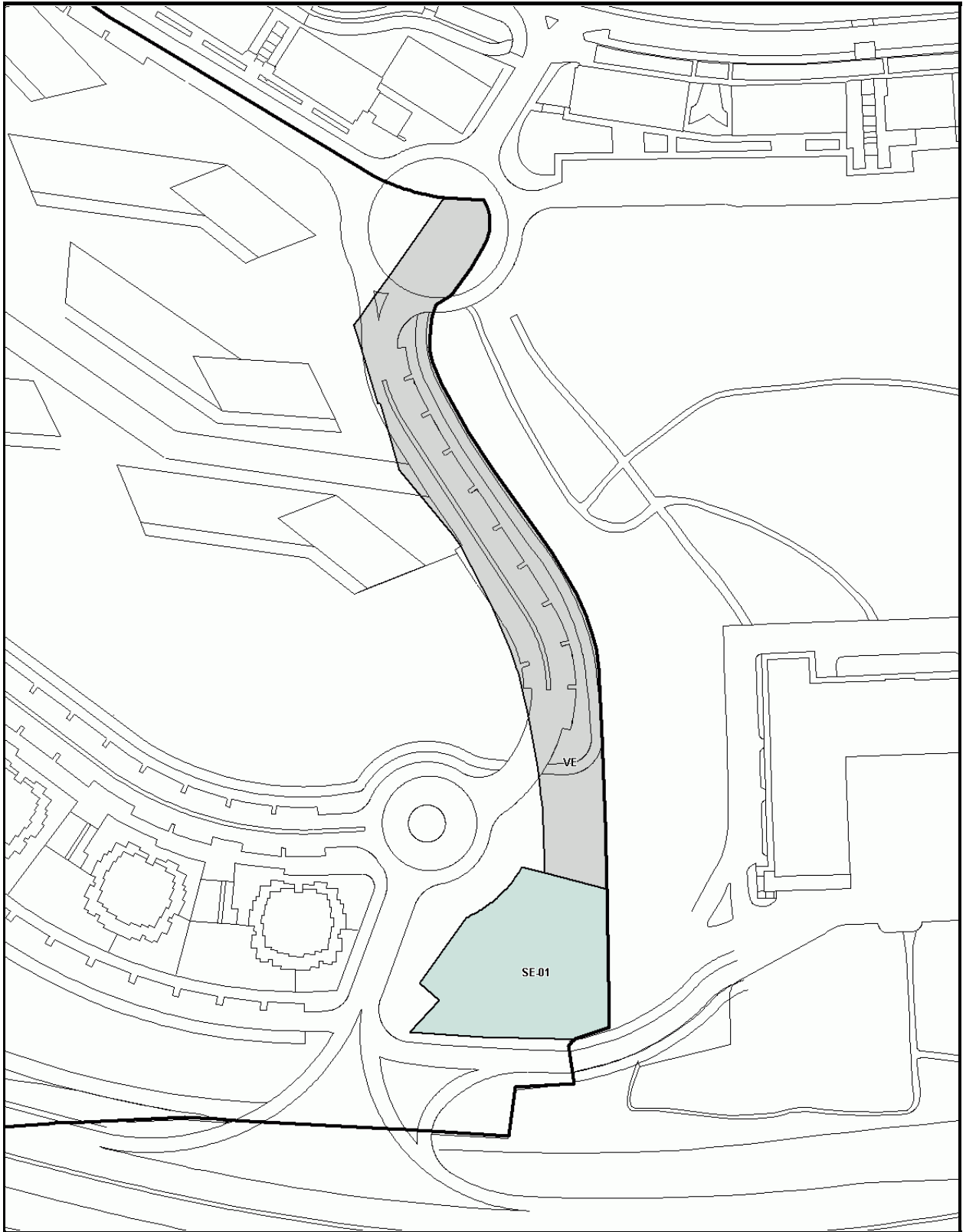


Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 5.000

ÁMBITO: TXENPERENEA

6.2.06



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/ 1500

ESPARRUA: ALEI**6.2.08****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Elizatzko Hiribidearen hegoaldean, 33. zenbakiaren eta Alai-Txoko parkearen artean. Jabetza publikoko eta, proportzio bertsuan, jabetza pribatuko zoruetan garatzen da. Esparru honetako hirigintza garapena neurri eta garaiera apaleko etxebizitza bloke batzuen eraikuntzaren bidez planteatzen da, inguruko eraikinen tipologia eta profilekin bat etorri.

Elizatzko hiribiderako lerrokadura osatzea aurreikusten da Oñaurren aurreikusitakoa aintzat harturik, hiribide honetan aurreikusitako alboko oinezkoentzako ibilbidea luzatu ahal izateko. Honenbestez, hainbat etxebizitza blokean eta lursailean eraikiko dira.

Jarduera honetan biribilgune bat egitea aurreikusten da Elizatzko hiribidearen eta Olagizonen kalearen arteko bidegurutzean, udalerriko bide egiturari segida emateko xedean. Era berean, Elizatzko hiribidearen paraleloan eta haren Hegoaldean luzatuko den alboko ibilbide bat antolatuko da. Bestalde, Alei Kaleko zuhaitziari (platanoak) eustea planteatzen da aurreikusitako biribilgune berria oztopatzen ez duen lekuetan. Gainera, puntu honetan Alei kaleak eratutako espaziorako sarbide bat egiteko beharra planteatzen da, Oñaurre auzo berrirako barne banaketarako bideak antolatu ahal izateko xedean.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Elizatzko Hiribidearen frontea antolatzea babes publikoko etxebizitza sorta baten sorrera ahalbidetuko duen esku hartze publikoko programa baten bidez.
- Elizatzko Hiribidearen lerrokadurak eta frontea berdintzea hegoaldeko espaloia zabaldurik, alde hau, orain arte bederen, eraikin eta lursail batzuek okupatuta baitago modu irregular batez.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 12, 176,01 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- Bizilekua (R).....azalera: 8, 029,73 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....5.040,00 m²s

- Sestrapean Eraikinaren % 100 sestra gainean
- Erabilera erregimena:
Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.
- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko.
 - Hirigintza eraikigarritasun gorena 5.040 m²s
 - Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna 0 m²s
 - Gauzatutako eraikigarritasuna 0 m²s
 - Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza 5.040 m²s
- Babes publikoko etxebizitza % 100
Ildo horretatik erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke erabiliko da bizileku erabilerarako eraikigarritasun gehikuntzaren % 50 gutxienez.
Esparru honetan, gainera, 5.2.06 “Almirante Arizmendi” eta 5.2.09 “Ikust Alaia” esparruei begira zehaztutako babes publikoko etxebizitzari leku egitea aurreikusten da, baita 5.3.14 “Papinea” esparruari begira zehaztutako babes publikoko etxebizitzari leku egiteko aukera ere.
- Hornidura bizitokiak 1,50 m²a /100 m²s
75,60 m²a-ko azalera kalkulatu da hornidura bizitokiei begira zehaztutako erreserba.
6.2.06 Txenperenea esparruan egokitzea aurreikusten da.
- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)** azalera: 594,31 m²a
- **Bide Sistema Orokorra (V)** azalera: 3.551,97 m²a

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan “Hirigintza eraginak” dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- **ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA**

Esparru honetan Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat egingo da. Horrenbestez, Plan Nagusi honek garapenerako plangintza baten esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- **PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA**

Udal barrutian aurrera eramaniko hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Hiri Antolamendurako Plan Berezia idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean.

Esparru honetan aintzat hartutako Sistema Orokorretako Bide eta Espazio Libreak, haiek lortzeko, gauzatzeko eta kostuei erantzuteko zehazten dira.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Esparru honetan burura eraman beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko ditu hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak.

Indarrean dagoen legerian xedaturikoari jarraiki, plangintza xehe honek esparruaren barruan erreserbatuko ditu lurrak tokiko sistemako berdegune eta espazio libre izan daitezen. Tokiko beste hornidura publiko batzuetarako erreserbari dagokionez, 1.008,00 m²a aurreikusten baitira, 4. 2. 07 "Kostorbe" esparruan kokatzeko aukera aintzat hartu da.

- **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Bizileku horniduretarako zehaztutako behin betiko erreserba 6.2.06 "Txenperenea".esparruan bereizteko aukera aurreikusten da.

Bost etxebizitza blokez osaturiko bizileku alde baten antolamendua aurreikusi da, bi etxebizitza bloke etorkizuneko biribilgunearen mendebaldean eta beste hiru haren ekialdean. Lur eremuaren sestekin eta Aireko Zortasunei begira ezarrikoarekin bat etorririk, beheko solairua eta goiko hiru solairu izango dituzte biribilgunetik gertuen egongo diren bi eraikinek, eta beheko solairua eta goiko bi solairu biribilgunetik urrituen dauden eraikinek.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute Esparru hau gauatzeko berariazko erregimena.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- Eragin Akustikoak:

Dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzailerak– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.

- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

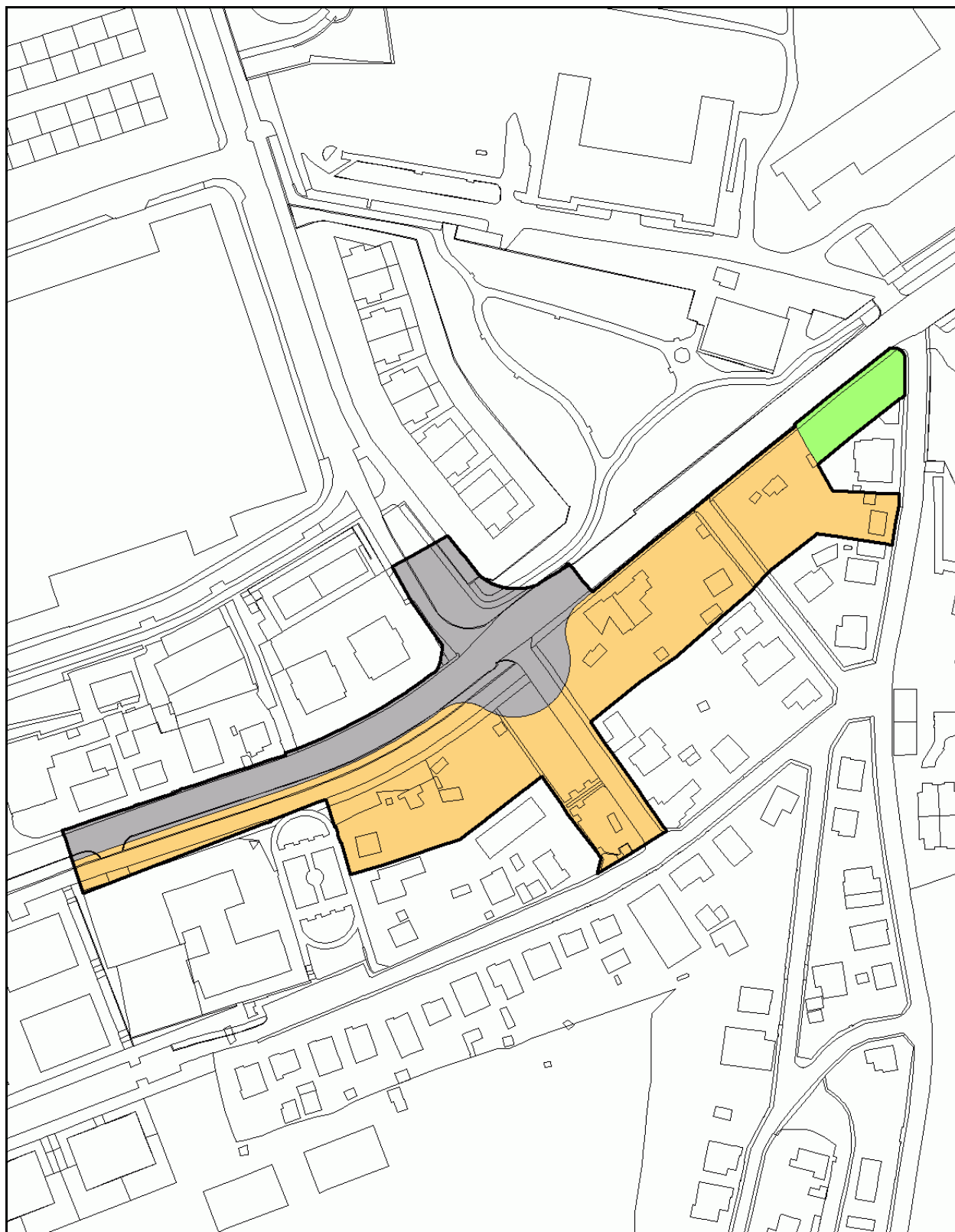
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarri.

ÁMBITO: ALEI

6.2.08



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ESPARRUA: HEGOALDEKO INGURABIDEA ETA LOTURA**6.2.09****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Irungo udalerrriaren hegoaldean dago esparru hau. Bertara biltzen da A-8 autopistan egin beharreko bide lotura, 6.2.01 "Oñaurre" esparruan aurreikusitako bigarren biribilgunearekiko lotura, mendebaldean, eta San Jose Langilea kalearekiko bidegurutzean egokituriko biribilgunearekiko lotura, ekialdean. Azken biribilgune hau 7.2.08 "Matxalagain" esparruan dago.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Udal barrutian barrena luzatzen den AP-8 autopistaren erdiko atalean lotura bat egitea aurreikusten da, Irunen sartzeko trafiko orokorraren banaketa egokiagoa izan dadin.
- Lotune honek udalerriko hiri egiturarekin egin beharko du bat funtzionamendu egokia ziurtatu ahal izateko. Autopistarekin bat egiteko adarrek ingurabide baten atala osatuko dute, trafikoa udalerrira osoan zehar banatzeko modua eskainiko duen ingurabidea osatzeko xedean.
- Mendebaldean 6.2.01 "Oñaurre" bizileku esparruaren antolamenduan jada aurreikusitako biribilgunearekiko lotura aurreikusten da, esparru honen kudeaketaren bidez dagoeneko erreserbatua den zoruan.
- Ekialdean San Jose Langilea kalearekiko bidegurutzean egokituriko biribilgunearekin lotzea aurreikusten da. Biribilgune hau 7.2.08 "Matxalagain" esparruan dago. Bide hau autopistaren iparraldeko ertzean egokitu beharko da, Olaberria auzora iristeko bidearen gainera igaroko da eta aipatutako biribilgunearekin egingo du bat. Puntu honetatik aurrera "Matxalagain" esparruan aurreikusitako jardueraren bidez luzatuko da ingurabidea.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....	azalera: 9, 161,70 m ² a
Zoru urbanizagarri sektorizatua.....	azalera: 38.233,00 m ² a
Zoru Urbanizaezina	azalera: 67.533,27 m ² a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera: 114.927,97 m²a

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Plan Nagusi honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehea.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Plan Nagusi hau betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean egiten hasiko da bide atal hau.

Administrazio publiko eskudunak lortuko ditu zoruak eta berak gauzatuko eta ordainduko ditu esparru honetara biltzen diren sistema orokorrak.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA**- KALIFIKAZIO XEHEA**

Plan Nagusi honek zehazten du esparru honen kalifikazio xehea.

- **Bide Sistema Orokorra (V)**

- **Hiriarteko Bidea (VI)**.....azalera: 114.297,97 m²a

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honen multzoari begira tramitatu beharreko Urbanizazio Obren Proiektuak zehaztuko du hirigintza erregimena.

Sistema orokorreko sareen Hornidura Publikoen Gauzatze Jardueratzat ulertzen da esparru hau.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorreaz, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- Eragin Akustikoak:

Berariaz aintzat hartuko dira zarataren mapa estrategikoak 412-C/2009 Foru Arauan definituak eta Errege Dekretuaren aplikazioa kurba isofonoei dagokienean, dagozkion neurri zuzentzaileak jasotzeko beharra dagoela egiaztatzen bada.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.

Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarri, baita, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere.

Batez ere Barneko Azalera Horizontalaren eraginèan dago esparru hau, lur eremuak berak mugatuta dago esparruaren parterik handiengan.

Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera, eta baimena emateko eskaerarekin batean segurtasunari buruzko azterketa aeronautikoa aurkeztu beharko du sustatzaileak, eta hartan adierazi beharko da, AESAren iritziz, ez dela arriskuan jarriko segurtasuna eta ez dela eragin nabarmenik izango aireontzien jardunaren erregulartasunean, 584/72 Dekretuaren 7. eta 9. artikuluetan, egungo erredakzioan, jasotako salbuespenen arabera, eta teknikoki AENAK informatua izatea.

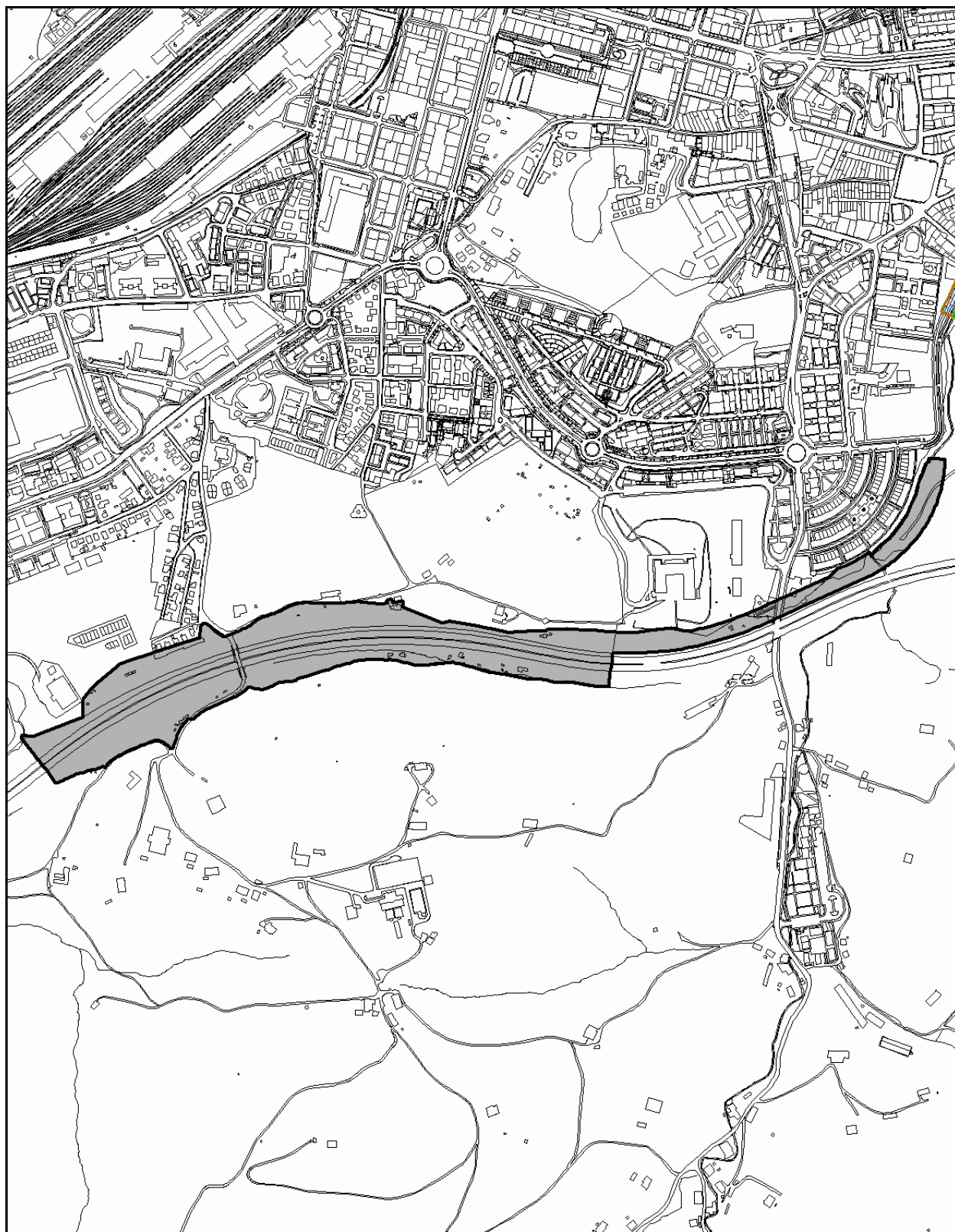
Aireko Zortasunek ezarritako mugak eta baldintzak direla medio ezin badira aurreikusitako eraikuntza eta instalazio horiek egin, ez da Sustapen Ministerioaren aldetik, aireportuko kudeatzailearen aldetik edo Aireko Nabigazio Zerbitzuak ematen dituenaren aldetik kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarri.

ÁMBITO: RONDA SUR Y ENLACE

6.2.09

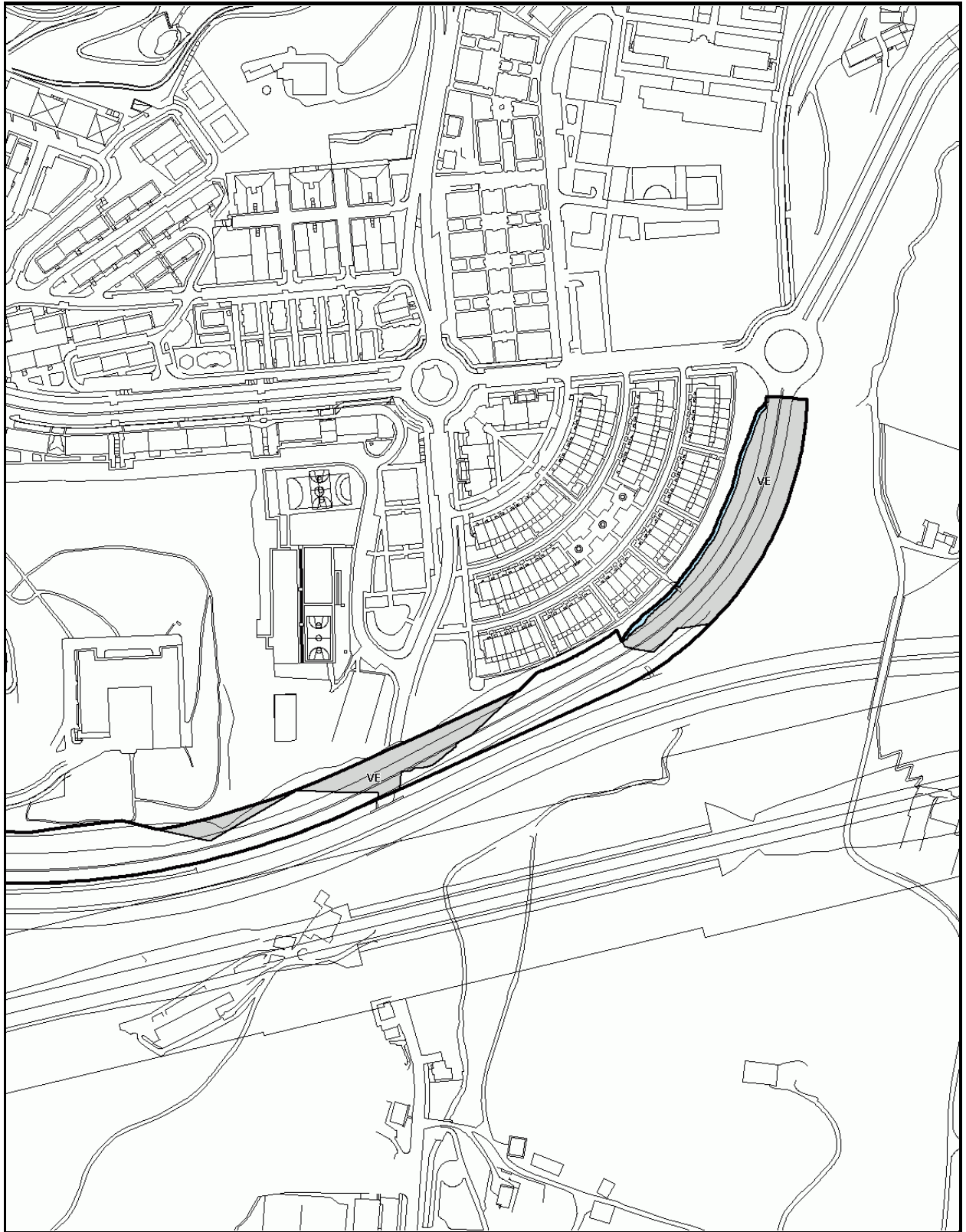


Plano de Calificación Global

Escala: 1/10.000

ÁMBITO: RONDA SUR Y ENLACE

6.2.09



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/ 4000

ESPARRUA: ALARDE**6.3.01****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

1999ko Plan Nagusiak finkatutako hirigintza alorreko burubide orokorrak garatzeko prozesuan dago esparru hau, alde zaharraren inguruko ezaugarri tipologikoekin bat datorren bizileku alde bat antolatu ahal izateko.

1999ko Plan Nagusian zehaztutako hirigintza burubideak garatu ahal izateko, 2008ko uztailaren 24an behin betiko onartu zen esparru honen antolamendu xehea arautzen duen B Alarde Gauzatze Unitateko 2. Aldaketa.

Plan Nagusi honek sendotu egiten ditu 1999ko Plan Nagusian finkatutako hirigintza alorreko burubide orokorrak, baina zehaztutako hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza bat ahalbidetzen du, esparruak bere gain dauzkan kargei hobe eutsi ahal izan diezaizkion.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Ondoko irizpide eta helburu hauek zehaztuko ditu Plan Nagusi honek, eta betiere kontuan eduki beharko dituzte, alde batetik, aipaturiko B Alarde EUko 2. Aldaketa horretatik etorritako antolamendurako oinarritzko baldintzak:

- Larreaundiko hegoalderantz zabaltzea Gipuzkoa hiribidearen inguruko hiri ezaugarriak, eremu horri zentralitate baldintzak emanez.

Eta bestetik, kontuan izango dituzte Gipuzkoa hiribidearen hondoa formalizatzeko beharreko baldintzak eta bertako eraikuntzak:

- Elizatxoko biribilgune aldera definituko du fatxada bat, han elkartzen diren hiru hiribideen ikuspegitik: Elizatxo, Gipuzkoa eta Euskalherria, eremuari azkena emateko.
- Babes ofizialeko etxebizitzak jasoko dituen bizileku programa ahalbideratuko du.

Aireko zortasunetatik etorritako baldintzak beteko ditu, haietatik etorritako kontsiderazioen arabera erregulatuz eraikuntza aprobetxamenduaren altuera, lursailek etorkizuneko eraikuntzen baimenak ziurtatuak izan ditzaten.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

- HIRIGINTZA SAILKAPENA

Hiri Zorua.....azalera: 8.086,60 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- Bizilekua (R).....azalera: 8.086,60 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean..... 17.080,00 m²s

- Sestrapean 10.466,00 m²s

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Araudiaren 2.2.3 artikuluan Bizilekua kalifikazio globalerako finkaturikoaren arabera.

- Baimendutako erabilerak:

- Azalera gorena Hirugarren Sektoreko Erabilerarako2.250,00 m²s

- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko.

1999ko Plan Nagusiaren hirigintza alorreko burubideak garatzeko prozesuan dago esparrua, eta beraz, Plangintza honetan jada zehaztutakoa da babestutako etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko finkatzeko erregimen juridikoa.

Zentzu horretan, 1999ko Plan Nagusiak ez du hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko jakin bat babestutako etxebizitzak eraikitzeke obligazioa aurreikusten.

Plan Nagusi honek bizitoki alorreko hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza ahalbidetzen du aurrez zehaztutakoaren aldean. Hortaz, burura eramaten baldin bada, babestutako etxebizitzaren ehuneko berriak soilik aipatutako gehikuntzari aplikatuko zaizkio.

- Hirigintza eraikigarritasun gorena 17.080 m²s

- Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna 2.250 m²s(*)

- Gauzatutako eraikigarritasuna 1.643 m²s(*)

- PN berriaren finkatutako bizitoki alorreko eraikigarritasuna 13.187 m²s(*)

- 1999ko Plan Nagusian finkatutako bizitoki alorreko eraikigarritasuna 7.767 m²s

- Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza 5.420 m²s

(*) Baimendutako erabileraren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.

- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) % 40
 ldo horretatik erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke erabiliko da bizileku erabilerarako eraikigarritasun gehikuntzaren % 20 gutxienez.

- Hornidura bizitokiak 1,50 m²a /100 m²s
197,81 m²a-ko azalera aurreikusten da hornidura bizitokietarako erreserba (PN berriak 13.187 m²s-an finkatutako bizitoki eraikigarritasunari dagokionez). Hornidura bizitokiak AD Larraundi lursailaren esparruan egokitzea aurreikusten da.

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Antolamenduaren oinarriko profilak ezin izango du 49,00 kota gainditu itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurra egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Antolamenduaren leku jakin batzuetan finkatutako kota gorena gainditzeko aukera jaso da esparru honetan. Azterketa Aeronautiko batek babestu beharko du aukera hori, AENAK teknikoki aintzat hartua eta AESAK onartua. Azterketa horrek egiaztatu beharko du Hirigintza plangintzan aurreikusitako jarduerak ez dutela hegazkinen segurtasuna arriskuan jarriko eta ez dutela egungo nahiz etorkizuneko joan-eterrien erregulartasunean eraginik izango. Era berean, Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiaren aldeko iritzia beharko dute hirigintza plangintzek edo garapenen planek nahiz haien berrikuspen edo aldaketek, eta Aireko Segurtasunaren Estatuko Agentziak (AESAs) berriazko baimena eman beharko du, hirigintza lizentziaren aurretik.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Esparruan indarrean dagoen Plan Bereziaren aldaketa egingo da. Horrenbestez, Plan Nagusi honek garapenerako plangintza baten esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Une honetan gauzatze aldi dago esparru hau.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Onartutako Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehazten du hirigintza erregimen xehea, baina aintzat hartu beharko dira Plan Nagusi honen esparruan egiten diren aldaketak, Hirigintza alorreko eraikigarritasunaren gehikuntza ahalbidetzen baitu Planak.

Kasu honetan, aldaketak indarrean dagoen antolamendu xehea funtsean berrikustea dakarrenez, Plan Nagusi honek proposatzen du, indarrean dagoen legeriak xedaturikoarekin bat, esparruaren barnean egokitzea tokiko sistemen sareko berdegune eta espazio libreetarako definituriko erreserba.

Eta tokiko beste hornidura publiko batzuetarako definituriko erreserbari dagokionean, esparruan bertan kokatzea jasotzen du, baina bertan ez balitz hornidura osatuko, Plan Nagusi honek Harmugarrieta kalean kokatuko luke aurreikusitako hornidura publikoetarako lurzoru erreserba, Altzolaran baseritik hurbil, 790 m²a-ko azalerarekin.

Horri dagokionean, gogora ekarri behar dira esparruak bete behar zituen eta dituen antolamendu konpromisoak (609 m²(s)-ko gizarte ekipamendua eta 200 m²(s)-ko merkataritza lokala).

- **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Bizileku horniduretarako zehaztutako erreserba AD Larreaundi lursailean bereizteko aukera aurreikusten da.

Gipuzkoa hiribideari azkena emango dion bizileku eraikuntzari dagokionean, beheko solairua, lau goiko solairu eta atikoa atzera emana izango dituen oinarrizko profila aurreikusi da Elizatxoko biribilgune aldera, inguruaren eta etorkizuneko eraikuntza honek izango duen hiri-mugarri izaeraren araberako fatxada aurea sortu ahal izateko. Profil hori handitu ahal izango da (PB+8) Elizatxo hiribidearekiko elkargunean, baldin eta haren proportzioa, eskala eta bolumena Lapitzeko lorategi hiriko atzealde eraikiarekin egoki integratzen badira.

Arteko hormaren bidez eratxikiko den eraikinaren profil eta lerrokadureta egokituko da beste bizileku blokea.

Bestalde, Plangintza Xeheak gaur egun finkaturiko etxebizitza kopuruaren aldaketa hartuko da kontuan, eraikigarritasunaren gehikuntzagatik ez-ezik, batez besteko tamaina txikiagoetara egokitzeko aukeragatik ere, baldin eta dagokien kalifikazio xehean zehaztutako gutxienekoekin bat baldin badatoz.

Azkenik, gaur egun esparru honetan hainbat bizileku eraikin daude onartutako Plan Bereziak antolamendutik kanpo utziak, eta hiru dira beste bizileku baterako eskubidea dutenak (Beste bizileku bat emateko Hitzarmenak, 2010eko maiatzaren 5ean onartuak).

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau gauzatze bidean da onartutako Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatutako beste dokumentu eta proiektuek definitutako zehaztapenen arabera.

Era berean, kontuan izango dira 2013ko maiatzean onartutako Hirigintza Hitzarmenean esparru honen inguruan erabakitako antolamendu eta kudeaketa baldintzak.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleak:

- Eragin Akustikoak:

Antolamendu xehea aldatuz gero, eta dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzaillea– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.

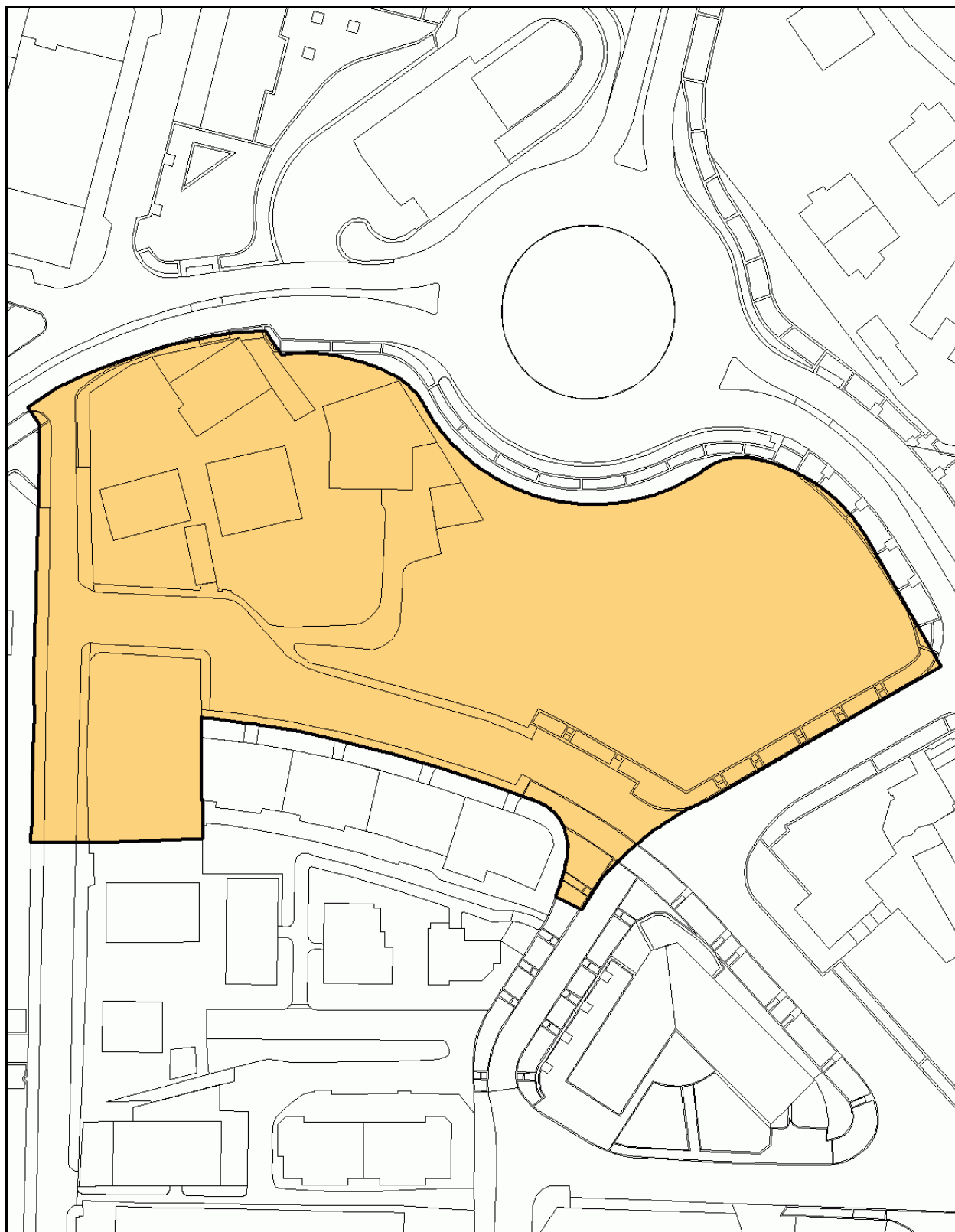
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman behar du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

ÁMBITO: ALARDE

6.3.01



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ESPARRUA: GAIN - GAINEAN**6.3.03****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Hiriaren Erdialdean dago esparru hau, Olazabalgainari dagokion hiri aldean. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du espazio libreen alde bat antolatzeko. Xede horretan, Plan Nagusi honek jaso egiten ditu 2006ko maiatzaren 30ean betikoz onartutako "Gain-Gaineko esparruko Plan Nagusiaren Elementuen Aldaketa" espedienteak ezarriko antolamendurako irizpideak.

Plan Nagusi honek bere egiten ditu 2007ko azaroaren 28an betikoz onartutako Plan Bereziak ezarriko zehaztapenak.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Olazabalgainaren erdialdean parke handi bat osatzea, eta parkerako sarbideak hura inguratzen duen hiri eremutik antolatzea.
- Pilar Ikastetxeko fatxadaren parean eta haren perpendikularrean, Prudencia Arbide kalerantz, oinezkoentzako ardatz bat osatzea. Antolamendu berriak bere baitara bilduko ditu ikastetxea eta proposatutako hirigintza egiturako berdegunea, aipatu kaletik ikastetxeko fatxada ondo agerian utzirik.
- Eraikin berria ikastetxeko patioko buru-hormari atxikiko zaio Prudencia Arbide kalearekiko elkargunea eraikinik gabe uzteko xedean.
- Mojen etxebizitzaren ondoan aisialdirako espazio bat sortuko da, eraikinaren inguruko egoiliarrentzako pasealeku bat osatzeko xedean.
- Ikastetxeko patioaren ondoan aparkalekuen eremu pribatu bat sortzea. Baimendu egiten da sestrareko eraikuntza.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 58.683,88 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)**azalera: 58.683,88 m²a

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Barruko azalera horizontal eta konikoen eraginpean dauden esparru guztiei begira Plan Nagusi honek 49,00 kota finkatu du itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Esparru honetako alde batzuetan lur eremuak berak gainditzen du Barruko Azalera Horizontala, A-3 "Aireko Zortasunak aplikagarria den legeriaren arabera" planoan eta A-4 "Aireko Zortasunen Xehetasunak" plano sortan ikus daitekeen bezala. Beraz, Aireko Zortasunak urratzen dituen eremu hauetan eraiki asmo den edozein eraikinek larriagotuko luke urratze-maila hori, eta segur asko larriagotu egingo luke, era berean, babestutako eremuen gaineko eragina.

Edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera, eta baimena emateko eskaerarekin batean segurtasunari buruzko azterketa aeronautikoa aurkeztu beharko du sustatzaileak, eta hartan adierazi beharko da, AESAren iritziz, ez dela arriskuan jarriko segurtasuna eta ez dela eragin nabarmenik izango aireontzien jardunaren erregulartasunean, 584/72 Dekretuaren 7. eta 9. artikuluetan, egungo erredakzioan, jasotako salbuespenen arabera, eta teknikoki AENAK informatua izatea.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Esparru hau gauzatze bidean da egun.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Onartutako garapenerako plangintzak zehazten du hirigintza erregimen xehea, baina aintzat hartu beharko dira Plan Nagusi honetan adierazitako aldaketak.

Plangintza xehe honen esparruan eta Sistema Orokorreko Espazio Libreen kalifikazio orokorrari begira, $0,2 \text{ m}^2/\text{s}/\text{m}^2$ -koa izango da sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau gauzatze bidean da onartutako plangintzak eta berau garatzeko xedean formulatutako beste dokumentu eta proiektuek definitutako zehaztapenen arabera.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- **Aireko Zortasunei dagokien legeria:**

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzailerak– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teiltatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.

- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldez aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

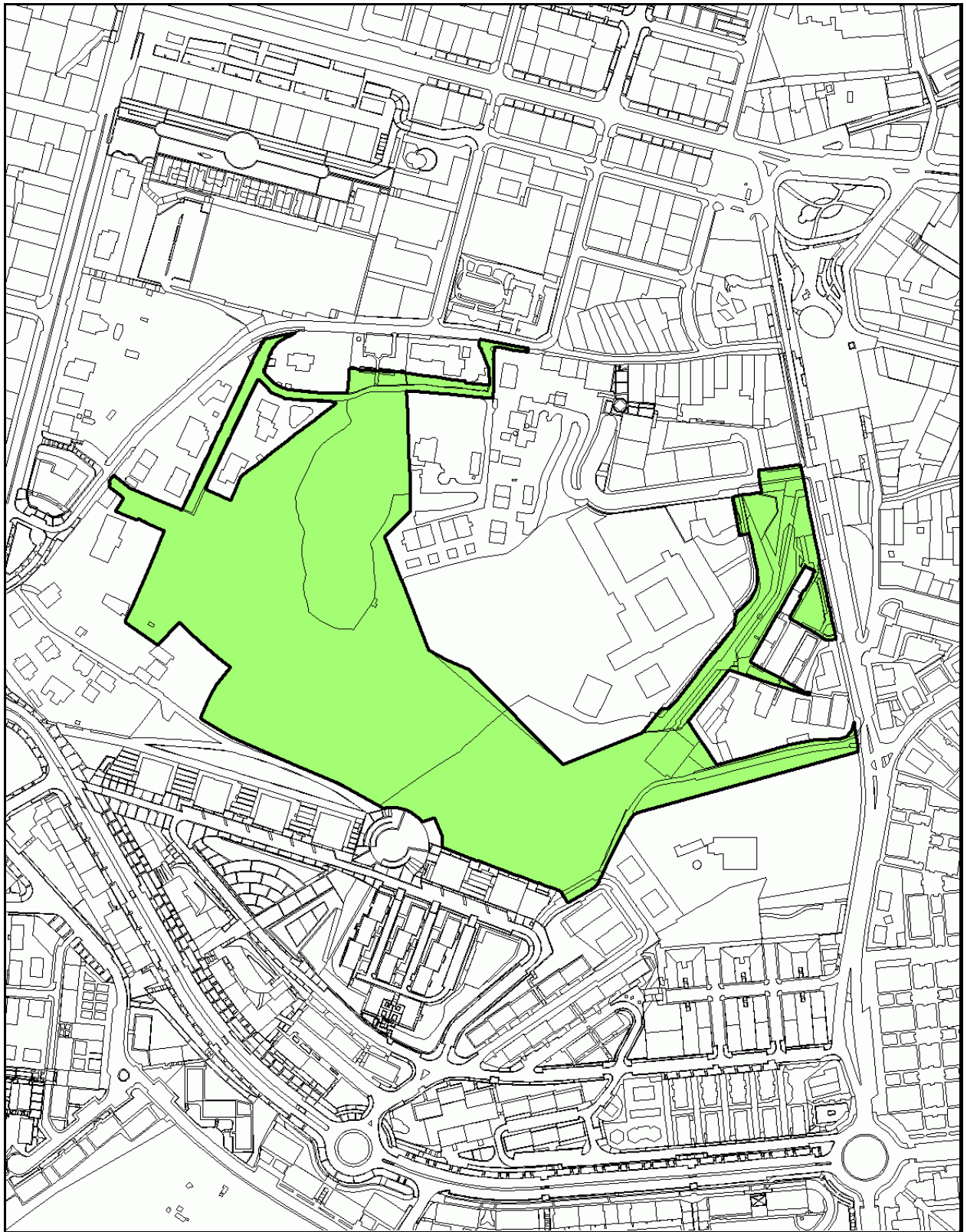
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru honetan daude Gain-Gaineko gotorlekuaren hondakinak, historia eta arkitektura intereseko eraikin/elementu eraikiak. Eraikin hau Plan Nagusi honen araberako Arkeologia Ondarearen Katalogora biltzen dira dokumentu honetan adierazitako kategoriarekin.

ÁMBITO: GAIN GAINEAN

6.3.03



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 4.000

ESPARRUA: OSINBIRIBIL**7.1.01****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Hiriaren Erdialdean / Iparraldean dago esparru hau, Bidasoa ibaiaren, Dunboa eta Artiako kanalaren eta GI-636 errepidearen artean. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du espazio libreen alde bat antolatzeko. Xede horretan, Plan Nagusi honek jaso egiten ditu 1994ko uztailaren 29an betikoz onartutako "Txingudi Eremuko baliabide naturalak Babesteko eta Antolatzeko Plan Bereziak" ezarritako antolamendurako irizpideak.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Osinbiribil aldeari begira, helburu nagusia da lur eremuak antolatzea hiriaren erdialdetik gertu parke handi bat sortzeko, inguruaren ingurumen eta ekologia balioarekin bateragarri izango dena. Parkearen antolamenduan kontuan edukiko da ibaiaren ondoan dagoena, eta ibaian ematen diren ingurumen ezaugarriak bereganatuko ditu, eta kontuan edukiko da Iparraldeko Saihesbidearen ertzean dagoena; beraz, trafikoak eragiten duen inpaktu negatiboa arintzeko ahaleginak egingo dira.
- Alde honen eta Dunboa ondoko bizileku aldearen arteko egungo loturak hobetzea bila da.
- Antolamendua Iparraldeko saihesbidea etorkizunean zabaldu ahal izateko moduan gauzatuko da.
- Bidasoa ibaiaren ertzak lehengoratuko dira Txingudi-Bidasoa KBEarekin muga egiten duna luzera osoan zehar.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Zoru urbanizagarri sektorizatua.....azalera: 96.077,70 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)**azalera: 96.077,70 m²a
"Txingudi Eremuko baliabide naturalak Babesteko eta Antolatzeko Plan Bereziak" delakoan arautzen dira erabilerak. Plangintza honek nork bere kategoria duen bi espazio bereizten ditu esparru honetan,

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurtean egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Plan Nagusi honek Garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena, kasu honetan Txingudi Eremuko baliabide naturalak Babesteko eta Antolatzeko Plan Bereziaren esku.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Esparru hau gauzatze bidean da egun.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Indarrean dagoen "Txingudi Eremuko baliabide naturalak Babesteko eta Antolatzeko Plan Bereziak" zehazten du hirigintza erregimen xehea.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau gauzatze bidean da onartutako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatutako beste dokumentu eta proiektuek definitutako zehaztapenen arabera.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- **Errepide alorreko legeria. Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Saila.**

GI-636 errepidearen alboan dago esparrua, foru erakundearen eskuduntzako bide orokorraren eta jarduera esparrurako etorkizuneko sarbidearen ondoan.

- **Eragin Akustikoak:**

Berariaz aintzat hartuko dira GI-636 errepidea (lehen N-I) hartzen duten zarataren mapa estrategikoak (MER), 362-C/2009 Foru Arauan definituak eta Errege Dekretuaren aplikazioa kurba isofonei dagokienean, dagozkion neurri zuzentzaileak jasotzeko beharra dagoela egiaztatzen bada.

- **Trantsiziozko uren alorreko legeria. Errekak eta ibaiak eta haiek babesteko ertzak. Itsas-lehorreko Jabari Publikoa. Kostak / URA:**

Bidasoa ibaiaren ondoan dago esparrua, eta beraz, Kosten Legean eta haren Araudian itsas-lehorreko jabari publikoan (ILJP), joan-etorrietarako eremuetan eta babesteko zortasun aldeetan onargarriak diren erabilerei buruz ezarritako mugak aintzat hartu behar dira. Xede horrekin, fitxa honekin batean doan Kalifikazio Globalaren Planoan adierazten dira itsas erriberaren, jabari publikoaren eta babes eremuaren lerroak, 2004ko uztailaren 9ko MAK onartutako mugatzeari jarraiki.

Aurreikuspen horiek jasoak dira lehen adierazitako Plan Nagusiaren Elementuen Aldaketan. Kosten Zuzendaritza Nagusiaren aldeko txostena jaso zuen 2009ko urtarrilaren 27an.

Era berean, esparruaren zati handi bat 2011ko abenduaren 13an onartutako (EHAA, 2012-1-11) Uholde-arriskuen Atariko Ebaluazioaren dokumentuaren "Uholde-arrisku Potentzial Esanguratsuen Eremuan" dago (UPEE kodea: ES018-GIP-BID-01). Zentzu honetan, esan dezagun URAk itsas mailatik gora 4,10 metroko kota onartu zuela etorkizuneko lursailak garatzeko eta uholde-arriskuak saihesteko, bestelako kota bat justifikatuko lukeen beste azterketa hidrauliko bat egiten ez den artean.

Geroago, 2014ko ekainaren 16an igorritako txostenaren bidez URAk gogorarazi zuen Plan hidrologikoak finkatzen dituela baimendu daitezkeen erabilerak fluxu nagusiaren eraginpeko eremuan.

- **Aireko Zortasunei dagokien legeria:**

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egiturazalea– finkatutakoa.

- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

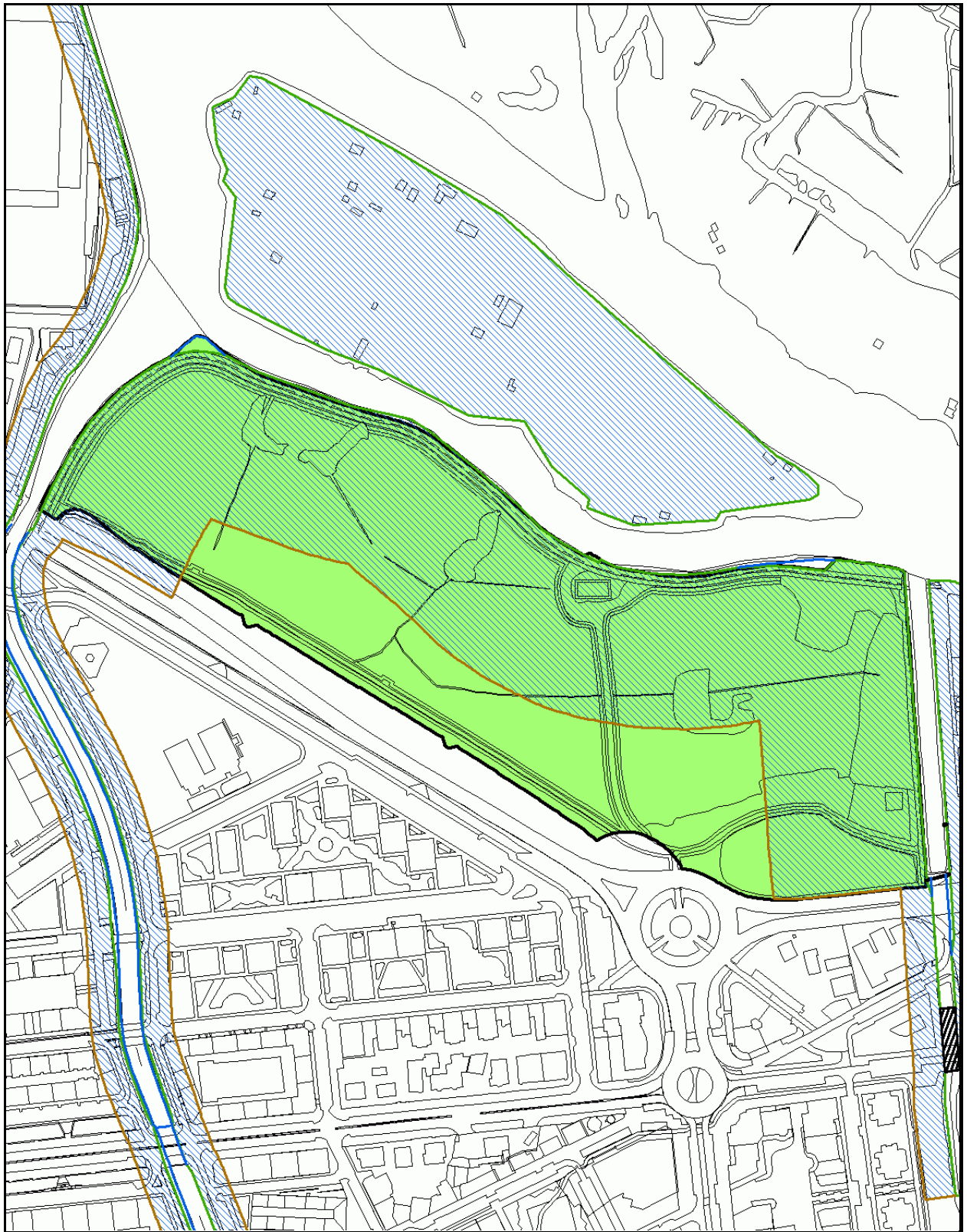
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru hau Plan Nagusi honen araberrako Arkeologia Ondarearen Katalogoan zehaztutako padura aldera biltzen da; beraz, jarduteko protokolo berezi baten mende dago.

ÁMBITO: OSINBIRIBIL

7.1.01



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 4.000

ESPARRUA: ALTZUKAITZ**7.2.02****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Hiriaren Erdialdean / Ekialdean dago esparru hau, Palmera-Monteroren hegoaldean. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du bizileku alde bat antolatzeko. Xede horretan, Plan Nagusi honek jaso egiten ditu 2005eko otsailaren 1ean betikoz onartutako "Altzukaitz esparruko Plan Nagusiaren Elementuen Aldaketak" espedienteak zehaztutako antolamendurako irizpideak, baina oraingoan, esparru honetara bildutako Juan Wollmer plazako kale zirkularreko eta Altzukaitz kaleko bide sistema orokorraren kalifikazio orokorra emanez.

Plan Nagusi honek jaso egiten ditu 2005eko martxoaren 30ean betikoz onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziak eta 2010eko otsailaren 24an betikoz onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziaren Aldaketa dokumentuak definitutako zehaztapenak.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Artia kanalaren ingurua berreskuratzea, Ibarlako lurren (interes bereziko landa eremuetarako sarbidea) eta Osinbiribilen (Bidasoa ibaiaren ertza) artean lotura eta elementu egituratzailea izan dadin.
- Hiriko oinarrizko hiri bideak integratzea, Iparraldeko saihezbidea eta Plana berrikusteko dokumentu honen arabera Ermita kalearen hegoaldean proiektatzen den hegoaldeko saihezbidea.
- Artia Kanalaren ekialdean eraikitako etxebizitza poligonoak integratzea, Arbesko bizileku nukleoaren Ekialdeko egungo hirigintza etena gainditzeko modua eskain dezakeen bizileku kalifikazio berria emanez.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 24.940,20 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekua (R)**.....azalera: 15.698,00 m²a
 - Hirigintza eraikigarritasuna:
 - Sestra gainean.....36.290,00 m²s
 - Sestraperan26.334,00 m²s
 - Erabilera erregimena:
 - Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.
 - Baimendutako erabilerak:
 - Hirugarren sektorekoak 1.000,00 m²s sestra gainean
 - Etxebizitzaren eraikigarritasunaren hazkundearen erregimen juridikoa bat dator erreferentziazko garapenerako plangintzak zehaztutakoarekin.
- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)**azalera: 4.053,30 m²a
- **Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera: 5.188,90 m²a

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,0 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan “Hirigintza eraginak” dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Esparru hau gauzatze bidean da egun.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Onartutako garapenerako plangintzak zehazten du hirigintza erregimen xehea, baina aintzat hartu beharko dira Plan Nagusi honetan adierazitako aldaketak.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau gauzatze bidean da onartutako plangintzak eta berau garatzeko xedean formulatutako beste dokumentu eta proiektuek definitutako zehaztapenen arabera.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barnean dagoenez, beharreko obra baimena lortzeko, Arloko Araudia eta aireko zortasunei eta horietatik etorritako soinu eraginei dagokienean aplikatu beharreko legeria beteko dira. Zentzu honetan:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzaila– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin

eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) alde zurretik baimena ematen ez badu.

- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gainditu ez arren aireko irradi-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irradigorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), alde zurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

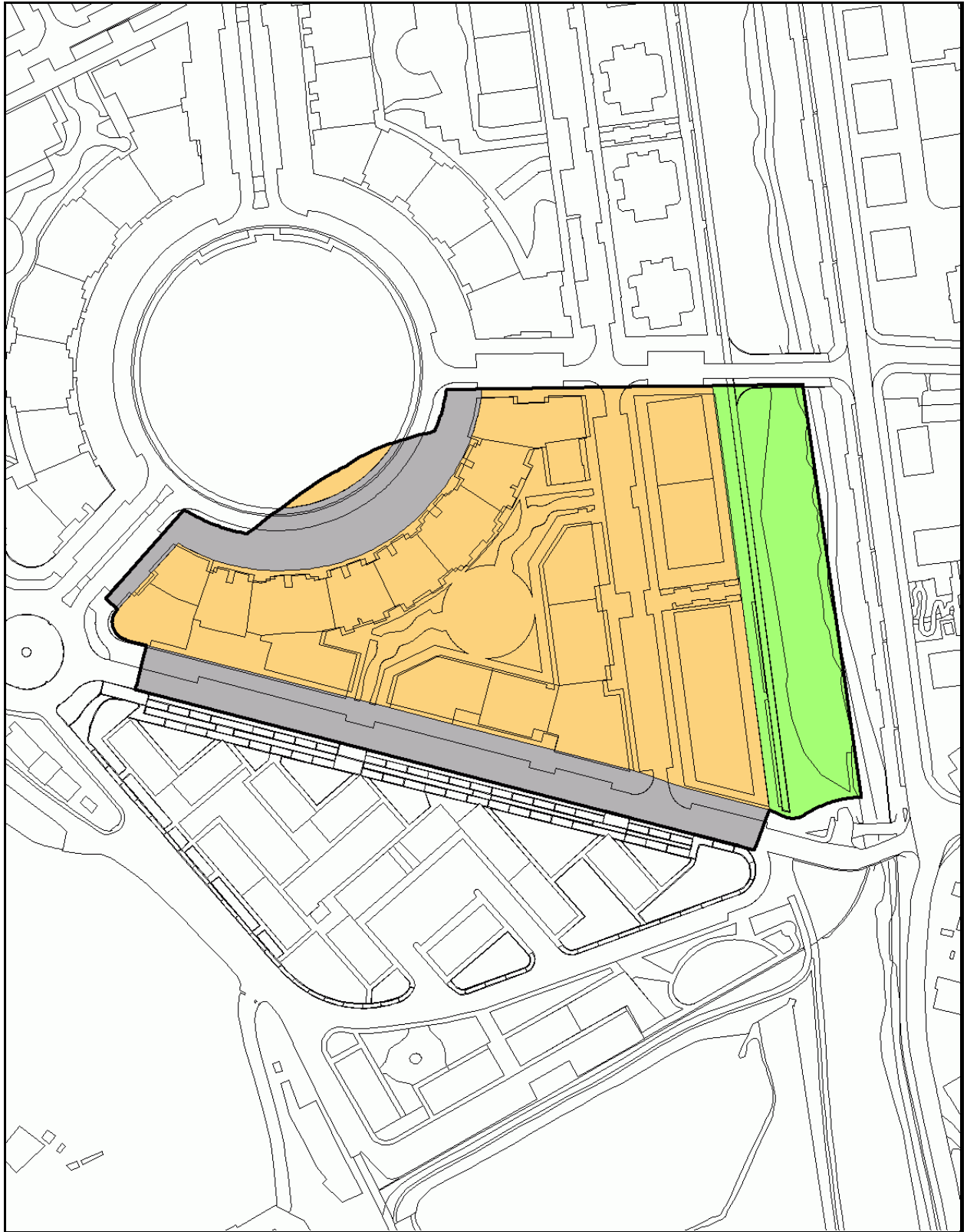
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzailleak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru hau Plan Nagusi honen araberako Arkeologia Ondarearen Katalogoan zehaztutako padura aldera biltzen da; beraz, jarduteko protokolo berezi baten mende dago.

ÁMBITO: ALTZUKAITZ

7.2.02



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ESPARRUA: ARBES**7.2.04****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Hiriaren Erdialdean / Ekialdean dago esparru hau, Ibarrola erreka du Ekialdeko muturrean eta A-8 Autopista Hegoaldekoan. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du ekipamenduetarako eremu bat antolatzeko. Xede horretan, Plan Nagusi honek jaso egiten ditu 2009ko azaroaren 25ean betikoz onartutako "Arbes esparruko Plan Nagusiaren Elementuen Aldaketa" espedienteak zehaztutako antolamendurako irizpideak. Aipatu dokumentuak garapenerako plangintzaren mailako zehaztapenak ezartzen ditu.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK

- Esparru hau, alde batetik, Artia errekek baldintzatuta antolatzen da, haren ezaugarri naturalak eta bertako flora eta fauna babesteko xedean. Honenbestez, erreka ibilgua babestuko duten espazio libreen sistema orokor bat ezartzea bila da, eta sistema honekin esparru honen muga eratzea.
- Bestalde, A-8 autopistak mugatzen du esparruaren hegoaldea, eta behar-beharrezkoa da Gipuzkoako Foru Aldundiaren jabetzaren autopistako ezpondako lur eremuetan zehaztutako bide sistema orokorra.
- Ekipamenduetarako azaleraren antolamenduak, batetik, hiriaren sareari segida ematea bila du, esparruaren iparraldeko azalera eraikigarria zehaztuz, eta bestetik, hegoaldeko kirol ekipamenduari leku egiteko lursaila antolatzea bila du, gisa honetan hiriko erdialdearen eta autopistaren beste aldeko landa eremuaren hasieraren arteko trantsizioa osatzeko.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua..... azalera : 33.117,40 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Sistema Orokorreko Ekipamenduak (E)**..... azalera : 27.393,50 m²a
- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)** azalera : 3.499,50 m²a
- **Bide Sistema Orokorra (V)**..... azalera : 1.249,50 m²a
- **Ibaiak eta Errekak (C)**..... azalera : 974,90 m²a

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,0 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan “Hirigintza eraginak” dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Esparru hau gauzatze bidean da egun.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

2009ko azaroaren 25ean betikoz onartutako “Arbes esparruko Plan Nagusiaren Elementuen Aldaketa” dokumentuak zehazten du hirigintza erregimen xehea, baina aintzat hartu beharko dira Plan Nagusi honetara jasotako aldaketak.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau gauzatze bidean da onartutako “Arbes esparruko Plan Nagusiaren Elementuen Aldaketa” dokumentuak eta berau garatzeko xedean formulatutako beste dokumentu eta proiektuek definitutako zehaztapenen arabera.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- **Errepide alorreko legeria. Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Saila.**

AP-8 autopistako lurren ondoan egonik eta haren gaineko eskuduntza Foru Aldundiarena dela kontuan izanik, aipatu foru erakundeak erabakitakoa egingo da.

- **Eragin Akustikoak:**

Berariaz aintzat hartuko dira AP-8 autopista hartzen duten zarataren mapa estrategikoak (ZME), 362-C/2009 Foru Arauan definituak eta Errege Dekretuaren aplikazioa kurba isofonoei dagokienean, dagozkion neurri zuzentzaileak jasotzeko beharra dagoela egiaztatzen bada.

- **Uren alorreko legeria. Errekak eta ibaiak eta haiek babesteko ertzak. Jabari Publiko Hidraulikoa. Ur Agentzia:**

Antolamenduak errespetatu egingo ditu jabari publiko hidraulikoan eta haren zortasun eta zaintza eremuetan sor daitezkeen eraginak. Horrek esan nahi du Artia errekarren ibilgua eta erriberak zaintzeko edo, hala behar badu, lehengoratzeko neurriak hartu beharko direla.

Era berean, esparruaren zati handi bat 2011ko abenduaren 13an onartutako (EHAA, 2012-1-11) Uholde-arriskuen Atariko Ebaluazioaren dokumentuaren (UAAE) "Uholde-arrisku Potentzial Esanguratsuen Eremuan" (UPEE kodea: ES018-GIP-BID-01) eremuan dago. Horrekin loturik, esan behar da, arestian aipaturiko Arbes esparruko Plan Nagusiko Elementuen Aldaketa horren aldeko txostena egin zuela URAk eta itsas mailatik gorako 4,10 metroko kota finkatu zuela etorkizuneko lursailak antolatzeko garaian eta uholdeak saihestearren, bestelako kotaren bat justifikatuko lukeen azterketa hidrauliko bat egiten ez den artean.

- **Aireko Zortasunei dagokien legeria:**

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzailerak– finkatutakoa.

- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo

aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.

- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldez aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru hau Plan Nagusi honen araberako Arkeologia Ondarearen Katalogoan zehaztutako padura aldera biltzen da; beraz, jarduteko protokolo berezi baten mende dago.

ÁMBITO: ARBES

7.2.04



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ESPARRUA: ERMITA**7.2.05****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

1999ko Plan Nagusiak finkatutako hirigintza alorreko burubide orokorrak garatzeko prozesuan dago esparru hau, alde zaharreko hiri sarearekin bat datorren bizileku alde bat antolatu ahal izateko.

1999ko Plan Nagusian zehaztutako hirigintza burubideak garatu ahal izateko, 2013ko maiatzaren 29an behin betiko onartu zen zegokion Hiri Antolamendurako Plan Berezia.

Plan Nagusi honek sendotu egiten ditu 1999ko Plan Nagusian esparru honi begira finkatutako hirigintza alorreko burubide orokorrak.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK

Aurreko plangintza nagusian jada finkatutako antolamendurako oinarrizko baldintzak jasotzen dira, eta honako helburu eta antolamendurako irizpide hauek zehazten dira:

- Kalearen trazadura berdinu egingo da, eta eutsi egingo zaio Ama Xantalen kaletik esparruaren hegoaldeko mazelara dagoen ikuspegiari.
- Inguruan dagoen garaje eskasia estaltzeko eta garaje plaza osagarriak eraiki ahal izateko, eta ikusirik esparru honek oso baldintza topografiko bereziak dituela, sestrapeko eraikigarritasun gorenaren ehunekoa handitzea aurreikusten da.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera : 2.204,64 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekuak (R)**.....azalera : 2.204,64 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra ganean.....1.800,00 m²s

- Sestrapean Eraikinaren % 130 sestra ganean

- Erabilera erregimena:

- Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokien estandarrekiko.

1999ko Plan Nagusiaren hirigintza alorreko burubideak garatzeko prozesuan dago esparrua, eta beraz, Plangintza honetan jada zehaztutakoa da babestutako etxebizitzaren eta hornidura bizitokien estandarrak finkatzeko erregimen juridikoa.

Zentzu horretan, 1999ko Plan Nagusiak ez du hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko jakin bat babestutako etxebizitzak eraikitzeke obligazioa aurreikusten.

Plan Nagusi honek ez du 1999ko Plan Nagusiak esleitutako bizileku alorreko hirigintza eraikigarritasuna handitzen, eta beraz, ez dira babestutako etxebizitzaren eta hornidura bizitokien estandarrak aplikatuko.

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Une honetan gauzatze aldian dago esparru hau.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Onartutako Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehazten du hirigintza erregimen xehea, baina aintzat hartu beharko dira Plan Nagusi honetan jaso litezkeen aldaketak.

- **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Beheko solairua eta goiko hiru solairu izango da eraikuntza profil gorena.

Esparru honetan dauden eraikinak, lehendik ere bazeuden eraikinen kategoria gisa jasoak izango dira Plan Berezian. Nolanahi ere, langintza onartzen ez den bitartean, 2/2006 Legearen 101. artikuluan zehaztutakoaren arabera izango dira haietan gauzatzen diren lanen izaera eta irismena.

- Baimendu ahal izango dira eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasungarritasun baldintzetan mantentzeko beharrezkotzat hartzen diren obrak eta hirugarrenetikiko kalteak saihesteko direnak.
- Ez dira baimenduko bolumenaren hobekuntza edo gehikuntza dakarten obra partzialak. Salbuespen gisa sendotze obra partzialak eta noiz-nolakoak baimendu ahal izango dira 15 urteko epean eraikina desjabetzea edo eraistea aurreikusi ez denean, obra horiek egin nahi diren datatik aurrera kontatuta eta obra horiek higiezinari balio handiagoa ematea ez dakartenean.
- Esparruan bizileku erabilera baimendua dagoenez, eraikinak dauden bitartean, haietan dauden erabilerak bateragarritzat hartzen dira hirigintza antolamenduarekin, baina ezin da besterik erantsi, bulegorako edo merkataritzarako ez bada bederen, eta hori eraikinaren erregimena eta bizi aldia aldatu gabe betiere. Ustezko erabilera berri horiek behin-behineko izaera izango dute eta 2/2006 Legearen 36. artikulua xedaturiko baldintzetan baimenduko ditu Udalak.

Azkenik, eta Hirigintza Jarduerarako Programa onartzen ez den bitartean (2/2006 Legearen 32. art.) ezin izango dira baimendu ez lurren zatiketa, eta ez hirigintza eraldaketa dakarten ekintzak eta erabilerak ere.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau gauzatzeko bidean dago onartutako Hiri Antolamendurako Plan Berezian finkatutako xedapenen arabera.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrean, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzailerak– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irratizko instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AES) alde aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irratizko instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irratigorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.

- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

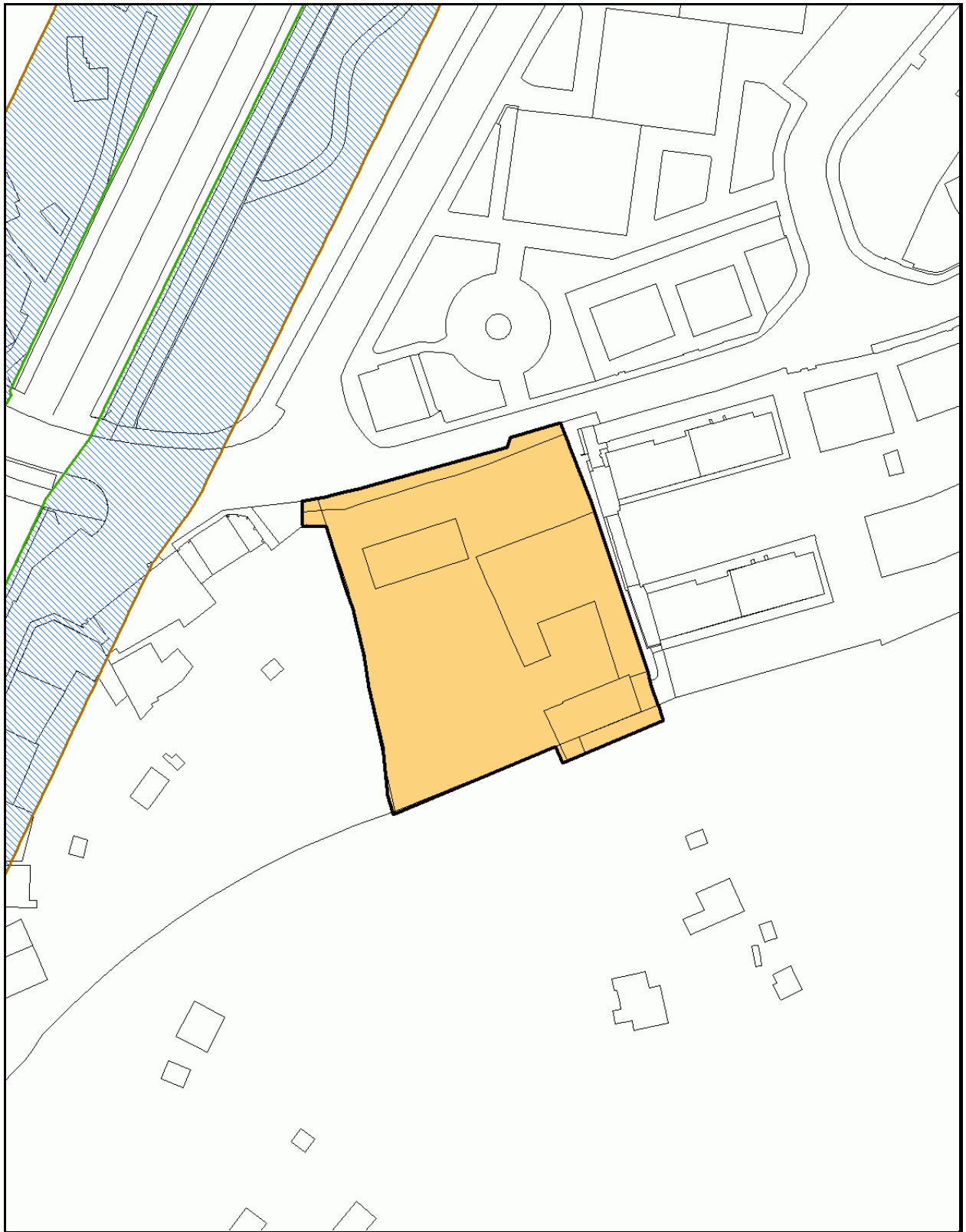
Adierazitako baldintzatzailleak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru hau, parte batean bederen, Plan Nagusi honen araberako Arkeologia Ondarearen Katalogoan zehaztutako padurara biltzen da; beraz, jarduteko protokolo berezi baten mende dago.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarriak.

ÁMBITO: ERMITA

7.2.05



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ESPARRUA: MATXALAGAIN**7.2.08****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Matxalagain gaineko mazelen inguruan dago esparru hau, eta Ermita eta Arbesko Errota kaleek osatutako hiri zoruaren egungo mugetaraino iristen da, orain arte zoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur eremuak haren baitara biltzen direla.

Era berean, esparru honen atal batek egun hiriko zoru gisa sailkatutako alde bat biltzen du bere baitara, behar-beharrezkoa baita egungo bide egiturarekin lotura egokia eta eraikitako ertzarekiko harreman egokia ziurtatzeko xedean.

Esparru honetako hirigintza garapenak aprobeztxamendu bat planteatzen du, Matxalagaineko mazelaren Ekialdeko frontean eta altueran nahiz haren beheko aldean antolatutako bizileku bat antolatuz, egokiro artikulaturik, lur eremuari ahalik eta ondoen egokitzeko xedean.

Egungo izaerari eusteko eta kudeaketa kontuak tarteko, Matxalagain gainean, Ibaietarako bidearen alde bietan, etxebizitza eta baserriei leku egiten dien landa izaerako lursail aldea esparru urbanizagarri berritik kanpora geratzen da, eta arautegi berezi bat izango da hartan aplikagarri, bizileku erabilera duten egungo eraikinak sendotzeko, bizileku kalifikazioarekin bateraezinak diren nekazaritza nahiz industria erabilerei emanak dauden erakinak kanpora utzirik.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK

Jarduera honen helburu nagusia da mazelaren ekialdeko ertzean bizileku alde bat garatzea. Xede horretan eraikin bat altxatzea proposatzen da, inguruko topografiaren balioekin bat etorritik eta bide egituraren erregulazioa bermatuz.

Jarduera honen helburua ere bada Matxalagain gaineko ingurumen izaerako balioak zaintzea, betiere kontuan edukiz eraikiezina dela nola topografiak berak hala aireko zortasunek behartuta. Honenbestez, hiri inguruko parke bihurtuko da, hiriaren, badiaren eta mendiaren ikuspegi ezin ederragoak eskainiko dituena.

Era berean, jarduera honen helburua da berau garatzeko xedean eraiki beharreko sarbidearekin muinoaren Mendebaldeko eta Iparraldeko ertzetik igaroko den ingurabidearen bide atala, aurreikusitako Hegoaldeko Ingurabidearen atala, osatzea.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

- HIRIGINTZA SAILKAPENA

Zoru urbanizagarri sektorizatua.....azalera : 149.733,11 m²a
 Sektoreari esleitutako Hiri zorua.....azalera : 24.765,23 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekua (R)**..... azalera : 57.342,73 m²a

- Sektoreari atxikiriko Hiri Zoruanazalera : 4.094,27 m²a
 - Zoru urbanizagarri Sektorizatuan.....azalera : 53.248,46 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gainean47.212,00 m²s

- Sestrapean Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko.

- Hirigintza eraikigarritasun gorena 47.212 m²s

- Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna . 9.443 m²s (*)

- Gauzatutako eraikigarritasuna1.172 m²s (*)

- Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza36.597 m²s (*)

(*) Baimendutako erabileraren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.

- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) % 75
 lldo horretatik erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke erabiliko da bizileku erabilerarako eraikigarritasun gehikuntzaren % 55 gutxienez.

- Hornidura bizitokiak1,50 m²a /100 m²s
 Esparru honetan garatu beharreko antolamendu xehean definituko da hornidura bizitokiei begira zehaztu beharreko erreserba.

- **Bide Sistema Orokorra (V)**..... azalera : 26.079,41 m²a

- Sektoreari atxikiriko Hiri Zoruanazalera : 9.190,28 m²a

- Zoru urbanizagarri Sektorizatuan.....azalera : 16.889,13 m²a

- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)**azalera : 91.076,20 m²a

- Sektoreari atxikiriko Hiri Zoruanazalera : 11.480,68 m²a

- Zoru urbanizagarri Sektorizatuan.....azalera : 79.595,52 m²a

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru honetarako ez da izaera egituratzaileko zehaztapen gisa jaso itsas mailarekiko altuera gorenaren kota, eraikuntza bakar batek ere gainditu behar ez duen muga hori zehazteko aplikatu beharreko araudian jasotako elementu guztiak barne.

Esparru honetako alde batzuetan lur eremuak berak gainditzen ditu Aireko Zortasunak, A-3 "Aireko Zortasunak aplikagarria den legeriaren arabera" planoan eta A-4 "Aireko Zortasunen Xehetasunak" plano sortan ikus daitekeen bezala. Beraz, lurak Aireko Zortasunak gainditzen duen eremu hauetan eraiki asmo den edozein eraikinek larriagotuko luke gainditze maila hori, eta segur asko larriagotu egingo luke, era berean, babestutako eremuen gaineko eragina.

Salbuespen gisa, zortasunak gainditzen diren leku horietan esparrua garatu ahal izango da AESAk egiaztatzen badu segurtasuna bermatuko dela eta ez dela eragin nabarmenik izango aireontzien jardunaren erregulartasunean sustatzaileak aurkeztutako pantailamendu azterketaren bidez, eta Aenak teknikoki aldeko iritzia ematen badu, Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 7. eta 9. artikuluetan, haren egungo erredakzioan, jasotako salbuespenen arabera.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Esparru honetan Plan Partzial bat egingo da. Horrenbestez, zoru urbanizagarri sektorizatuan, Plan Nagusi honek garapenerako plangintza baten esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

Sektoreari atxikiriko hiri zoruan, berriz, Plan Nagusi honetan zehaztutako antolamendu xehea gauzatuko da. Antolamenduak hala aholkatzen badu, Plan Nagusi honetan zehaztu eta sektoreari esleituriko hiri zoruaren antolamendu xehea doitu ahal izango du aipatu Plan Partzialak

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Udal barrutian aurrera eramano hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Aipatutako Plan Partziala idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean..

Esparru honetan aintzat hartutako sistema orokorrak definitu dira haiek lortzeko soilik. Esparru honetan aintzat hartutako beste sistema orokor batzuk definitu dira haiek lortu, gauzatu eta kostuak jasotzeko, eta hori guztia Plan Nagusi honen barruan dagoen D dokumentuan – Ekonomia – Finantza Bideragarritasunaren eta Ekonomi Iraunkortasunaren memorian finkatutakoaren arabera.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

- KALIFIKAZIO XEHEA

Esparru honetan gauzatu beharreko garapenerako plangintzak zehaztuko ditu Sektore honetako hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak.

Plan Nagusi honek adierazitako Sektoreari atxikiriko hiri zoruaren kalifikazio xehea zehazten du

- Bizilekuak (R)

- Hiri Bide Banatzailea (VD)azalera : 355,37 m²a
- Tokiko Hiri bidea (VL)azalera : 3.738,90 m²a

- Bide Sistema Orokorra (V)

- Hiri Bide Egituratzaila (VE).....azalera : 5.407,63 m²a
Lotura Erribera aldearekin
- Hiri Bide Egituratzaila (VE).....azalera : 3.782,65 m²a
Lotura Alzukaitez inguruarekin

- Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)

- Parkeak eta jolas eremuak (LP).....azalera : 11.480,68 m²a

- ZORUAREN KATEGORIZAZIOA

Esparrura bildutako lur eremuak, hiri zoru gisa sailkatuak eta sektoreari atxikiak, sendotu gabeko hiri zoruak dira, sendotutako hirigintzarik ez dutelako edo nahikoa ez delako.

- BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

Erribera aldean neurri egokiko biribilgune bat egitea aurreikusten da, Hegoaldeko Ingurabideko bideak San Jose Langilearekin bat egin eta Euskal Herria Hiribidearen luzapenarekin elkartu ahal izateko xedean.

Alzukaitez Kalean zoru lortu beharko da egungoa baino biribilgune handiago bat egiteko eta jarduera berritik etorriko diren trafikoak modu egokian xurgatu ahal izateko.

Antolamenduaren multzoa egungo bideei egokituko zaie, Ermita eta Arbesko Errotako kaleei, esparruaren iparraldean eta Ermita kalearen ondoan dauden eraikinetatik ahalik eta gehienak sendotzeko, bateragarriak baldin badira, eta hala behar izanez gero, proposatutako bide berriaren mugak doituz eta, era berean, sarbideen gaineko eraginak murriztuz.

Jarduera honen garapenean komenigarria izan liteke Arbesko Errota kalea luzatzea mazelaren oinean, bizileku alde berrira iristeko bidearekin bat egin arte.

Lur mugimenduak ahal den guztian saihesteko xedean, behar-beharrezkoa izango da eraikinak topografiari egokitzea. Horrexegatik aukeratu da Ekialdeko mazela, alde honetan aldapa txikiagokoa delako eta, aldi berean, harreman hobea duelako proposatzen den bide berriarekin.

Beheko solairua, bost goiko solairu eta atikoa atzera emana izango da bizileku antolamendurako profil gorena, baina aintzat hartu da antolamenduko gune berezietan profil hori handitzeko aukera.

Arbes auzoko bide sare nagusiekin bat egin beharko du ezinbestean.

Hiri zoruan dagoen zatian bide berria egin ahal izateko, ezinbestean antolamendutik kanpo utzi beharko dira esparruaren ekialdean dauden eraikuntzak, Ermita kaleko 9., 11. eta 13. zenbakietan eta Arbesko Errota kaleko 8. zenbakian daudenak. Gaur egun hiri zoruan dauden eta hirigintza antolamendutik kanpo geratu diren eraikuntza horiek 1.172 m²-ko azalera eraikia dute guztira, eta baita dauden 8 etxebizitzaren beste bizileku bat ematea ere. Horrenbestez, esparruarekin loturik geratzen dira hiri zoruko esku hartze honetatik etorritako betebeharrak.

Dauden eraikuntzek, esparru honetarako aurreikusitako Sektorearen barnekoek, aurrez bazirenen kategoria izango dute Plan Partziala egiteko zain. Definitu diren eta hiri zoruan dauden eraikuntzetarako, eta aurrez baziren eta Sektorearen barnean dauden eraikuntzetarako ere, plangintza onartzen ez den bitartean, 2/2006 Legearen 101. artikuluan xedaturikoaren arabekoak izango dira eremu horietan egin daitezkeen obren izaera eta hedadura.

- Baimendu ahal izango dira eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasungarritasun baldintzetan mantentzeko beharrezkotzat hartzen diren obrak eta hirugarrenetikiko kalteak saihesteko direnak.
- Ez dira baimenduko bolumenaren hobekuntza edo gehikuntza dakarten obra partzialak. Salbuespen gisa sendotze obra partzialak eta noiz-nolakoak baimendu ahal izango dira 15 urteko epean eraikina desjabetzea edo eraistea aurreikusi ez denean, obra horiek egin nahi diren datatik aurrera kontatuta eta obra horiek higiezinari balio handiagoa ematea ez dakartenean.
- Esparruan bizileku erabilera baimendua dagoenez, eraikinak dauden bitartean, haietan dauden erabilerak bateragarritzat hartzen dira hirigintza antolamenduarekin, baina ezin da besterik erantsi, bulegorako edo merkataritzarako ez bada bederen, eta hori eraikinaren erregimena eta bizi aldia aldatu gabe betiere. Ustezko erabilera berri horiek behin-behineko izaera

izango dute eta 2/2006 Legearen 36. artikulua xedaturiko baldintzetan baimenduko ditu Udalak.

Azkenik, eta Hirigintza Jarduerarako Programa onartzen ez den bitartean (2/2006 Legearen 32. art.) ezin izango dira baimendu ez lurren zatiketa, eta ez hirigintza eraldaketa dakarten ekintzak eta erabilerak ere.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Plan Partzialak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute esparru hau gauzatzeko berariazko erregimena.

Ildo honetatik, Urbanizazio Proiektuak hiri zoruarekin lotzeko soluzioa eskainiko du, Erribera eta Alzukuraitz inguruetako hiri sarean, esparruaren hego-mendebaldean eta hego-ekialdean hurrenez hurren, behar bezala integratzeko. Era berean, aintzat hartuko da udal azpiegituren sareekiko lotura.

Esparru honetan jasotako zoruaren Jarduera Integratu gisa mugatzea iradokitzen da, baina hori plangintza xehea prestatzeko testuinguruan berretsi beharreko burubidea da.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleak:

- **Errepide alorreko legeria. Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Saila.**

AP-8 autopistako lurren ondoan egonik eta haren gaineko eskuduntza Foru Aldundiarena dela kontuan izanik, aipatu foru erakundeak erabakitakoa egingo da.

- **Eragin Akustikoak:**

Berariaz aintzat hartuko dira zarataren mapa estrategikoak (ZME AP-8 autopista hartzen duena), 362-C/2009 Foru Arauan definituak eta Errege Dekretuaren aplikazioa kurba isofonoei dagokienean, dagozkion neurri zuzentzaileak jasotzeko beharra dagoela egiaztatzen bada.

Dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egiturazailea– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teiltatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, A sailean “Hirigintza eraginak” dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen

antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria.

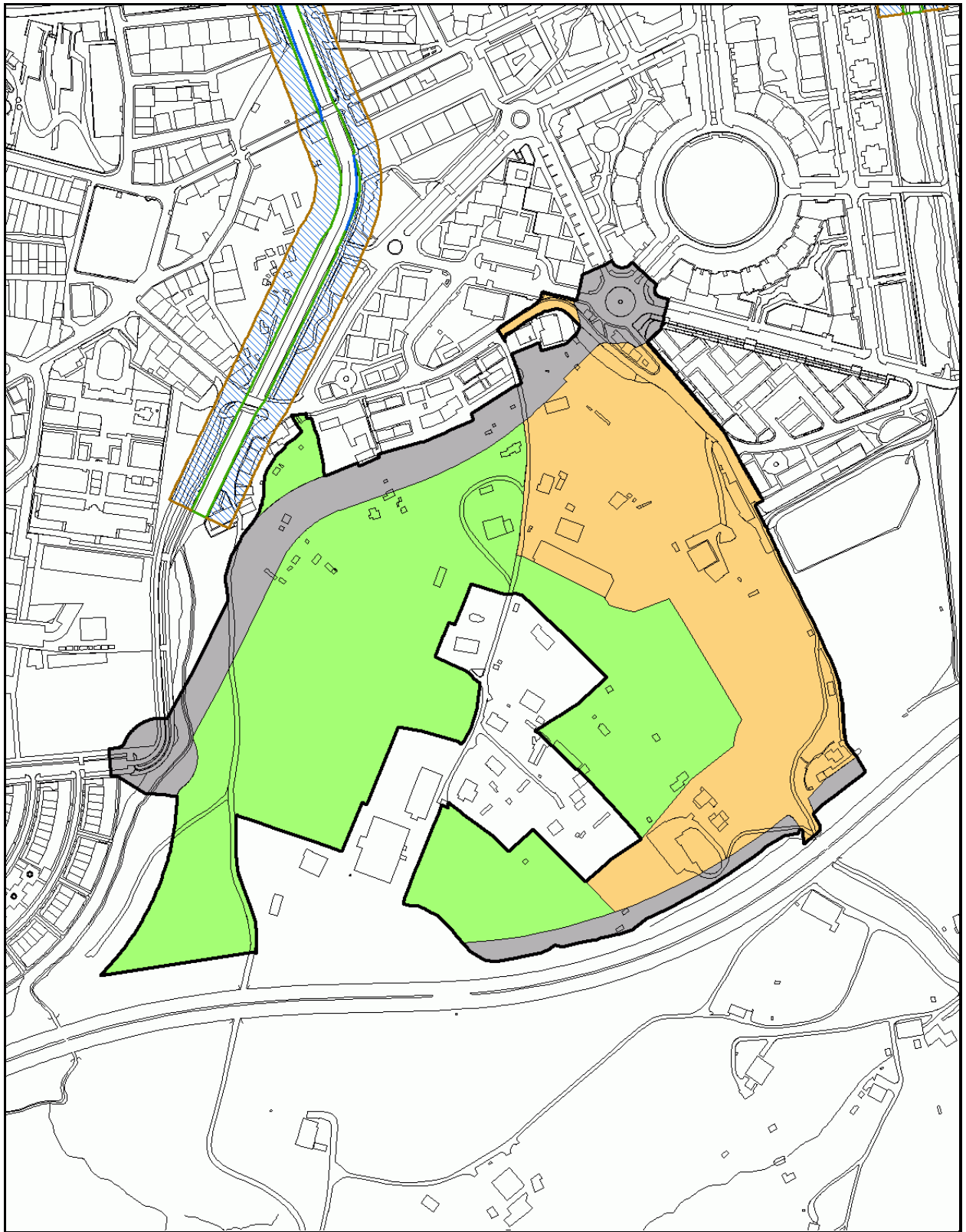
Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru honetara biltzen da Plan Nagusi honen Arkeologia Ondarearen Katalogoan zehaztutako paduraren atal txiki bat, eta horri begira jarduteko protokolo berezi bat ezartzen da.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarriak.

ÁMBITO: MATXALAGAIN

7.2.08



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 5.000

ÁMBITO: MATXALAGAIN

7.2.08



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/ 4000

ESPARRUA: AZKEN PORTU**8.1.02****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Udalerriaren iparraldean dago esparru hau, egungo Azken Portuko kirol ekipamenduaren mendebaldean. Kirol ekipamenduaren balizko handitzea eta gainerakoa Bidasoa ibaiaren ertzeko espazio librerako eremu gisa antolatzea bila da. Xede horretan Thalamas Labandibar kaleko eraikinak eraistea proposatzen da, gehienak ezin egoera okerragoan baitaude.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK

- Garapenerako plangintzak zehaztuko ditu antolamendurako irizpideak, eta kontuan izango ditu "Txingudi eremuko baliabide naturalak Babesteko eta Antolatzeko Plan Bereziak" Bidasoa ibaiaren ertzak berreskuratzeari begira zehaztutako irizpideak, baita espazio librearen balorazioa ere ibaiaren erriberaren ertzeko pasealeku edo ibilbide bihurtzeko. Gisa berean, Thalamas Labandibar kalearekiko lotunea zehaztu behar da.
- Era berean, aintzat hartzen da egungo kirol ekipamendua handitzeko aukera. Jarduera hau dagoeneko eraikita dagoena osatzeko eta artikulatzeko irizpidearekin ulertu behar da.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera : 9.890,06 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Sistema Orokorreko Ekipamenduak (E)**.....azalera : 2.176,84 m²a
- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)**azalera : 7.713,22 m²a

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa

garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Esparru honetan Plan Berezi bat egingo da. Horrenbestez, Plan Nagusi honek garapenerako plangintza baten esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Udal barrutian aurrera eramaniko hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Aipatutako Plan Partziala idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Esparru honetan gauzatu beharreko garapenerako plangintzak zehaztuko ditu hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak.

Plangintza xehe honen esparruan eta Ekipamenduetarako Sistema Orokorraren kalifikazio orokorrari begira, 5.000,00 m²s-koa izango da kirol ekipamendua handitzeko eraikigarritasun fisikoa.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztutakoa izango da esparru hau gauzatzeko berariazko erregimena.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrean, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- Zoru kutsatuak:

Lurzoruaren kutsadurari aurrea hartzeko eta berau zuzentzeko indarrean dagoen legeak zehaztutakoa aplikatuko da, otsailaren 4ko 1/2005 Legea, kutsatuta egon daitezkeen zoruak berreskuratu eta saneatu ahal izateko. Ezarritakoarekin bat etorriz, besteak beste zoruaren kalitatearen adierazpen espedientearen xede izango dira esparru honetan jasotzen diren zoru kutsatuak.

- Errepide alorreko legeria. Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Saila.

636 errepidearen ondoan egonik eta bide honen gaineko eskuduna Foru Aldundia denez gero, aipatu foru erakundeak erabakitakoa beteko da.

- Eragin Akustikoak:

Berariaz aintzat hartuko dira zarataren mapa estrategikoak (ZME) 362-C/2009 Foru Arauan definituak eta Errege Dekretuaren aplikazioa kurba isofonoei dagokienean, dagozkion neurri zuzentzaileak jasotzeko beharra dagoela egiaztatzen bada.

- Trantsiziozko uren alorreko legeria. Errekak eta ibaiak eta haiek babesteko ertzak. Itsas-lehorreko Jabari Publikoa. Kostak / Ur Agentzia:

Esparru honetan, kosta lerrotik hurbil edo haren jarraian egoteagatik, Kosta Legean eta haren Araudian itsas-lehorreko jabari publikoan, jabari publikoko eremu desberdinen eta babes zortasunen eremuen arabera, onartzen diren erabileren inguruan zehaztutako mugak jasoko dira. Babes-zortasuneko eremuan planteatzen diren erabilerek bete egin beharko dute Kosta Legearen 25. artikulua xedaturikoa, eta alderdi hori kontuan hartu beharko da. Xede horrekin islatu dira, esparru honen dokumentazio grafiko gisa aurkezten den Kalifikazio Globalaren Planoan, jabari publikoko lerroa nahiz babes eremua eta itsasertzarena mugatzen dituzten lerroak.

Era berean, esparru honen zati gehiena 2011ko abenduaren 13an onartutako (EHAA, 2012-1-11) Uholde-arriskuen Atariko Ebaluazioaren dokumentuaren "Uholde-arrisku Potentzial Esanguratsuen Eremuan" dago (UPEE kodea: ES018-GIP-BID-01).

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko

Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egiturazailea– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, A sailean “Hirigintza eraginak” dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

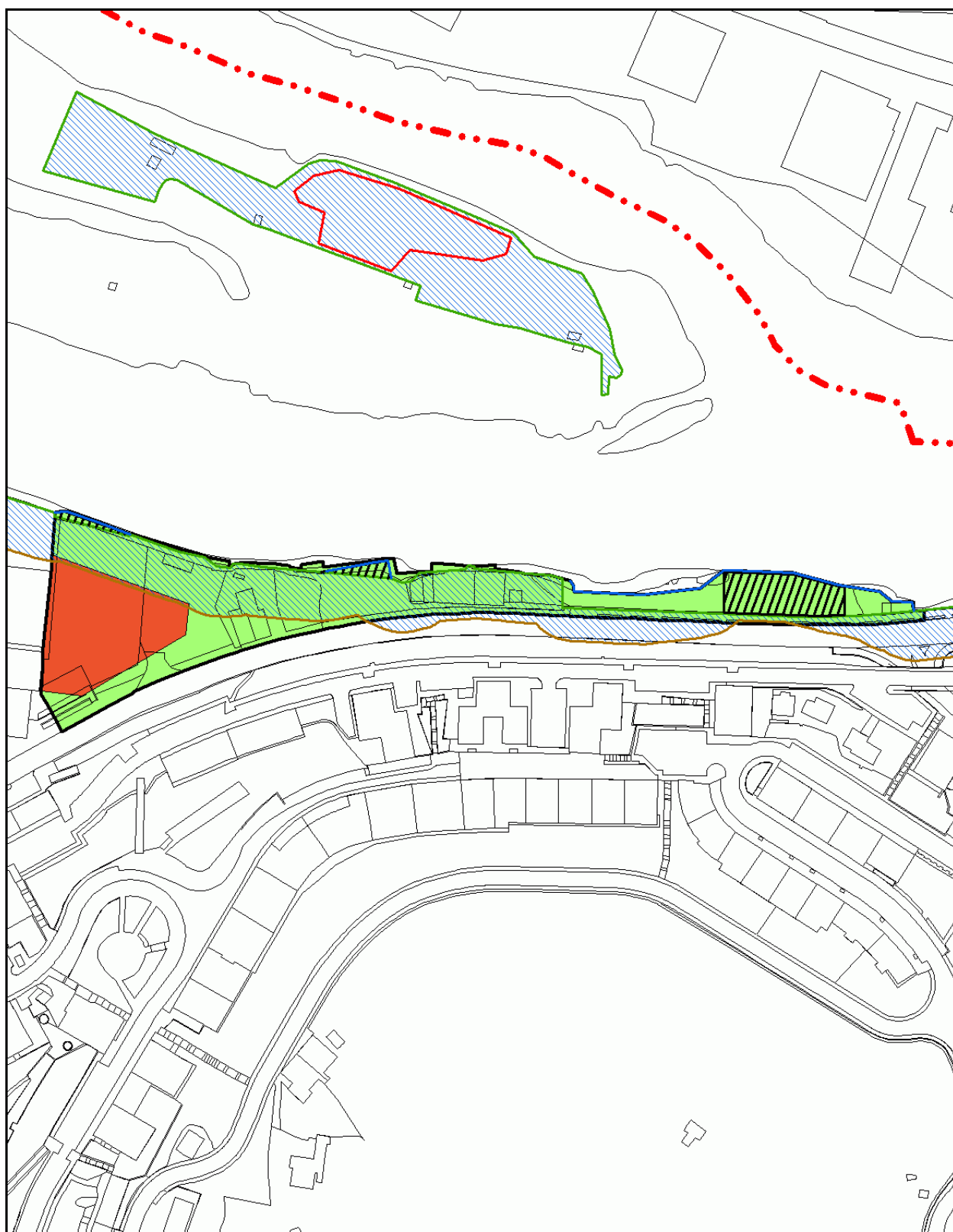
Adierazitako baldintzatzailleak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru hau Plan Nagusi honen arabera Arkeologia Ondarearen Katalogoan zehaztutako padura aldera biltzen da; beraz, jarduteko protokolo berezi baten mende dago.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarriak.

ÁMBITO: AZKEN PORTU

8.1.02



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.500

ESPARRUA: ARTIA**8.1.03****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Artiako Kanalaren Ekialdean dago esparru hau, Portugaingo Mendebaldeko mazelan. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du bizileku alde bat antolatzeko. Xede horretan, Plan Nagusi honek jaso egiten ditu 1999ko urriaren 27an betikoz onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziak eta 2006ko ekainaren 26an betikoz onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziaren Aldaketa dokumentuak zehaztutako antolamendurako irizpideak.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK

- Artiako kanalaren Ekialdeko mazelan dauden eraiki gabeko lursailetan bizileku eta ekipamenduetarako programa bat antolatzea, erreferentziazko esparruari begira onartutako plangintzak zehaztutako hirigintza aprobetxamendua murriztuta.
- Proposatutako eraikuntza Ibarrola Hiribidearen eta Zurbaran kalearen alboan egokituko dira Berroeta Pintorea Kaleraino, eta egungo bideak luzatu eta berdinduko dituzte, haien funtzionamendua egokiagoa izan dadin eta aurreikusitako erabilerek leku egokiagoa izan dezaten. Bizileku erabilera berrietarako sarbideak funtsean Zurbaran kaletik eta gibelaldeetatik bideratuko dira, Ibarrola Hiribidetikoak ahalik eta gehien mugatuz.
- Ondoko bizileku aldean, hirigintza izaerako defizit nabarmena baitu, egoteko espazio libre eta ekipamenduetarako eremu bat antolatzea. Hornidura hauek Berroeta Pintorea kaletik gertu egokituko dira, topografia izaerako zailtasun handienak dituen aldean.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua..... azalera : 23.488,00 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- Bizilekuak (R)..... azalera : 23.488,00 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna
 - Sestra gainean.....13.252,00 m²s
 - Sestrapean6.844,00 m²s
- Erabilera erregimena:
 - Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.
 - Baimendutako erabilerak:
 - Hirugarren sektorekoak 300,00 m²s sestra gainean
- Etxebizitzen eraikigarritasunaren hazkundearen erregimen juridikoa bat dator onartutako Barne Erreformatarako Plan Berezian zehaztutakoarekin.

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan “Hirigintza eraginak” dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Esparru hau gauzatze bidean da egun.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Garapenerako plangintzan zehaztutakoa izango da hirigintza erregimen xehea, baina aintzat hartu beharko dira Plan Nagusi honetara jasotako aldaketak.

5.- 5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau gauzatze bidean da onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatutako beste dokumentu eta proiektuek definitutako zehaztapenen arabera.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrean, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzailerak– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teiltatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.

- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) alde zurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gaintu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), alde zurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

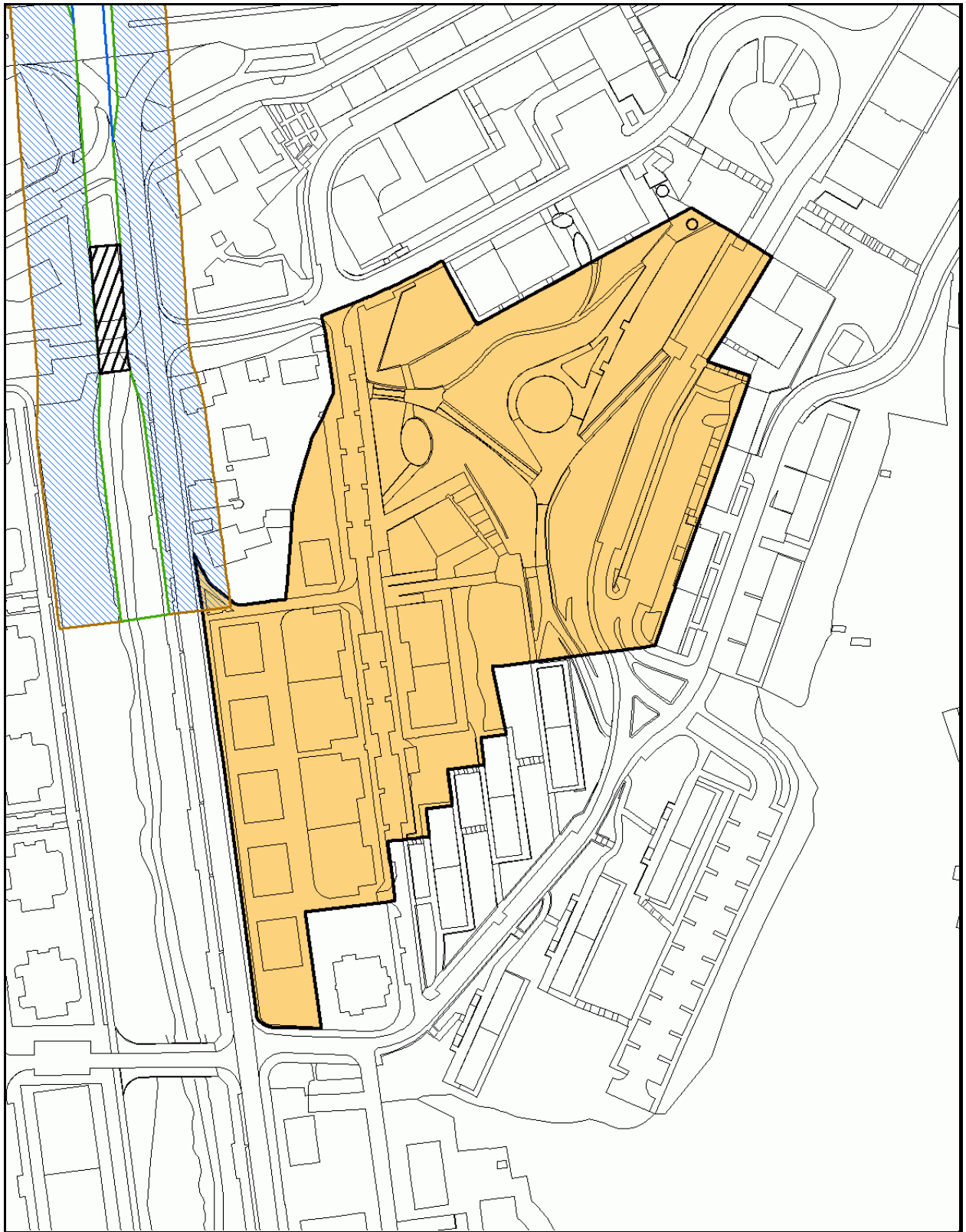
Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru hau, kostaldeko lerroaren ondoan dagoenez edo hari segida ematen dioenez, aintzat hartu beharko dira Kosta Legean eta haren Arautegian ezarritako mugak, itsas-lehorreko jabari publikoan, jabari publikoko aldean eta zaindu beharreko zortasun aldean arabera, onargarriak diren erabilerak arautzen baititu. Esparruaren dokumentazio grafiko gisa honekin batera doan Kalifikazio Globalaren Planoan jabari publikoaren muga-lerroak eta eremu babestua eta itsasbazterra mugatzen dituzten lerroak adierazten dira.

Esparru honetara biltzen da Plan Nagusi honen Arkeologia Ondarearen Katalogoan zehaztutako paduraren atal bat, eta horri begira jarduteko protokolo berezi bat ezartzen da.

ÁMBITO: ARTIA

8.1.03



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ESPARRUA: JOSE M^a FRANCO**8.1.05****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Udalerriaren ekialdean dago esparru hau, Teodoro Murua kalearen eta kale honen luzapenaren, Jose María Franco kalearen, ondoan. Ibarbidea antolatzea aurreikusten da, egungo aparkalekuen defizita gainditu ahal izateko.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK

- Esparruaren iparraldekoari segida emanez, ibilgailuentzako aparkaleku bat aurreikusten da, aparkalekuko estalkiaren gainean espazio publiko bat osatzeko, egungoaren jarraipen gisa.
- Era berean, esparruaren hegoaldean, kirol eremu bat egitea aurreikusten da, alde honetan dagoen futbol zelaia sustatzeko eta hura osatzeko xedean.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera : 7.593,86 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekuak (R)**.....azalera : 7.593,86 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gainean.....2.100,00 m²s

- Sestrapean Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

- Erabilera nagusia:..... Hirugarren sektorea Garajea

- Baimendutako erabilerak:..... Erabilera nagusia besterik ez

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa

garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan “Hirigintza eraginak” dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat idatziko da. Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Udal barrutian aurrera eramaniko hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Hiri Antolamendurako Plan Berezia idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Esparru honetan gauzatu beharreko garapenerako plangintzak zehaztuko ditu Sektore honetako hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute Esparru hau gauzatzeko berariazko erregimena.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrean, Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean hauei begira xedatutakoa beteko da, baita Plan Nagusi honen Hirigintza Arauen dokumentuan xedatutakoa ere. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- Eragin Akustikoak:

Dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzailerak– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedaturikoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irratizko instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AES) alde aurretik baimena ematen ez badu.

- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gaintu ez arren aireko irradi-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irradigorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), alde aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

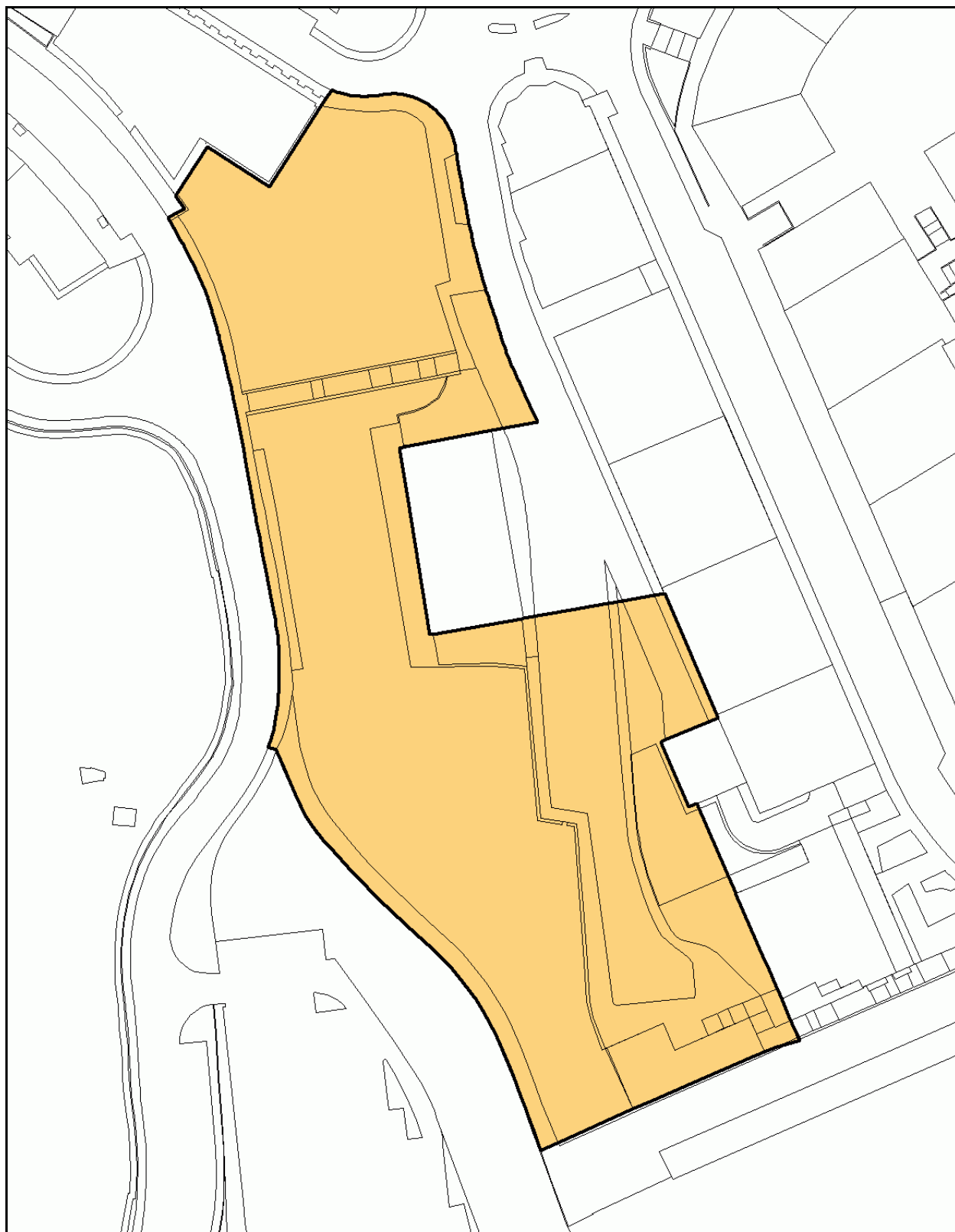
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzailleak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarriak

ÁMBITO: JOSE M^a FRANCO

8.1.05



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ESPARRUA: GAZTELUZAHAR**8.1.07****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Hiriaren Ekialdean dago esparru hau, Gazteluzahar Ibilbidearen Iparraldean. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du hein batean eraikita dagoen bizileku eta ekipamenduetarako alde bat antolatzeko. Xede horretan, Plan Nagusi honek jaso egiten ditu 2008ko uztailaren 22an betikoz onartutako Hiri Antolamendurako Plan Berezian zehaztutako antolamendurako irizpideak.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK

- Helburu nagusia da “58. Poligonoko, 1., 3. eta 5. azpi-poligonoetako, II-E, III-C, IV-A eta ikastetxe eremuko Plan Partzialaren Aldaketa” dokumentuan zehaztutako lursail eraiki gabeak berriro ere antolatzea eta egungo ikastetxerako sarbideak hobetzea. Aipatutako dokumentuari 1987ko apirilaren 10ean eman zitzaion hasierako onarpena.
- Esparruan dagoen etxebizitza sendotu egingo da, eta eraikin berriak Gazteluzahar ikastetxearen Iparraldean eraikitako eraikinaren lerrokadurari eta arkitektura tipologiari eutsiko die.
- Etorkizuneko bizileku aldean barrena ikastetxera iristeko oinezkoentzako sarbide bat egokituko da, 8.1.06 “Iparragirre” esparruan formulatutako espazioarekin bat eginez. Aipatu esparrua 1999ko Plan Nagusian zehazten da eta egun guztiz eraikita dago.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua..... azalera : 25.680,00 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekuak (R)**..... azalera : 25.680,00 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gainean..... 13.147,00 m²s

- Sestrapean Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:
Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.
- Etxebizitzen eraikigarritasunaren hazkundearen erregimen juridikoa bat dator onartutako Hiri Antolamendurako Plan Berezian zehaztutakoarekin.

- **AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK**

Barruko azalera horizontal eta konikoen eraginpean dauden esparru guztiei begira Plan Nagusi honek 49,00 kota finkatu du itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Jada eraikitako eraikinen lerrokaduren eta profilen luzapen gisa arkitektura soluzio egokia bideratzeko irizpidearekin, finkatutako kota gorena gainditzeko aukera ematen da esparru honetan. Azterketa Aeronautiko batek babestu beharko du aukera hori, AENAK teknikoki aintzat hartua eta AESAK onartua. Azterketa horrek egiaztatu beharko du Hirigintza plangintzan aurreikusitako jarduerak ez dutela hegazkinen segurtasuna arriskuan jarriko eta ez dutela egungo nahiz etorkizuneko joan-etorrien erregulartasunean eraginik izango. Era berean, Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiaren aldeko iritzia beharko dute hirigintza plangintzek edo garapenen planek nahiz haien berrikuspen edo aldaketek, eta Aireko Segurtasunaren Estatuko Agentziak (AES) berariazko baimena eman beharko du, hirigintza lizentziaren aurretik.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legeko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- **ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA**

Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- **PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA**

Esparru hau gauzatze bidean da egun.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Onartutako Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehazten du hirigintza erregimen xehea, baina aintzat hartu beharko dira Plan Nagusi honetara jasotako aldaketak.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau gauzatze bidean da onartutako Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatutako beste dokumentu eta proiektuek definitutako zehaztapenen arabera.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean hauei begira xedatutakoa beteko da, baita Plan Nagusi honen Hirigintza Arauen dokumentuan xedatutakoa ere. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleak:

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzaillea– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irratzi-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak

aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldez aurretik baimena ematen ez badu.

- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gaintu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

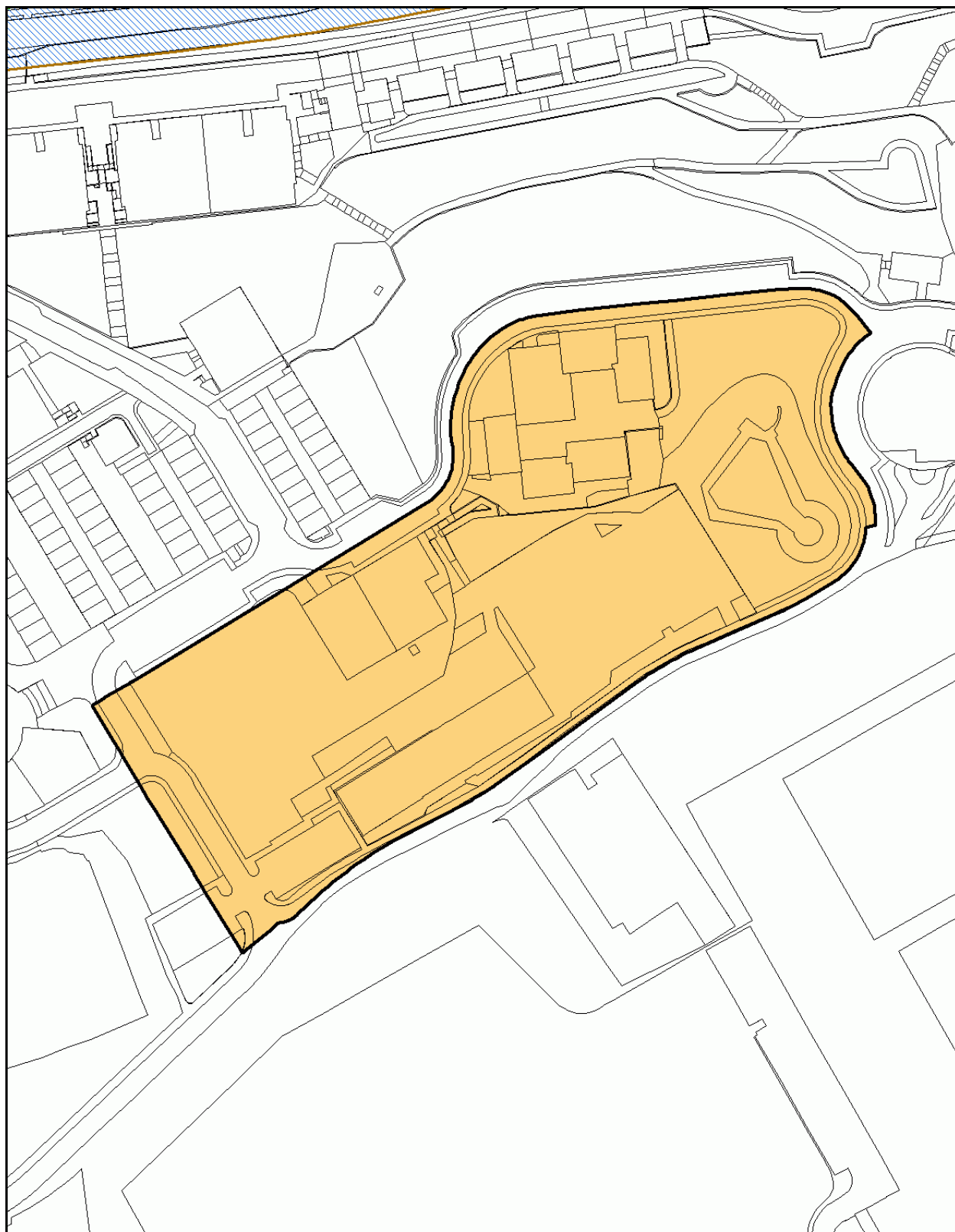
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru honetan daude Gazteluzar gotorlekuaren hondakinak. Gotorleku hori intereseko elementutzat hartua da, eta Plan Nagusi honen Arkeologia Ondarearen Katalogora biltzen da dokumentu honetan adierazitako kategoriarekin.

ÁMBITO: GAZTELUZAHAR

8.1.07



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ESPARRUA: HARROBIETA**8.1.11****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Udalerriaren ekialdean dago esparru hau, Darío de Regoyos eta Jose Maria Iparragirre kaleen bidegurutzean. Tokiko sistemetako espazio libre eta hornidura eremu berri bat aurreikusten da, izaera publikokoa, eta eskola ekipamendu bat egokitzea ere.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK

- Haurtzaindegia eta lehen hezkuntzari eskainitako ikastetxe izaerako ekipamendu bat aurreikusten da. Era berean, lehengo 58. poligonoko parkearen osagarri gisa, berdegune bat osatzea aurreikusten da, hurbileko bizileku aldeetatik bertara modu egokiagoan iritsi ahal izateko. Esku hartze honek aukera eman behar du Harrobieta kaletik ibaia eta inguruak ikusteko.
- Esku hartze honen helburua da tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako lurzorua bideratzea, Legearen estandarren arabera beste esparru batzuei dagozkien era horretako hornidurak egokitzeko poltsa gisa jardun dezan, tamaina txikia izateagatik eta egoera berezia izateagatik beste esparru horietan egokitu ezin direnean, eta Plan Nagusi honek definitutako esparruen sistematikan jada jasoak ez zeudenak.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera : 4.875,48 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekuak (R)**.....azalera : 4.875,48 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gainean.....0,00 m²s

- Sestrapean0,00 m²s

- Erabilera erregimena:

- Erabilera nagusia:..... Ekipamendu komunitarioa

- Baimendutako erabilerak: Espazio Libreak

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurtean egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete behar dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat idatziko da. Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Udal barrutian aurrera eramango hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Hiri Antolamendurako Plan Berezia idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Esparru honetan burura eraman beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko ditu hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak.

Hiri Antolamendurako Plan Berezi honen esparruan, eta indarrean dagoen legeriak xedatutakoarekin bat, tokiko sistemen sareko hornidura eta ekipamenduetarako lurzoru erreserbak egokitzeko aukera emango duten kalifikazio xeheak bideratuko dira, tamaina txikia izateagatik eta egoera berezia izateagatik beste esparru horietan egokitu ezin direnean, eta Plan Nagusi honek definitutako esparruen sistematikan jada jasoak ez zeudenak.

Aipaturiko Plan Berezi horrek zehaztuko du egokitu beharreko tokiko horniduren modalitatea, baina lehentasuna izango du eskola hornidurak, eta 1.800,00 m²s-ko eraikigarritasun fisikoa ezarriko da eskola ekipamendu horretarako.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Zehaztutako tokiko sistema lortu ahal izateko xedean, sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztutakoa izango da esparru hau gauatzeko berariazko erregimena.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean hauei begira xedatutakoa beteko da, baita Plan Nagusi honen Hirigintza Arauen dokumentuan xedatutakoa ere. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- **Eragin Akustikoak:**

Dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- **Aireko Zortasunei dagokien legeria:**

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzaila– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.

- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman behar du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

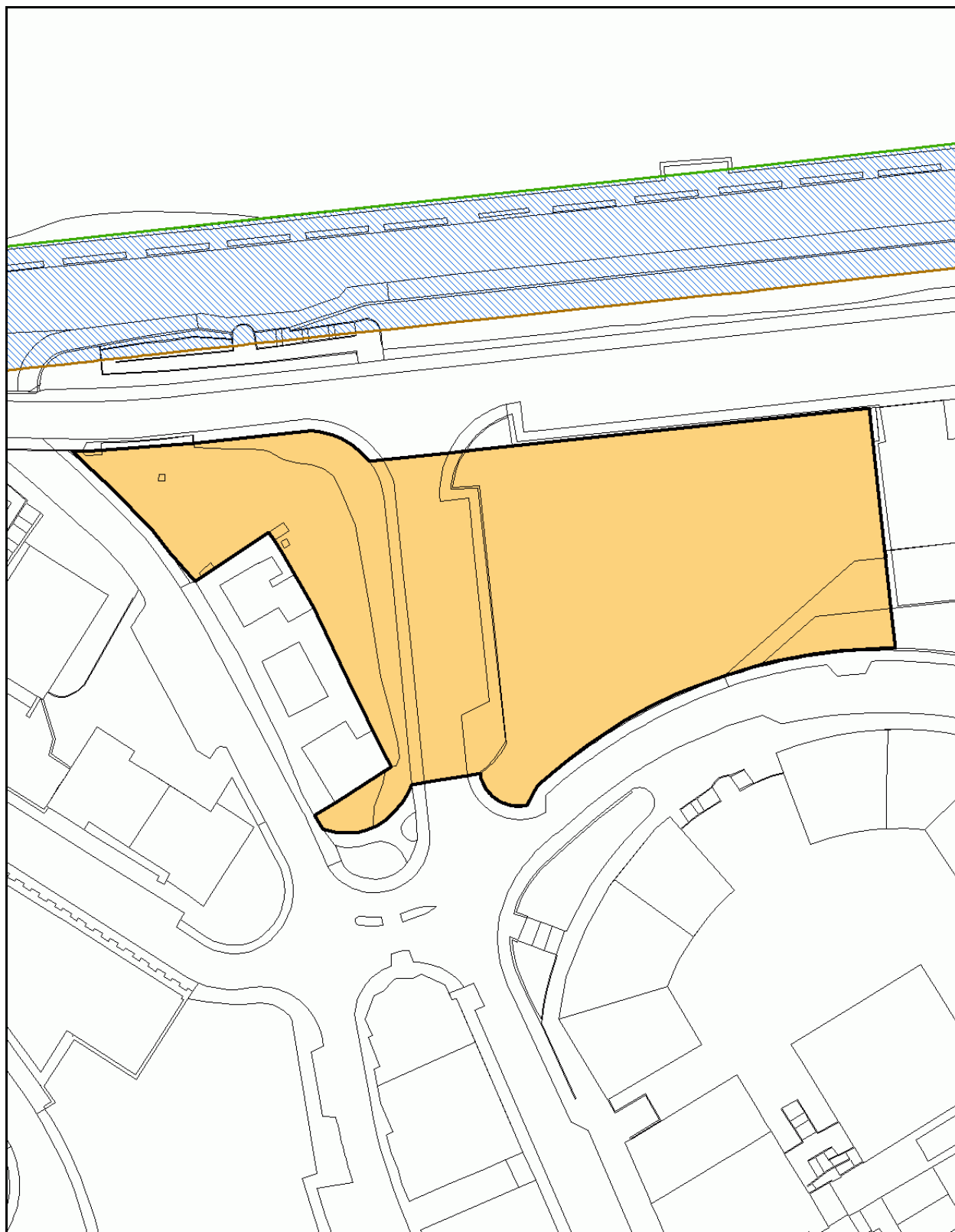
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarriak.

ÁMBITO: HARROBIETA

8.1.11



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ESPARRUA: ERNAUTENEA**8.2.03****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Plan Nagusi honek sendotu egiten ditu 1999ko Plan Nagusian esparru honi begira finkatutako hirigintza alorreko burubide orokorrak, Ernauteneako bidearen ondoko lursailetan bizileku alde bat antolatu ahal izateko.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK

1999ko Hiri Antolamendurako Plan Nagusian jada definitutako esparrua da. Hirigintza mailako zehaztapenak bat datoz erreferentziako plangintza nagusi honek esparru honetarako zehaztutakoekin.

- Antolamendu berria egungo bidearen ondoan egokituko da, eta Plan Nagusi honen Hirigintza Arauen dokumentuko RU-2 ordenantzari begira ezarritako lursail zatikatze eta eraikuntza baldintzak beteko dira.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera : 10.795,96 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekuak (R)**.....azalera : 10.795,96 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna
 - Sestra gainean.....2.000,00 m²s
 - Sestrapean Eraikinaren % 60 sestra gainean
- Erabilera erregimena:
Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokien estandarrekiko.

Plan Nagusi honek sendotu egiten ditu 1999ko Plan Nagusiaren hirigintza burubide orokorrak, eta beraz, Plangintza honetan jada zehaztutakoa da babestutako etxebizitzaren eta hornidura bizitokien estandarrekiko finkatzeko erregimen juridikoa.

Zentzu horretan, 1999ko Plan Nagusiak ez du hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko jakin bat babestutako etxebizitzak eraikitzeko obligazioa aurreikusten.

Plan Nagusi honek ez du 1999ko Plan Nagusiak esleitutako bizileku alorreko hirigintza eraikigarritasuna handitzen, eta beraz, ez dira babestutako etxebizitzak eta hornidura bizitokien estandarrak aplikatuko.

Nolanahi ere, Hiri zoruan gertatuko den Hornidura Jarduerari egingo dio leku esparru honek

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Esparru honetan Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat egingo da. Horrenbestez, Plan Nagusi honek garapenerako plangintza baten esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Udal barrutian aurrera eramaniko hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Hiri Antolamendurako Plan Berezia idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Esparru honetan burura eraman beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko ditu hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak. Plangintza xehe honek, indarrean dagoen legeriak xedaturikoarekin bat, esparruaren barnean tokiko sistemetako sareko berdeguneetarako eta espazio libreetarako aurreikusitako erreserba definitu beharko du. Horrekin loturik, eta erreserba horietarako, 1.084,99 m²a azalera berdeguneetarako eta espazio libreetarako, eta 268,00 m²a azalera beste hornidura publikoetarako, aintzat hartuko da horiek 4.2.07 "Kostorbe" esparruan kokatzeko aukera.

Hornidura Jarduera bat osatzen du esparru honek.

- **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Zehaztutako RU kalifikazio xehearen hirigintza baldintzak bat etorriko dira Plan Nagusi honen Hirigintza Arauen dokumentuko RU-2 ordenantzari begira ezarririkoekin.

Gehienez ere zortzi etxebizitza eraikin egon ahal izango dira lursailean, egungoa barne. Aurretik baden eraikuntza hori bateragarria da proposaturiko antolamendu irizpideekin eta sendotu egin beharko da garatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren esparruan.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute Esparru hau gauzatzeko berariazko erregimena.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean hauei begira xedatutakoa beteko da, baita Plan Nagusi honen Hirigintza Arauen dokumentuan xedatutakoa ere. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleak:

- **Errepide alorreko legeria. Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Saila.**

AP-8 autopistako lurren ondoan egonik eta haren gaineko eskuduntza Foru Aldundiarena dela kontuan izanik, aipatu foru erakundeak erabakitakoa egingo da.

- Eragin Akustikoak:

Berariaz aintzat hartuko dira zarataren mapa estrategikoak (ZME) 362-C/2009 Foru Arauan definituak eta Errege Dekretuaren aplikazioa kurba isofonoei dagokienean, dagozkion neurri zuzentzaileak jasotzeko beharra dagoela egiaztatzen bada.

Dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzailerak– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irratzi-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irratzi-instalazioen funtzionamendu egokia

nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irratigorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.

- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

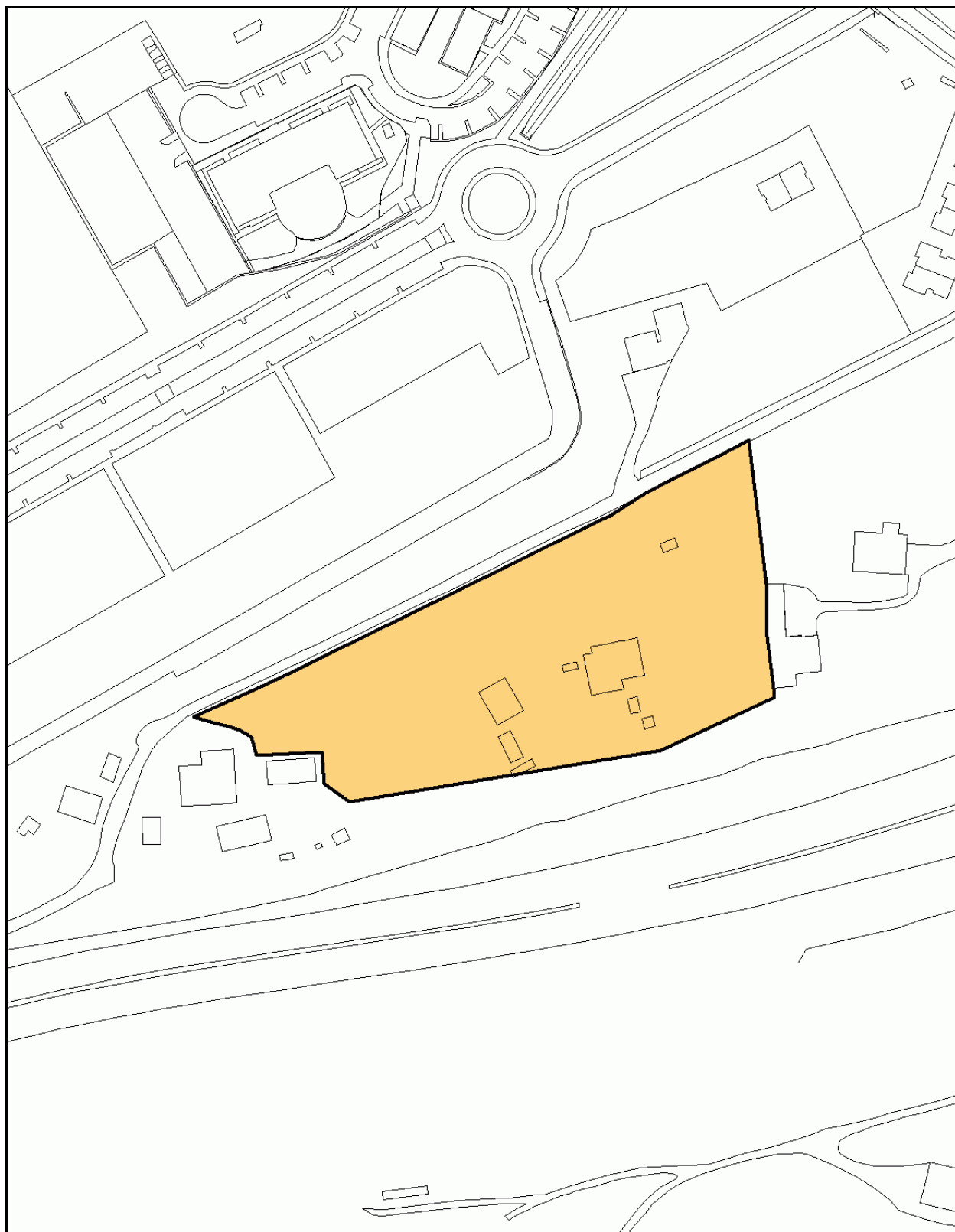
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarriak.

ÁMBITO: ERNAUTENEA

8.2.03



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ESPARRUA: BLAIA**8.2.05****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Portugaingo mazelen inguruan dago esparru hau, eta bertara biltzen ere dira Cesar Figuerido kaleko espazio librearekin muga egiten duen Iparraldeko ertza eta, Hegoaldera, Lekuenea aldea, autopistaren bidearen eta Blaiako errepidearen ondoko eraikinen gibelaldean artean dagoen espazio zabala. Lur eremu hauek guztiak zoru urbanizaezinak ziren aurreko Plan Nagusiaren sailkapenaren arabera.

Muinoaren goiko aldeak, egun Buenabistako deposituak hartzen duen zoruak, Zerbitzuen Azpiegituren kalifikazioa du. Esparru honetako beste atal batek Bide Sistema Orokorraren kalifikazioa jasotzen du, Artiako ibilbidetik bertara iristeko bidea egiteko gordea, esparru honek bide hori baliatuko baitu hiriaren erdialdearekin bat egiteko.

Esparruko bizileku aldera iristeko bide hau, aldi berean, barneko Ingurabideko atala izango da, eta Ekialdetik, tunel atal txiki batean barrena, Antton Ttipiko poligonoarekin bat egingo luke, alde berri honetarako sarrera eta irteera aukerak hobetzeko xedean.

Era berean, esparru honen atal batek egun hiriko zoru gisa sailkatutako alde bat biltzen du bere baitara, behar-beharrezkoa baita egungo bide egiturarekin lotura egokia eta eraikitako ertzarekiko harreman egokia ziurtatzeko xedean.

Honenbestez, altuerako bizileku alde bat antolatuko da aldapa txikieneko eremu batean, Blaiako errepidearen hegoaldean.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK

Jarduera honen helburu nagusia da alde honetan baliatzeko moduan dagoen zorua aprobetxatzea Irunen planteatutako bizileku aprobetxamenduen proposamen berrien multzoa osatuko duen bizileku erabileren eskaintza bat egiteko, Hegoaldeko ertzeko ibarbide aldean, bertan leunagoak baitira aldapak; hala eta guztiz ere, plataformetan antolatu beharko da bizileku alde hori.

Jarduera honen helburua ere bada Portugaingo muinoko ingurumen izaerako balioak babestea, topografiaren aldapek eta aireko zortasunek urbanizaezin egiten baitute alde hau. Beraz, egoera hau aprobetxatu nahi da irundarrei hiri inguruko parke bat, Bidasoa ibaiaren eta hiriaren ikuspegi ezin ederragoak eskaintzen dituen parke bat, eskaintzeko.

Era berean, jardueraren helburua da bertara iritsi ahal izateko ezinbestean eraiki beharreko bidearen bidez, esparruaren Hegoaldetik, hein handi batean autopistaren paraleloan, luzatuko den ingurabidearen atala osatzea. Esparru honetara egun hiri zoru

gisa sailkatutako zoruaren parte bat biltzen da, egungo bide egiturarekiko loturak ziurtatu ahal izateko, eta esparruaren mendebaldean, Antton Ttipiko poligonoarekiko lotura tunelaren bidez gauzatu ahal izateko.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

- HIRIGINTZA SAILKAPENA

Zoru urbanizagarri sektorizatua.....azalera : 166.468,24 m²a
Sektoreari esleitutako Hiri zorua..... azalera : 5.320,47 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekuak (R)**..... azalera : 52.351,28 m²a

- Hiri Zoruanazalera : 819,72 m²a
- Zoru urbanizagarri Sektorizatuan..... azalera : 51.531,56 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna

- Sestra gainean47.162,00 m²s
- Sestrapean Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko.

- Hirigintza eraikigarritasun gorena 47.162 m²s

- Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna 7.857 m²s (*)

- Gauzatutako eraikigarritasuna2.001 m²s (*)

- Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza37.304 m²s (*)

(*) Baimendutako erabileraren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.

- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) % 75
Ildo horretatik erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke erabiliko da bizileku erabilerarako eraikigarritasun gehikuntzaren % 55 gutxienez.

- Hornidura bizitokiak 1,50 m²a /100 m²s
Esparru honetan garatu beharreko antolamendu xehean definituko da hornidura bizitokiei begira zehaztu beharreko erreserba.

- **Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera : 31.613,87 m²a

- Hiri Zoruan azalera : 4.500,75 m²a

- Zoru urbanizagarri Sektorizatuan..... azalera : 27.113,12 m²a

- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)** azalera : 82.699,89 m²a

- **Zerbitzu azpiegiturak (S)**..... azalera : 5.123,67 m²a

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru honetarako ez da izaera egituratzaileko zehaztapen gisa jaso itsas mailarekiko altuera gorenaren kota, eraikuntza bakar batek ere gainditu behar ez duen muga hori zehazteko aplikatu beharreko araudian jasotako elementu guztiak barne.

Esparru honetako alde batzuetan lur eremuak berak gainditzen ditu Aireko Zortasunak, A-3 "Aireko Zortasunak aplikagarria den legeriaren arabera" planoan eta A-4 "Aireko Zortasunen Xehetasunak" plano sortan ikus daitekeen bezala. Beraz, lurak Azalera Horizontala gainditzen duen eremu hauetan eraiki asmo den edozein eraikinek larriagotuko luke gainditze maila hori, eta segur asko larriagotu egingo luke, era berean, babestutako eremuen gaineko eragina.

Salbuespen gisa, zortasunak gainditzen diren leku horietan esparrua garatu ahal izango da AESAk egiaztatzen badu segurtasuna bermatuko dela eta ez dela eragin nabarmenik izango aireontzien jardunaren erregulartasunean sustatzaileak aurkeztutako pantailamendu azterketaren bidez, eta Aenak teknikoki aldeko iritzia ematen badu, Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 7. eta 9. artikuluetan, haren egungo erredakzioan, jasotako albuespenen arabera.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Esparru honetan Plan Partzial bat egingo da. Horrenbestez, zoru urbanizagarri sektorizatuan, Plan Nagusi honek garapenerako plangintza baten esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

Sektoreari atxikiriko hiri zoruan, berriz, Plan Nagusi honetan zehaztutako antolamendu xehea gauzatuko da. Antolamenduak hala aholkatzen badu, Plan Nagusi honetan zehaztu eta sektoreari esleituriko hiri zoruaren antolamendu xehea doitu ahal izango du aipatu Plan Partzialak.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Udal barrutian aurrera eramano hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Aipatutako Plan Partziala idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean..

Esparru honetan aintzat hartutako sistema orokorrak definitu dira haiek lortzeko soilik. Esparru honetan aintzat hartutako beste sistema orokor batzuk definitu dira

haiek lortu, gauzatu eta kostuak jasotzeko, eta hori guztia Plan Nagusi honen barruan dagoen D dokumentuan – Ekonomia – Finantza Bideragarritasunaren eta Ekonomi Iraunkortasunaren memorian finkatutakoaren arabera.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

- KALIFIKAZIO XEHEA

Garatu beharreko plangintzak zehaztuko ditu Sektoreko kalifikazio xehearen baldintzak.

Plan Nagusi honek adierazitako Sektoreari atxikiriko hiri zoruaren kalifikazio xehea zehazten du

- Bizilekuak (R)

- Tokiko Hiri bidea (VL)azalera : 819,72 m²a

- Bide Sistema Orokorra (V)

- Hiri Bide Egituratzaila (VE).....azalera : 4.500,75 m²a

- ZORUAREN KATEGORIZAZIOA

Esparrura bildutako lur eremuak, hiri zoru gisa sailkatuak eta sektoreari atxikiak, sendotu gabeko hiri zoruak dira, sendotutako hirigintzarik ez dutelako edo nahikoa ez delako.

- BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

Inguruko balio topografikoekin bat etorriko diren eraikinen bidez garatuko da esparrua. Eraikin hauek, era berean, bide egitura egokiari egingo diote leku artikulazioa ere egokia izan dadin.

Aldapa handieneko lur eremuak, aireko zortasunaren mende daudenak, espazio libreak izango dira.

Garrantzitsua da ziurtatzea esku hartze hau ondo egokituko dela hiriaren gainerakoarekin, eta bereziki, Artiako Kanalaren beheko aldearekin, eta Artiako kanaletik doazen sare nagusiekin lotzeko beharra ere aintzat hartu da.

Beheko solairua, bost goiko solairu eta atikoa atzera emana izango da bizileku antolamendurako profil gorena, baina aintzat hartu da antolamenduko gune berezietan profil hori handitzeko aukera.

Jarduera eremuko bide nagusiaren eta Artiako ibilbidearen arteko loturaren eraikuntza ahalbidetzeko xedean, egun hiri zoruaren dauden eraikin batzuk eraistea proposatzen da, baina ez da beharrezkoa izango alde honetako gainerako eraikinak botatzea hauek sare berrira bildu baldin badaitezke. Nolanahi ere den,

kontu hau jarduera garatzeko prozesuan zehaztuko da, eta beste bizileku batzuk eman behar izanez gero, bermatu egingo da aukera hori edo behar bezalako konpentsazioa emango da.

Bertan dauden hiru etxebizitzaren ordeztu beste bizileku batzuk eman beharko dira, 426 m²-ko azalera eraikia dute horiek guztira, hirigintza antolamendutik kanpo geratu direlako. Era berean, ez dira kontuan hartzen esparrura bildutako eraikinen azalera, sendotu litezkeen eraikinen azalera. Era berean, Portugaingo muinoaren goiko depositua ere sendotzeko aukera jaso da.

Portugaingo muinoaren Ekialdeko ertzeko eta Blaiako udal horniduraren hegoaldeko baserriak sendotzeko aukera aurreikusten da.

Dauden eraikuntzek, esparru honetarako aurreikusitako Sektorearen barnekoek, aurrez bazirenen kategoria izango dute Plan Partziala egiteko zain. Definitu diren eta hiri zoruan dauden eraikuntzetarako, eta aurrez baziren eta Sektorearen barnean dauden eraikuntzetarako ere, plangintza onartzen ez den bitartean, 2/2006 Legearen 101. artikuluan xedaturikoaren arabera izango dira eremu horietan egin daitezkeen obren izaera eta hedadura.

- Baimendu ahal izango dira eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasungarritasun baldintzetan mantentzeko beharrezkotzat hartzen diren obrak eta hirugarrenetik kalteak saihesteko direnak.
- Ez dira baimenduko bolumenaren hobekuntza edo gehikuntza dakarten obra partzialak. Salbuespen gisa sendotze obra partzialak eta noiz-nolakoak baimendu ahal izango dira 15 urteko epean eraikina desjabetzea edo eraistea aurreikusi ez denean, obra horiek egin nahi diren datatik aurrera kontatuta eta obra horiek higiezinari balio handiagoa ematea ez dakartenean.
- Esparruan bizileku erabilera baimendua dagoenez, eraikinak dauden bitartean, haietan dauden erabilerak bateragarritzat hartzen dira hirigintza antolamenduarekin, baina ezin da besterik erantsi, bulegorako edo merkataritzarako ez bada bederen, eta hori eraikinaren erregimena eta bizi aldia aldatu gabe betiere. Ustezko erabilera berri horiek behin-behineko izaera izango dute eta 2/2006 Legearen 36. artikulua xedaturiko baldintzetan baimenduko ditu Udalak.

Azkenik, eta Hirigintza Jarduerarako Programa onartzen ez den bitartean (2/2006 Legearen 32. art.) ezin izango dira baimendu ez lurren zatiketa, eta ez hirigintza eraldaketa dakarten ekintzak eta erabilerak ere.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Plan Partzialak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute esparru hau gauzatzeko berariazko erregimena.

Urbanizazio Proiektuak hiri zoruarekin lotzeko soluzioak eskainiko ditu, hiri eta inguruko sarearekin behar bezala uztartzeko. Era berean, udal azpiegiturekin lotzeko bermeak ezarriko ditu.

Esparru honetan jasotako zoruaren Jarduera Integratu gisa mugatzea iradokitzen da, baina hori plangintza xehea prestatzeko testuinguruan berretsi beharreko burubidea da.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean hauei begira xedatutakoa beteko da, baita Plan Nagusi honen Hirigintza Arauen dokumentuan xedatutakoa ere. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleak:

- Ibaiak eta errekek eta haiek babesteko ertzak.

Baimenak emateko tramiteak errazte aldera, komenigarria da garapenerako tresnen erredakzio aurreko faseetan balizko soluzioak URArekin adostea.

Zirkunstantzia hori aintzat hartuko dute garapen xeheak eta garapenerako proiektuek uholde-arriskuaren arabera lurzorua erabiltzeko irizpideekin bateragarria izateko.

- Errepide alorreko legeria. Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Saila:

AP-8 autopistako lurren ondoan egonik eta haren gaineko eskuduntza Foru Aldundiarena dela kontuan izanik, aipatu foru erakundeak erabakitakoa egingo da.

- Eragin Akustikoak:

Berariaz aintzat hartuko dira zarataren mapa estrategikoak (ZME) 362-C/2009 Foru Arauan definituak eta Errege Dekretuaren aplikazioa kurba isofonoei dagokienean, dagozkion neurri zuzentzaileak jasotzeko beharra dagoela egiaztatzen bada.

Dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- **Aireko Zortasunei dagokien legeria:**

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egiturazailea– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, A sailean “Hirigintza eraginak” dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen

antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria.

Adierazitako baldintzatzailleak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru honetara biltzen da Plan Nagusi honen Arkeologia Ondarearen Katalogoan zehaztutako paduraren atal txiki bat, eta horri begira jarduteko protokolo berezi bat ezartzen da.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarri.

ÁMBITO: BLAIA

8.2.05

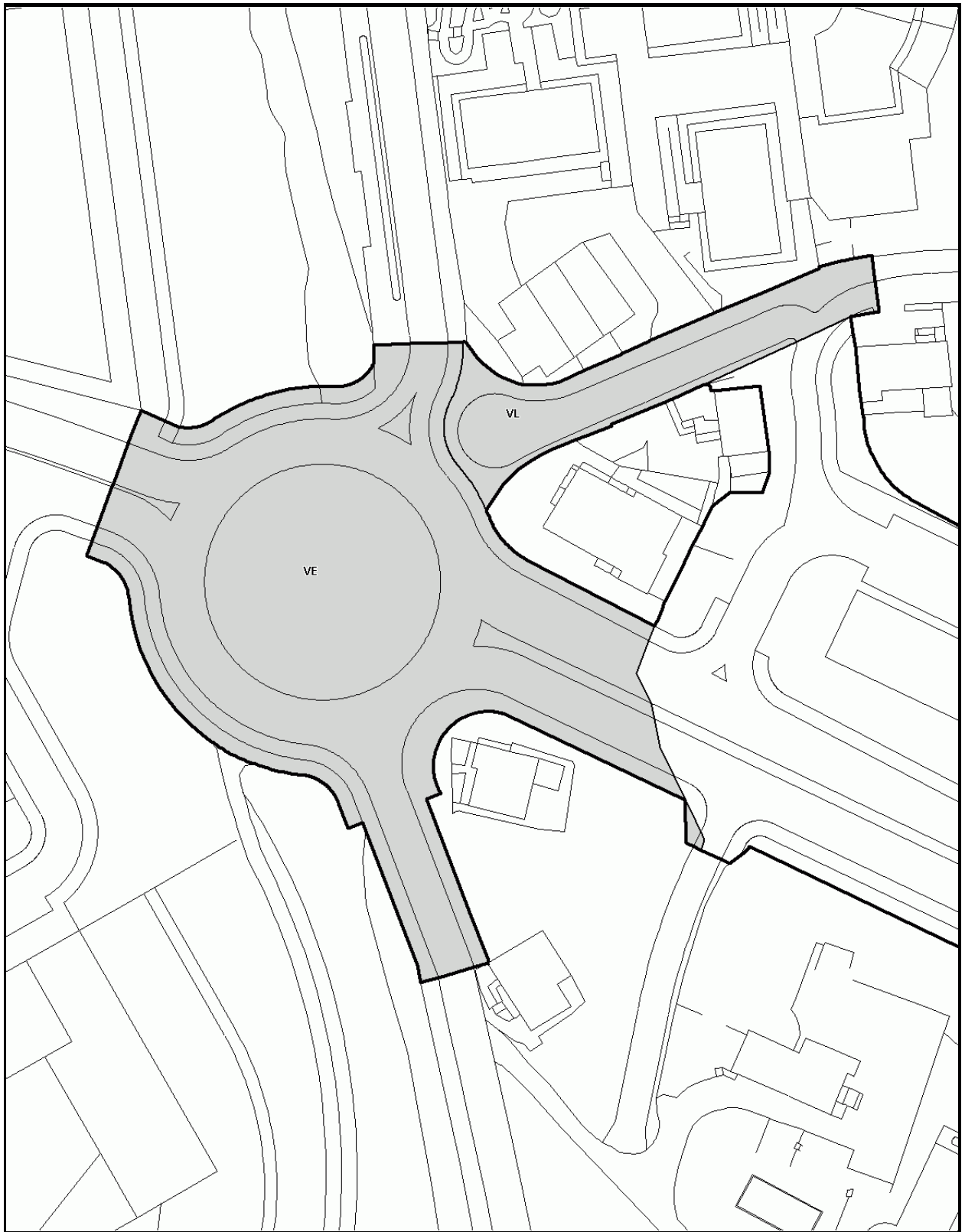


Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 5.000

ÁMBITO: BLAIA

8.2.05



Plano de Calificación Pormenorizada

Escala: 1/ 1000

ESPARRUA: GAZTELUBERRI**8.2.06****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Jarduera berri hau oso ikuspegi ederrak eskaintzen dituen gainaldean eta gaztelu zaharraren eta Gazteluzaharreko ikastetxearen ondoan planteatzen da. Jarduera eremu honetara biltzen da Antton Ttipi esparruko Plan Partzialak definitutako Ipar Gaztelun zegoen Gauzatze Unitatea.

Esparruaren Iparraldeko mugak bat egiten du Lastaola-Postetxea esparruko muga berriarekin. Gisa honetan, Lastaola Postetxea eta Darío de Regoyos kaleen berdintzea, luzatzea eta lotura ahalbidetzen da.

Hirigintza garapen honetan altuera ertaineko etxebizitza blokeen bidezko antolamendua bila da, etxebizitzak burura eraman beharreko bide berriaren alboan egokiturik.

Zoruaren gainerakoari Sistema Orokorreko Ekipamenduaren kalifikazioa ematea aurreikusten da, kalifikazio orokor bera duen "Gaztelu" esparruari segida emanaz.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparru honetako jardueraren helburu nagusia da hornidurarako espazio bat lortzea, espazio hau, Irungo Ekialdeko bizileku garapen guztietatik distantzia bertsura dagoen espazio hau, ezinbestekoa baita ikastetxe izaerako ekipamendu egoki bati leku egiteko.

Jardueraren helburua ere bada hornidurarako erreserba honen eta orain 8.2.07 "Gaztelu" esparrura biltzen den Antton Ttipiko Plan Partzialean aurreikusitako horniduraren arteko lotura ziurtatzea, une honetan bazterrera baitago hura eta, ondorioz, funtzionaltasun izaerako arazo batzuk eragiten baititu.

Honekin guztiarekin lortzen da hornidurarako erreserben multzoa ikastetxe bati leku egiteko lursail handi bat bihurtzea, bertan haur hezkuntzari eta lehen hezkuntzari emandako ikastetxe bat egokitu baitaiteke Behobia eta Artiako auzoen beharrei behar bezala erantzuteko xedean.

Era berean, jardueraren helburuak dira Behobiako erdigunearekin zuzenean lotzeko oinezkoentzako bide bat egitea, auzora iristeko xedean aurreikusitako bidea luzatuta, eta esparruaren behe aldean, Darío de Regoyos kalearen luzapen gisa egin beharreko bidearen alboan, bizileku alde baten antolamendua ahalbidetzea.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

- HIRIGINTZA SAILKAPENA

Hiri Zorua.....azalera: 25.299,57 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- Bizilekuak (R).....azalera: 7.516,86 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....5.121,00 m²s

- Sestrapean Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko.

- Hirigintza eraikigarritasun gorenaren 5.121 m²s

- Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna...970 m²s (*)

- Gauzatutako eraikigarritasuna675 m²s (*)

- Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza3.476 m²s (*)

(*) Baimendutako erabileraren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.

- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) % 40
 lido horretatik erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko erabiliko da bizileku erabilerarako eraikigarritasun gehikuntzaren % 20 gutxienez.

- Hornidura bizitokiak 1,50 m²a /100 m²s
 52,14 m²a-ko azalera kalkulatu da hornidura bizitokiari begira zehaztutako erreserba.

6.1.01 Lartzabal esparruan egokitzea aurreikusten da.

- Sistema Orokorreko Ekipamenduak (E).....azalera: 17, 782,71 m²a

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoa, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurtean egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan “Hirigintza eraginak” dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- **ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA**

Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat idatziko da. Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- **PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA**

Udal barrutian aurrera eramaniko hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Hiri Antolamendurako Plan Berezia idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean.

Esparru honetan aintzat hartutako Sistema Orokorreko ekipamendua berau lortzeko baizik ez da zehazten.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Esparru honetan burura eraman beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko ditu hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak.

Plangintza xehe honen esparruan eta Sistema Orokorreko Ekipamenduaren kalifikazio orokorrari begira, de $0,35 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{a}$ -koa izango da ikastetxe izaerako ekipamenduaren sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa.

- **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Bizileku horniduretarako zehaztutako erreserba 6.1.01 “Lartzabal” esparruan egokitzeko aukera aurreikusten da.

Sistema Orokorreko Ekipamendu gisa definitutako zorua, behin lortuz gero, 8.2.07 “Gaztelu” auzoko esparruaren kalifikazio berarekin kalifikatuko da, eta plangintza dokumentu bat eta berera bilduko dira batera antolatzeko xedean.

Bizilekuaren antolamenduari dagokionez, behe oin eta hiru solairuko eraikuntza aurreikusi da. Nolanahi ere den, dagokion plangintza xehearen testuinguruan berretsi beharko da perfil gorenari buruzko irizpidea.

Fatxada Darío de Regoyos kaleari begira edukiko duen eraikin baten arabera antolatuko da bizileku alde hau. Eraikinak gehienez ere beheko solairu bat (erdi-sotoa) eta hiru solairu izango ditu altueran. Aurrekoaren paraleloan beste hiru etxebizitza egokitzea aurreikusten da, eta sendotu beharreko eraikinari segida emateko, gehienez ere beheko solairu bat (erdi-sotoa) eta hiru solairu izango ditu altueran.

Esparruaren goiko aldean, sistema orokorreko ekipamendu gisa kalifikatutako lurzoruan, dagoen eraikinak, antolamendutik kanpora geratzen denak, guztira 372 m² ditu eraikita. Bizileku erabilerarako lurzoruaren mendebaldean dagoen eraikina, guztira 249 m². eraikita dituena, sendotzea aurreikusten da.

Esparru honetan dauden eraikinak, lehendik ere bazeuden eraikinen kategoria gisa jasoak izango dira Plan Berezian. Nolanahi ere, eta Plangintza onartzen ez den bitartean, 2/2006 Legearen 101. artikuluan zehaztutakoaren arabera izango dira haietan gauzatzen diren lanen izaera eta irismena:

- Baimendu ahal izango dira eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasungarritasun baldintzetan mantentzeko beharrezkotzat hartzen diren obrak eta hirugarrenekiko kalteak saihesteko direnak.
- Ez dira baimenduko bolumenaren hobekuntza edo gehikuntza dakarten obra partzialak. Salbuespen gisa sendotze obra partzialak eta noiz-nolakoak baimendu ahal izango dira 15 urteko epean eraikina desjabetzea edo eraistea aurreikusi ez denean, obra horiek egin nahi diren datatik aurrera kontatuta eta obra horiek higiezinari balio handiagoa ematea ez dakartenean.
- Esparruan bizileku erabilera baimendua dagoenez, eraikinak dauden bitartean, haietan dauden erabilerak bateragarritzat hartzen dira hirigintza antolamenduarekin, baina ezin da besterik erantsi, bulegorako edo merkataritzarako ez bada bederen, eta hori eraikinaren erregimena eta bizi aldia aldatu gabe betiere. Ustezko erabilera berri horiek behin-behineko izaera izango dute eta 2/2006 Legearen 36. artikulua xedaturiko baldintzetan baimenduko ditu Udalak.

Azkenik, eta Hirigintza Jarduerarako Programa onartzen ez den bitartean (2/2006 Legearen 32. art.) ezin izango dira baimendu ez lurren zatiketa, eta ez hirigintza eraldaketa dakarten ekintzak eta erabilerak ere.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute Esparru hau gauzatzeko berariazko erregimena.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- Eragin Akustikoak:

Dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzailerak– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irratzi-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.

- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

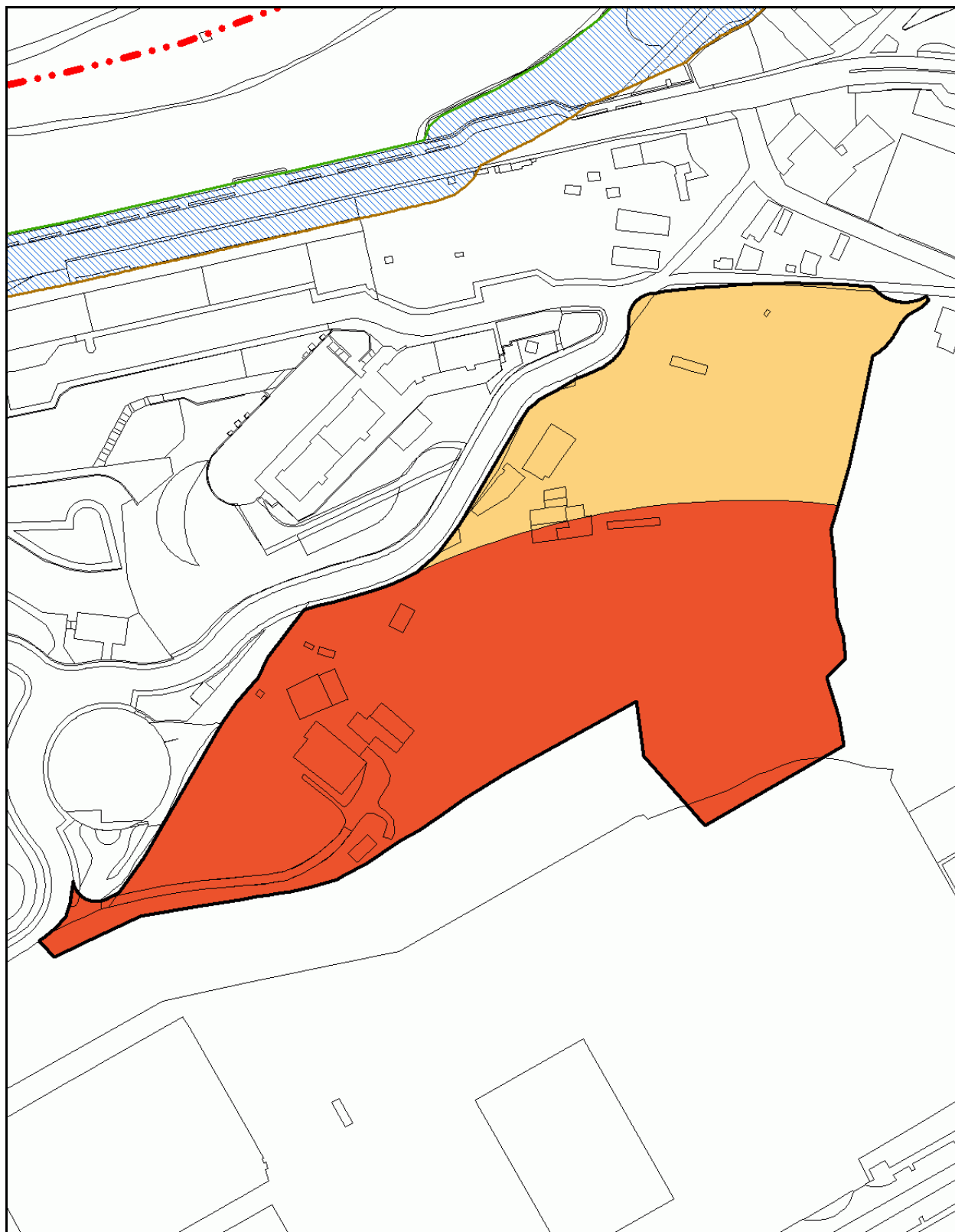
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzailleak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarri.

ÁMBITO: GAZTELUBERRI

8.2.06



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ESPARRUA: GAZTELU**8.2.07****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Udalerriaren ekialdean dago esparru hau, Antton Ttipi inguruan, eta udal Ekipamenduen Sistemari emana dago. Esparru honetara biltzen da 8.2.01-A “Zaisa III” esparruko Plan Partzialaren kudeaketatik etorritako zoruaren atal bat, zesoan emana, eta dagoeneko ekipamenduei emana den zorua, “Antton Ttipiko” Hirigintza Jarduerarako Planak 8.2.01-B “Gaztelu” esparru gisa definitua.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Zoru honen baterako antolamendua aurreikusten da mazelaren goiko aldean kirol eremu bat eta ikastetxe izaerako ekipamendua ahalbidetzeko. Aldi berean, tokiko izaera eta ingurumen eta morfologia izaerako ezaugarriak babestea bila da.

Topografikoki Behobiako eremua zehazten duen gainaldean, Behobiako mazelaren amaiera gisa, parke bat sortzea eta leku honen eta inguruko eremu eraikiaren arteko harreman egokia ziurtatzea.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 27.013,93 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Sistema Orokorreko Ekipamenduak (E)**.....azalera: 27.013,93 m²a

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan “Hirigintza eraginak” dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat idatziko da. Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Udal barrutian aurrera eramano hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Hiri Antolamendurako Plan Berezia idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Esparru honetan bururatu beharreko garapenerako plangintzak zehaztuko ditu hirigintza erregimen xeheari buruzko baldintzak.

Plangintza xehe honen esparruan eta Sistema Orokorreko Ekipamenduaren kalifikazio orokorrari begira, de $0,30 \text{ m}^2/\text{s}/\text{m}^2\text{a}$ -koa izango da ekipamenduaren sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa.

- BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

Plan Berezi honek 8.2.06 "Gazteluberri" esparruko Sistema Orokorreko Ekipamendu gisa definitutako zoruarekin bat eginda aurreikusiko du antolamendua. Gisa honetan, ikastetxe finkamendu bat eta bakarra gauzatu ahal izango da mazelaren goiko aldeko eremu laura biltzen den zoru guztian.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute Esparru hau gauzatzeko berariazko erregimena.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- Eragin Akustikoak:

Kalifikazioa aldatuz gero, eta dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzailerak– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AES) alde aurretik baimena ematen ez badu.

- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalera gainditu ez arren aireko irradi-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irradi-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

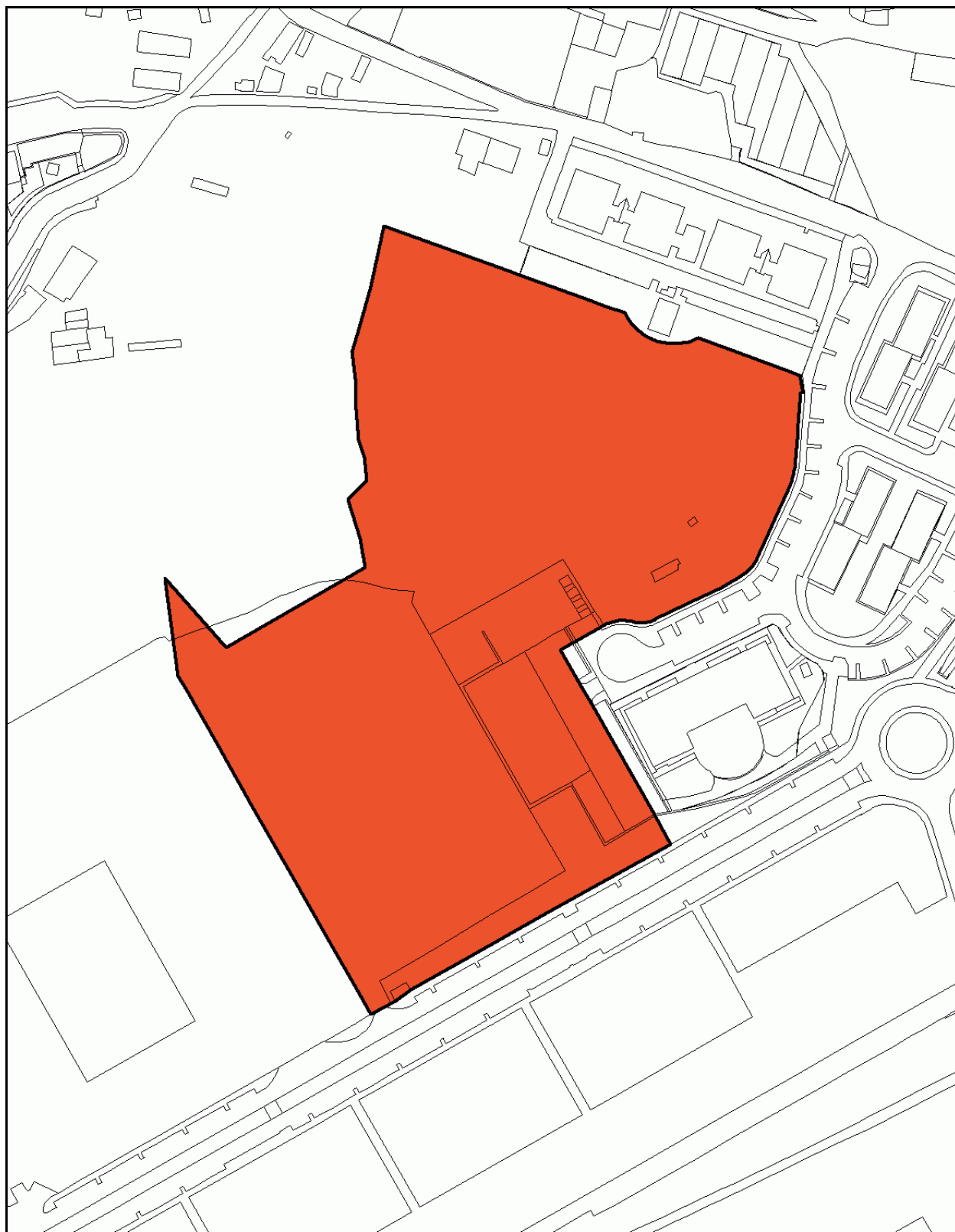
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarri.

ÁMBITO: GAZTELU

8.2.07



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ESPARRUA: LASTAOLA POSTETXEA**8.3.04****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Behobiako auzoan dago esparru hau, Lastaola Postetxea bidearen luzeran zehar. Esparru honetako hirigintza garapenak 1999ko Plan Nagusiak inguru honi begira aurreikusitako zehaztapenak aldatzea bila du, iparraldeko saihesbiderako aurreikusitako bide berriak eraginda. Zirkunstantzia honek eraman du esparru honi begira zehaztutako eraikigarritasuna doitu behar izatera, nahiz eta, funtsean, aurreikusitako erabileren proposamenari eusten zaion.

Altuera ertaineko etxebizitza blokeen tipologiako bizileku alde bat antolatzea da hirigintza garapenaren xedea.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Jarduera honen helburu nagusia da GI-636 errepidea erregulatzea eta zabaltzea eta bide honek, Behobian barrena, hiri bide baten izaera edukitzea.
- Esku hartzen honen helburua ere bada kale fronte homogeen bat eratzea, hura berdintzea eta alde honen, auzoaren gainerakoaren eta ibaiaren ertzaren arteko espazio eta ibilbideei jarraipen handiagoa ematea, GI-636 errepideak sorrarazten duen egungo oztopoa gutxienera eramateko xedean.
- Eraikin zaharkituez osatutako hiri eremu degradatua etxebizitza programa baten bidez berrantolatzea bila da. Era berean, ekipamendu publikorako eremu bat aurreikusten da Behobiako bizileku aldean dagoen defizita gainditu ahal izateko.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 17.327,04 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekuak (R)**.....azalera: 13.498,53 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean..... 15.261,00 m²s

- Sestrapean Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko:

- Babestutako Etxebizitza (BOE) (Gutxieneko ehunekoa) % 75
1999ko Plan Nagusiak esparru honi begira jada zehaztutako etxebizitza babestuen estandarri eutsi ahal izateko, erreferentziako plangintza nagusiak definitutako eraikigarritasunaren emaitza aplikatuko zaio etxebizitza eraikinari.

1999ko Plan Nagusian finkatutako bizitoki alorreko eraikigarritasuna 7.770 m²s

- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) % 40
Plan Nagusi honek 1999ko Plan Nagusiak esleitutako eraikigarritasunaren aldean finkatutako eraikigarritasunaren gehikuntza aplikatuko da ehuneko hori, eta erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke erabiliko da bizileku erabilerarako eraikigarritasun gehikuntzaren % 20 gutxienez.

Hirigintza eraikigarritasun gorenaren 15.261 m²s

Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna 3.050 m²s

Gauzatutako eraikigarritasuna: 2.964 m²s

PN berriaren finkatutako bizitoki alorreko eraikigarritasuna 9.247 m²s

1999ko Plan Nagusian finkatutako bizitoki alorreko eraikigarritasuna 7.770 m²s

Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza 1.477 m²s

- Hornidura bizitokiak 1,50 m²a /100 m²s
138,70 m²a-ko azalera aurreikusten da hornidura bizitokietarako erreserba (PN berriak 9.247 m²s-an finkatutako bizitoki eraikigarritasunari dagokionez). Hornidura bizitokiak 6.1.01 "Lartzabal" esparruan egokitzea aurreikusten da.

- **Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera: 3.828,51 m²a

- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan “Hirigintza eraginak” dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- **ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA**

Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat idatziko da. Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- **PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA**

Udal barrutian aurrera eramaniko hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Hiri Antolamendurako Plan Berezia idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean.

Esparru honetan aintzat hartutako Bide Sistema Orokorra definitu da berau bideratu, gauzatu eta kostuak jasotzeko, eta hori guztia Plan Nagusi honen barruan dagoen D dokumentuan – Ekonomia – Finantza Bideragarritasunaren eta Ekonomi Iraunkortasunaren memorian finkatutakoaren arabera.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Esparru honetan burura eraman beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko ditu hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak. Horri dagokionean, plangintza xehe honek, indarrean dagoen legeriak xedaturikoarekin bat, esparruaren barnean tokiko sistemetako sareko berdeguneetarako eta espazio libreetarako aurreikusitako erreserba egokitu ahal izango da.

Tokiko beste hornidura publikoetarako definitu beharreko erreserbari dagokionez 2.066,00 m²a-tan kalkulatu baita, 4.2.07 “Kostorbe” esparruan egokitzeko aukera aurreikusten da, baina gutxienez 1.000 m²a bereizi behar dira esparru honetan bertan. Era berean, Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren esku uzten da gisa honetako horniduraren alternatibaren zehaztapena.

- **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Bizileku horniduretarako zehaztutako erreserba 6.1.01 “Lartzabal” esparruan egokitzeko aukera aurreikusten da.

GI-636 errepidea berritzeko xedean erabakitako diseinuaren soluzio berriarekin bat egin beharko du esparru honetako antolamenduak.

Xehetasun osoz garatuko dira Behobia auzoko hirigune historikoarekin harremanetan jartzeko elementuak oro.

Gehienez ere beheko solairu, hiru solairu altueran eta atzera eramandako atikoa dituen perfileko bizileku alde bat antolatzea aurreikusi da Thalamas Labandibar kalearen parean, gehienez ere beheko solairu eta altueran beste lau solairu izango dituen bizilekua Mendipe esparruaren ondoan, eta beheko solairu eta altueran bost solairuko bizileku alde biribilgunearen alde bietako erdialdeetan.

Inguruko zerbitzu sarearekin egokiro lotu beharko da.

Esparru honetan dauden eraikinak, lehendik ere bazeuden eraikinen kategoria gisa jasoak izango dira Plan Berezian. Nolanahi ere, eta Plangintza onartzen ez den bitartean, 2/2006 Legearen 101. artikuluan zehaztutakoaren arabera izango dira haietan gauzatzen diren lanen izaera eta irismena:

- Baimendu ahal izango dira eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasungarritasun baldintzetan mantentzeko beharrezkotzat hartzen diren obrak eta hirugarrenetako kalteak saihesteko direnak.
- Ez dira baimenduko bolumenaren hobekuntza edo gehikuntza dakarten obra partzialak. Salbuespen gisa sendotze obra partzialak eta noiz-nolakoak baimendu ahal izango dira 15 urteko epean eraikina desjabetzea edo eraistea aurreikusi ez denean, obra horiek egin nahi diren datatik aurrera kontatuta eta obra horiek higiezinari balio handiagoa ematea ez dakartenean.
- Esparruan bizileku erabilera baimendua dagoenez, eraikinak dauden bitartean, haietan dauden erabilerak bateragarritzat hartzen dira hirigintza antolamenduarekin, baina ezin da besterik erantsi, bulegorako edo merkataritzarako ez bada bederen, eta hori eraikinaren erregimena eta bizi aldia aldatu gabe betiere. Ustezko erabilera berri horiek behin-behineko izaera izango dute eta 2/2006 Legearen 36. artikulua xedaturiko baldintzetan baimenduko ditu Udalak.

Azkenik, eta Hirigintza Jarduerarako Programa onartzen ez den bitartean (2/2006 Legearen 32. art.) ezin izango dira baimendu ez lurren zatiketa, eta ez hirigintza eraldaketa dakarten ekintzak eta erabilerak ere.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute Esparru hau gauzatzeko berariazko erregimena.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- Zoru kutsatuak:

Lurzoruaren kutsadurari aurrea hartzeko eta berau zuzentzeko indarrean dagoen legeak zehaztutakoa aplikatuko da, otsailaren 4ko 4/2005 Legea, kutsatuta egon daitezkeen zoruak berreskuratu eta saneatu ahal izateko. Ezarritakoarekin bat etorriz, besteak beste zoruaren kalitatearen adierazpen espedientearen xede izango dira esparru honetan jasotzen diren zoru kutsatuak.

- Errepide alorreko legeria. Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Saila.

GI-636 errepidearen ondoan egonik eta bide honen gaineko eskuduna Foru Aldundia denez gero, aipatu foru erakundeak erabakitakoa beteko da.

- Eragin Akustikoak:

Berariaz aintzat hartuko dira 362-C/2009 Foru Arauan definitutako zarataren mapa estrategikoak (ZME) eta Errege Dekretuaren aplikazioa kurba isofonei dagokienean, dagozkion neurri zuzentzaileak jasotzeko beharra dagoela egiaztatzen bada.

Dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

Zirkunstantzia hori aintzat hartuko dute garapen xeheak eta garapenerako proiektuek uholde-arriskuaren arabera lurzorua erabiltzeko irizpideekin bateragarria izateko.

- Itsas-lehorreko jabari publikoa eta hura babesteko eremuak:

Esparru honetan, kosta lerrotik hurbil edo haren jarraian egoteagatik, Kosta Legean eta haren Araudian itsas-lehorreko jabari publikoan, jabari publikoko eremu desberdinen eta babes zortasunen eremuen arabera, onartzen diren erabileren inguruan zehaztutako mugak jasoko dira. Babes-zortasuneko eremuan planteatzen diren erabilerek bete egin beharko dute Kosta Legearen 25. artikulua xedaturikoa, eta alderdi hori kontuan hartu beharko da. Xede horrekin islatu dira, esparru honen dokumentazio grafiko gisa aurkezten den Kalifikazio Globalaren Planoan, jabari publikoko lerroa nahiz babes eremua eta itsasertzarena mugatzen dituzten lerroak.

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzalea– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

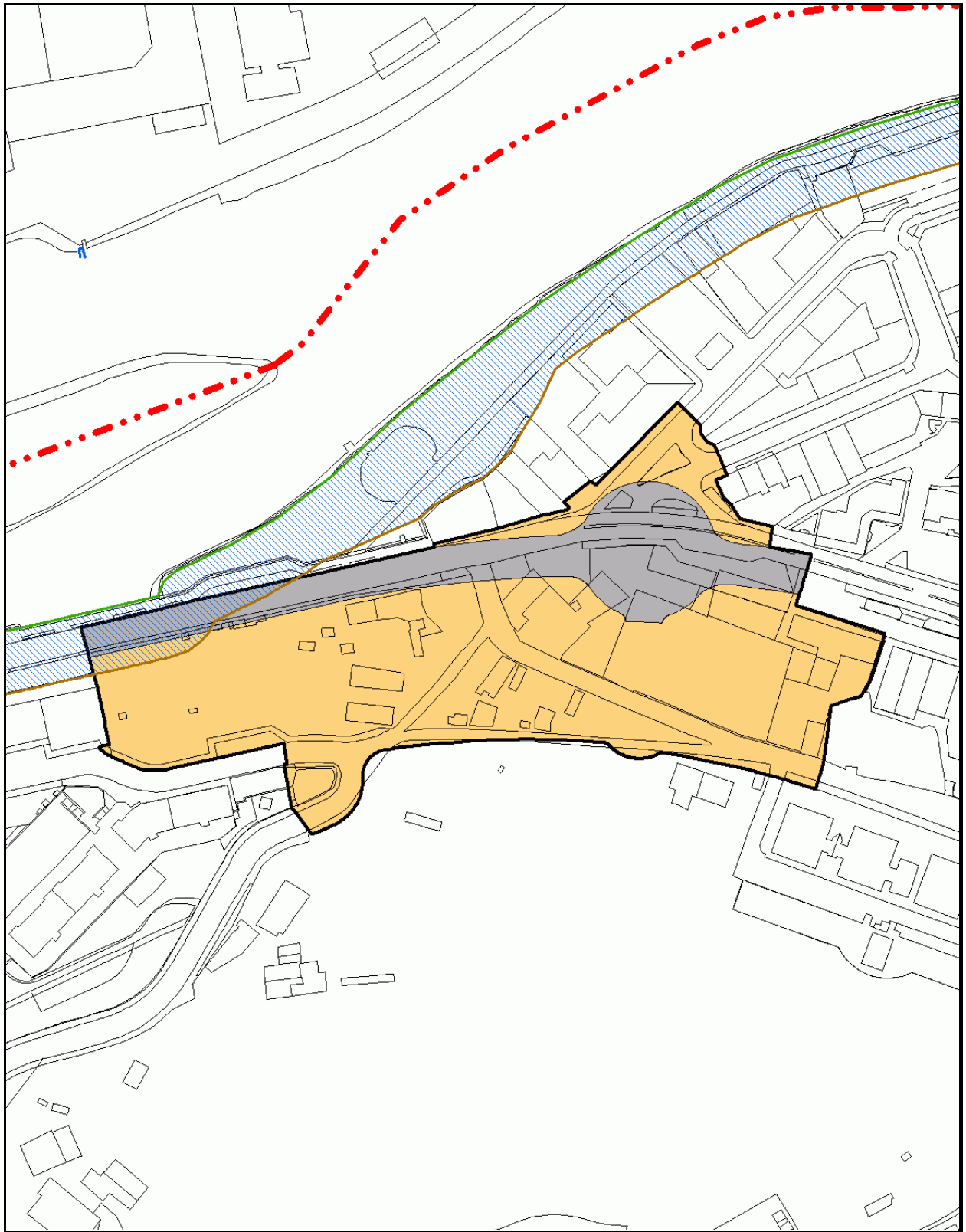
Adierazitako baldintzatzailleak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru honetara biltzen da Plan Nagusi honen Ondare Arkeologikoaren Katalogoan zehaztutako paduraren atal txiki bat, eta horri begira jarduteko protokolo berezi bat ezartzen da.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarri.

ÁMBITO: LASTAOLA POSTETXEA

8.3.04



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ESPARRUA: MENDIPE**8.3.05****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

1999ko Plan Nagusiak finkatutako hirigintza alorreko burubide orokorrak garatzeko prozesuan dago esparru hau, Behobiako auzoaren inguruko ezaugarri tipologikoekin bat datozen bizileku alde bat eta hirugarren sektorearen erabilerarako alde bat antolatu ahal izateko.

1999ko Plan Nagusian zehaztutako hirigintza burubideak garatu ahal izateko, 2007ko irailaren 26an behin betiko onartu zen zegokion Hiri Antolamendurako Plan Berezia.

Plan Nagusi honek sendotu egiten ditu 1999ko Plan Nagusian finkatutako hirigintza alorreko burubide orokorrak, baina zehaztutako hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza bat ahalbidetzen du esparruaren mendebaldean dauden eraikinak birmoldatu ahal izateko.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Behobiako gasolindegia berrantolatzea kontuan izanik GI-636 errepidean aurreikusitako biribilgunea. Era berean, gasolindegirako sarbideak bide berriari egokitzea.
- Egungo hirugarren sektoreko erabilerak sustatzea eta antolatzea egungo bidearen ertzetan eta Zaisako eraikinak zehaztutako lerrokadurei jarraiki.
- Lastaola Postetxea kaleko bizileku erabilerak antolatzea. Xede horretan aipatu kalearekin lerroatutako bloke bakana eraikiko da.
- Lastaola Postetxea kalea berdintzea eta Alcatel de Sacas kalearekiko lotura sustatzea.
- Esparruaren mendebaldean, EB-1 lursailean, egokitu beharreko eraikina berrantolatzea bila da, "Lastaola Postetxea" esparruan aurreikusitako eraikinaren lerrokadurekin eta perfilekin bat etorri eta Endarlatsa Hiribidearen hegoaldeko frontearen itxurarekin osaturik.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 17.906,00 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekuak (R)**.....azalera: 17.616,84 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean..... 17.686,80 m²s

RB-1 lursailean 6.618,00 m²a-koa izango da hirigintza eraikigarritasuna, eta gainerako lursailetan jada zehaztutako eraikigarritasunari eutsiko zaio.

- Sestrapean Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Baimendutako erabilerak:

- Hirugarren sektorea, proposatutako merkataritza 1.062,00 m²s sestra gainean

- Hirugarren sektorea, egungo merkataritza..... 1.442,18 m²s sestra gainean

- Hirugarren sektorea, gasolindegia 500,00 m²s sestra gainean

- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko.

1999ko Plan Nagusiaren hirigintza alorreko burubideak garatzeko prozesuan dago esparrua, eta beraz, Plangintza honetan jada zehaztutakoa da babestutako etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko finkatzeko erregimen juridikoa.

Zentzu horretan, 1999ko Plan Nagusiak hirigintza eraikigarritasunaren soilik % 20 babestutako etxebizitzak eraikitzeke obligazioa aurreikusten du.

Plan Nagusi honek bizitoki alorreko hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza ahalbidetzen du aurrez zehaztutakoaren aldean. Hortaz, burura eramaten baldin bada, babestutako etxebizitzaren ehuneko berriak soilik aipatutako gehikuntzari aplikatuko zaizkio.

- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) % 20
Ehuneko hori 1999ko Plan Nagusian finkatutako bizileku aprobetxamenduari aplikatuko zaio, eta erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke izango da.

1999ko PNaren araberako hirigintza eraikigarritasun gorenaren 15.200,00 m²s

Bizilekuak ez diren baimenduen eraikig 1999ko PNaren arabera ..3.004,18 m²s

1999ko Plan Nagusian finkatutako bizitoki eraikigarritasuna 12.195,82 m²s.

- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) % 40
Plan Nagusi honek 1999ko Plan Nagusiak esleitutako eraikigarritasunaren aldean finkatutako eraikigarritasunaren gehikuntzan aplikatuko da ehuneko hori, eta erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke erabiliko da bizileku erabilerarako eraikigarritasun gehikuntzaren % 20 gutxienez.

Hirigintza eraikigarritasun gorena 17.687,00 m²s
 Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna 3.004,18 m²s
 PN berrian finkatutako bizitoki alorreko eraikigarritasuna 14.682,82 m²s
 1999ko Plan Nagusian finkatutako bizitoki alorreko eraikigarritasuna
 12.195,82 m²s
 Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza 2.487,00 m²s

- Hornidura bizitokiak 1,50 m²a /100 m²s
 220,25 m²a-ko azaleran aurreikusten da hornidura bizitokietarako zehaztutako erreserba (PN berriak 14.682,82 m²s-an finkatutako bizitoki eraikigarritasunari dagokionez) eta 6.1.01 "Lartzabal" esparruan egokitzea aurreikusten da.

- **Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera: 289,16 m²a

- **AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK**

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- **ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA**

Garapenerako plangintzaren esku uzten du Plan Nagusi honek antolamendu xehearen zehaztapena.

- **PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA**

Une honetan gauzatze aldian dago esparru hau.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Onartutako Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehazten du hirigintza erregimen xehea, baina aintzat hartu beharko dira Plan Nagusi honetan adierazitako aldaketak; hauek, aipatu Plan Berezian aldaketa batzuk eginik, aukera ematen dute, hala behar izanez gero, esparruaren mendebaldeko zoruaren okupazioa errentagarriagoa izateko, hirigintza eraikigarritasun handiagoa antolaturik.

Hala bada, indarrean dagoen legerian finkatutakoarekin bat etorririk, tokiko sistemetako sareko hornidurei eta ekipamenduei eman beharreko lurren erreserba zehaztu beharko du. Horrekin loturik, eta erreserba horietarako, 405,38 m²a-ko azalera berdeguneetarako eta espazio libreetarako, eta 540,53 m²a-ko azalera tokiko beste hornidura publikoetarako, aintzat hartuko da horiek 4.2.07 "Kostorbe" esparruan kokatzeko aukera.

- BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

Esparruaren mendebaldean egokituko den eraikinak gehienez ere beheko solairua eta lau solairu izango ditu altueran, "Lastaola Postetxea" esparruan aurreikusitako antolamenduarekin eta "Mendipe" esparruaren ekialdean aintzat hartutako eraikinarekin bat etorririk.

Onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziak guztira 3.915,33 m²-ko eraikigarritasuna ematen dio sestra gainean orain aldatu egiten den RB-1 lursailari; horietatik 1.442,18 m² egungo dendek hartzen dute, beste 1.260,04 m² hartuko lituzke proposatutako merkataritza aldeak eta beste 1.213,11 m² proposatutako bizileku aldeak. Lursail honetan, sestrapean baina, 1.128 m²-ko eraikigarritasuna zehazten da.

Esparru honetan dauden eraikinak, lehendik ere bazeuden eraikinen kategoria gisa jasoak izango dira Plan Berezian. Nolanahi ere, eta Plangintza onartzen ez den bitartean, 2/2006 Legearen 101. artikuluan zehaztutakoaren arabekoak izango dira haietan gauzatzen diren lanen izaera eta irismena:

- Baimendu ahal izango dira eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasungarritasun baldintzetan mantentzeko beharrezkotzat hartzen diren obrak eta hirugarrenetikiko kalteak saihesteko direnak.
- Ez dira baimenduko bolumenaren hobekuntza edo gehikuntza dakarten obra partzialak. Salbuespen gisa sendotze obra partzialak eta noiz-nolakoak baimendu ahal izango dira 15 urteko epean eraikina desjabetzea edo eraistea aurreikusi ez denean, obra horiek egin nahi diren datatik aurrera kontatuta eta obra horiek higiezinari balio handiagoa ematea ez dakartenean.
- Esparruan bizileku erabilera baimendua dagoenez, eraikinak dauden bitartean, haietan dauden erabilerak bateragarritzat hartzen dira hirigintza antolamenduarekin, baina ezin da besterik erantsi, bulegorako edo merkataritzarako ez bada bederen, eta hori eraikinaren erregimena eta bizi aldia aldatu gabe betiere. Ustezko erabilera berri horiek behin-behineko izaera

izango dute eta 2/2006 Legearen 36. artikulua xedaturiko baldintzetan baimenduko ditu Udalak.

Azkenik, eta Hirigintza Jarduerarako Programa onartzen ez den bitartean (2/2006 Legearen 32. art.) ezin izango dira baimendu ez lurren zatiketa, eta ez hirigintza eraldaketa dakarten ekintzak eta erabilerak ere.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute Esparru hau gauzatzeko berariazko erregimena.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzailleak:

- Aireko Zortasunei dagokien legeria:

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzaillea– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teiltatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.

- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztatik baimena ematen ez badu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztatik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

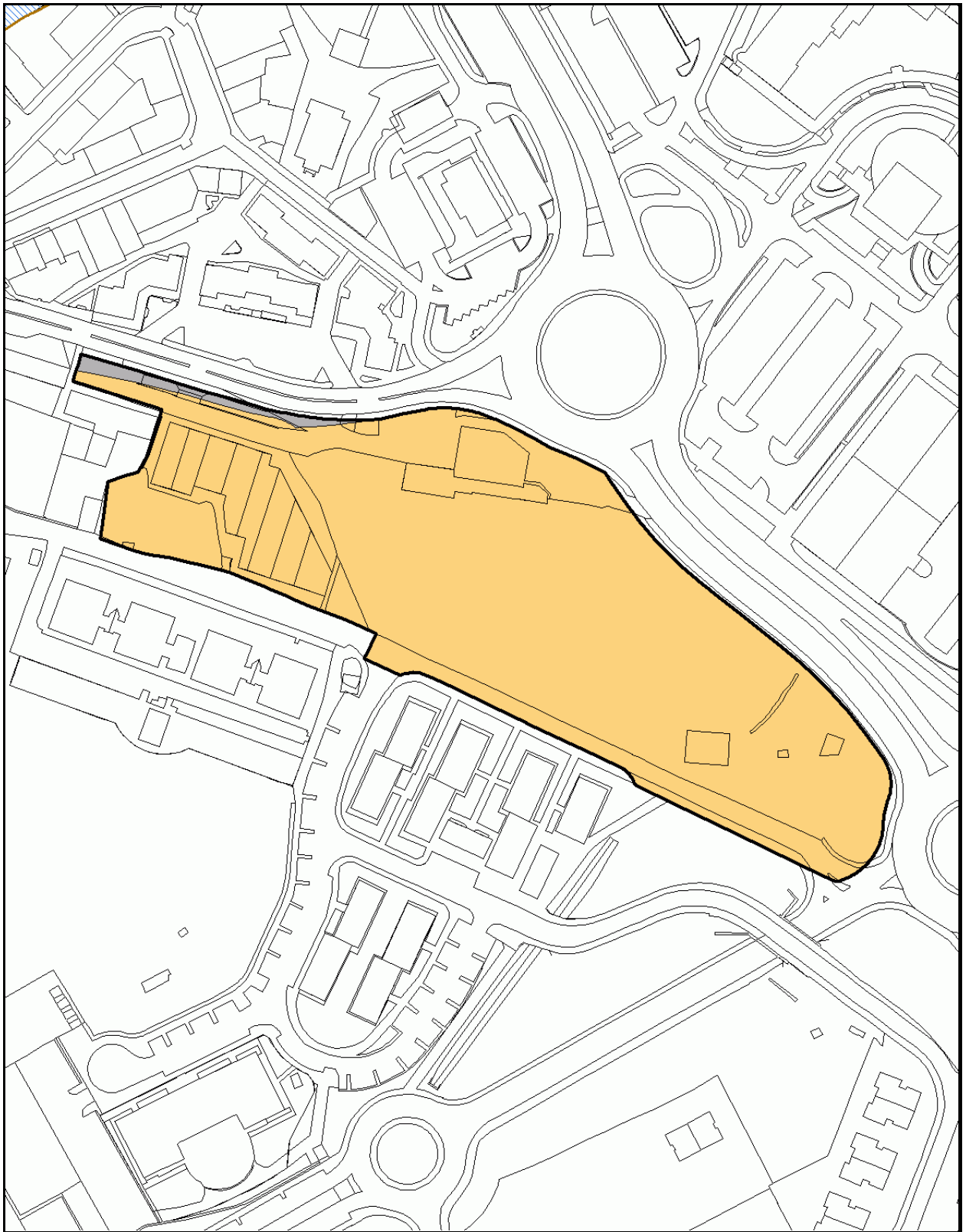
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarri.

ÁMBITO: MENDIPE

8.3.05



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.000

ESPARRUA: PAUSU**8.3.12****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Behobiako merkataritza gunearen inguruan garatuko da jarduera hau, GI-636 errepidearen alde bietara. Esparru honetara biltzen dira Behobiako egungo merkataritza aldea eta hegoaldeko GI-636 errepide atala, berritu beharreko errepide atala.

Merkataritzari emandako hirugarren sektorerako eraikin berri bat aurreikusi da egungo merkataritza aldean, Behobia auzoaren egitura morfologikoaren atala osatzen duen etxadia berreskuratzea bila baita. Etorkizuneko antolamenduak bat egingo du egungo eta proposatutako espazio eta eraikinekin.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Egungo merkataritza gunea berrantolatzea aurreikusten da, bolumenen lerrokadura eta konfigurazio berri bat zehaztuz, aurrean duen hiri espazioarekin egokiro uztartzeko xedean. Hirugarren sektoreari emandako eraikuntza berri honek mugatutako esparrura biltzen diren merkataritza instalazioen antolamendu berria aurreikusiko du.
- Merkataritza alde honen aurreko GI-636 errepide atalaren urbanizazioa aurreikusiko da hiriko espazio hau berreskuratzeke irizpideari jarraiki eta aurreikusitako bide sistemaren funtzionamendu orokorarekin bat etorriz.
- Era berean jarduera honen helburua da Behobiako finkamendua espazio libre bereziekin eta aparkalekuekin osatzeko beharrari hirigintzaren ikuspuntutik erantzun ahal izatea.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Hiri Zorua.....azalera: 6.078,41 m²a

- KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Jarduera Ekonomikoak (A)**.....azalera: 3.690,16 m²a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....4.500,00 m²s

- Sestrapean9.000,00 m²s

- Erabilera erregimena:
Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.
- **Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera: 2.388,25 m²a
- **AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK**

Esparru osorako 49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtingo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrian egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Plan Nagusi honen A sortan "Hirigintza eraginak" dagokion eremuko planoan islatu dira zehatz burubide horiek.

Plan Nagusi honek arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoaren arabera definituriko altuera gorenaren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

- **ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA**

Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat idatziko da. Plan Nagusi honek garapenerako plangintzaren esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

- **PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA**

Udal barrutian aurrera eramaniko hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

Hiri Antolamendurako Plan Berezia idatzi eta onartuko da Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epean.

Esparru honetan aintzat hartutako Sistema Orokorreko Bidea definitu da berau bideratu, gauzatu eta kostuak jasotzeko.

4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Esparru honetan bururatu beharreko garapenerako plangintzak zehaztuko ditu hirigintza erregimen xeheari buruzko baldintzak.

- **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Esparruaren iparraldean osatuko den etxadiaren lerrokadura berriek Maria Juncal Labandibar kaleari begira dauden etxebizitzaren gibelaldearekin izango duten harremana ziurtatzeko moduan egituratuko da merkataritza guner berria.

Sestrapeko aparkalekuak aurreikusi beharko dira, nahikoa kopuruarekin, gainazalean aurreikusitako plazekin batera merkataritzari emandako hirugarren sektoreko alde berri honen beharrei egokiro erantzun ahal izateko.

Era berean, ibaiaren ertzeko ibilbidearekiko lotura ziurtatuko da, baita, Mendipe esparruan barrena, hegoaldean dauden espazio libreekiko lotura ere.

Gehienez ere bi solairuko (ez dira aintzat hartzen tarteko solairuak) eraikinen bidez antolatuko da merkataritza alde hau, baina beste solairu bat gehitu daiteke alde honetako leku berezi batzuetan.

Esparru honetan dauden merkataritza eraikinek, egun, 1.212 m²-ko azalera dute eraikirik. Gaur egun esparru honetan dauden eraikinek lehendik ere bazeuden eraikinen kategoria izango dute, eta Plan Berezi baten mende egongo dira. Nolanahi ere, eta Plangintza onartzen ez den bitartean, 2/2006 Legearen 101. artikuluan zehaztutakoaren arabekoak izango dira haietan gauzatzen diren lanen izaera eta irismena:

- Baimendu ahal izango dira eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasungarritasun baldintzetan mantentzeko beharrezkotzat hartzen diren obrak eta hirugarrenetik kalteak saihesteko direnak.
- Ez dira baimenduko bolumenaren hobekuntza edo gehikuntza dakarten obra partzialak. Salbuespen gisa sendotze obra partzialak eta noiz-nolakoak baimendu ahal izango dira 15 urteko epean eraikina desjabetzea edo eraistea aurreikusi ez denean, obra horiek egin nahi diren datatik aurrera kontatuta eta obra horiek higiezinari balio handiagoa ematea ez dakartenean.

Azkenik, eta Hirigintza Jarduerarako Programa onartzen ez den bitartean (2/2006 Legearen 32. art.) ezin izango dira baimendu ez lurren zatiketa, eta ez hirigintza eraldaketa dakarten ekintzak eta erabilerak ere.

5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta berau garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute Esparru hau gauzatzeko berariazko erregimena.

6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Izaera orokorrez, Ingurumen Iraunkortasun Txostenean eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen dokumentuan horiei begira xedaturikoa beteko da. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

- **Errepide alorreko legeria. Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Saila.**

GI-636 errepidearen ondoan egonik eta bide honen gaineko eskuduna Foru Aldundia denez gero, aipatu foru erakundeak erabakitakoa beteko da.

- **Eragin Akustikoak:**

Berariaz aintzat hartuko dira 362-C/2009 Foru Arauan definitutako zarataren mapa estrategikoak (ZME) eta Errege Dekretuaren aplikazioa kurba isofonoei dagokienean, dagozkion neurri zuzentzaileak jasotzeko beharra dagoela egiaztatzen bada.

Dagokion hirigintza eta ingurumen tramitazioa bideratu ahal izateko, eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko moduko zarataren mapak eta ebaluazio akustikoak bilduko dituen Eragin Akustikoaren Azterketa egin beharko da.

- **Aireko Zortasunei dagokien legeria:**

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Aireko Zortasunen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta aireko zortasunen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira. Ildo horretatik:

- Aintzat hartuko da hirigintza fitxa honetako 3. atalean –Hirigintza Erregimen Egituratzailerak– finkatutakoa.
- Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar bada, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.

- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketa burura eramatea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) aldeztu aurretik baimena ematen ez bada.
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 16. Artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, ezinbestekoa da aldeko txostena eragozpenak mugatzen dituzten azalerak gainditu ez arren aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldeztu aurretik aldeko txostena eman behar du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako eraikuntzaren altuera gorena ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar bada.

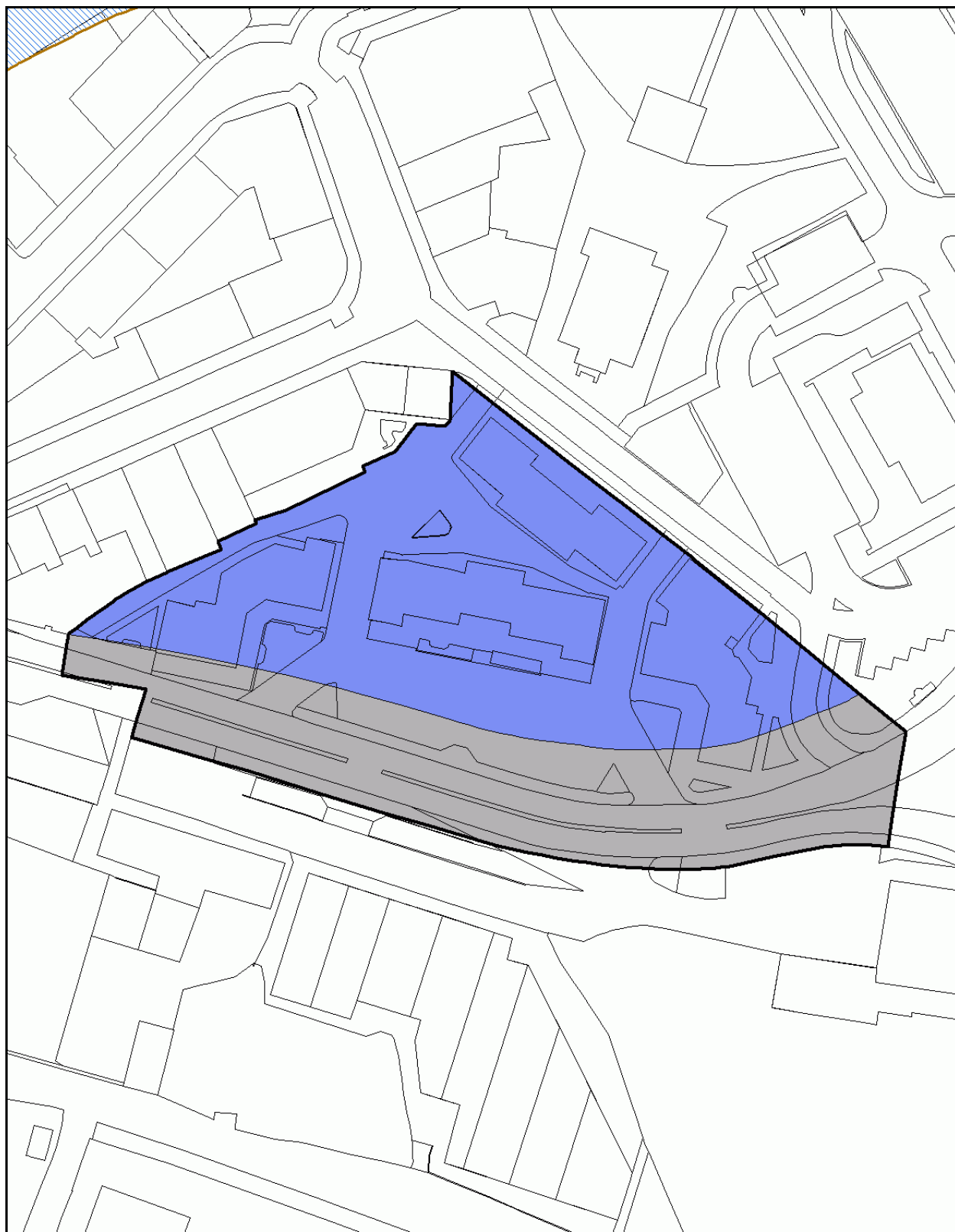
Adierazitako baldintzatzailleak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru hau, parte batean bederen, Plan Nagusi honen araberako Arkeologia Ondarearen Katalogoan zehaztutako padurara biltzen da; beraz, jarduteko protokolo berezi baten mende dago.

Ingurumen izaerako neurriei dagokienez, Plan Nagusi honetara jasotako Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean azaldutako babesteko, zuzentzeko eta konpentsatzeko xedapenak izango dira aplikagarri.

ÁMBITO: PAUSU

8.3.12



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 1.000

ESPARRUA: URUNE**9.1.01****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Olaberriako korridorearen inguruan dago esparru hau. Une honetan berrikusten ari garen aurreko Plan Nagusiaren arabera zoru Urbanizagarri Programatu Gabea da, industria erabilerarako bereizia baina garatu gabea. Zoru hau egun ia erabiltzen ere ez diren, hondatuta dauden edo guztiz abandonatuta dauden ekonomia jardueri emana izan da

Egoera berezi honek ingurumen izaerako ondorio agerikoak planteatzen ditu, antolamendurik ez dagoelako eta lur eremu honetan egokiro uztartzen ez delako, eta Olaberriako haran honetan kasu bakarra ez den arren, duen garrantziagatik eta egungo hirigintza sailkapena aintzat harturik, nekez justifikatu liteke bertan esku ez hartzea eta Plan Nagusirik at uztea, hala egitera haran hau pixkana-pixkana degradatu egingo bailitzateke ezinbestean.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Olaberriako haranak batasun izaera agerikoa duela eta hiritik gertu dagoela aintzat harturik, Plan Nagusi honek ezinbestekotzat jotzen du udal ekimeneko Babesteko Plan Berezi bat, hura babesteko arauen bidez plangintza orokorraren zehaztapenak bete ahal izateko eta, hala behar izanez gero, arau gehiago artikulatzeko aukera eduki ahal izateko

Honenbestez, Olaberriako haranaren multzoari begira idatzi beharreko Babesteko Plan Berezi honek bertan ezarri beharreko erabileren antolamendu integratua zehaztu ahal izango du, egungo nekazaritza eta baso erabilerak biziberritzeko aukera emango du, landa eremuak, eremu arkeologikoak, kultu eremuak eta beste bereziki babesteko aukera emango du.

Babesteko Plan Berezi honek, era berean, landa eremuko egungo eraikinei eusteko baldintzak, ibai eta erreka bazterrak antolatzeko baldintzak, oinezkoen eta txirrindularien zirkulaziorakin bateragarriak izango diren bide eta xendrak egiteko baldintzak, egungo errepidearen ezaugarriak eta alde honetan ezarriko diren erabilerek eskatuko dituzten sarbideekiko bateragarritasuna hobetzeko eta zehazteko baldintzak eta inguru hau hobe sustatzeko eta Irungo biztanleen beharretara egokitze beste baldintza guztiak zehaztuko ditu haranaren lurraldearen multzo osoari begira.

Gainera, Babeserako Plan Berezi honetan jaso beharko dira haran honetako erabilera nagusiarekiko, hau da landa-erabilerarekiko, bateragarri diren erabilerak eta jarduerak bultzatzeko errespetatu beharreko oinarritzko baldintzak, bai eta iraunkortasuna zaintzeko baldintzak ere, erabilera eta jarduera horien ondorioz ingurumenean, ikusgarritasunean eta paisaian eragina duten inpaktuen sorrera eragoztearren.

Kontuan hartuko dira, halaber, honako puntu hauek: lur-sailen banaketa tradizionala aldatzeko baldintzak, ingurune horretakoak ez diren eraikinen debekua, erabilera horietatik sor daitezkeen trafiko eta aparkaleku-premia guztien erregularizazioa, eta abar.

Ildo honetatik, Plan Nagusi honek aukera ematen dio Olaberria harana Babesteko Plan Bereziari honek berezko dituen irizpide eta irizpide zehatzez gainera, inguru fisiko naturalaren multzoaren ingurumenaren azterketatik abiaturik eta harekiko koherentzia bermatzeko xedean, irizpide osagarriak proposatu ahal izateko, oraingo honetan Urbanizagarri Ez Sektorizatu gisa sailkatzen den zoruaren garapenari begira betiere. Era berean, erabilera motak eta aprobetxamendu onargarriak zehaztu ahal izango dira.

Plan Nagusi honek, gainera, aukera ematen dio aipatutako Plan Bereziari, Urbanizagarri Ez Sektorizatu gisa sailkatutako zoru honi begira, ingurumenara biltzeko neurriak zehaztu ditzan, baita esparru honetan, aipatutako sektoreari atxikirik, onargarriak diren garapenei zerbitzatzeko zerbitzu, hartune eta besteen azpiegiturak, sarbide sareak eta beste egiteko irizpideak zehaztu ditzan ere. Irizpide horiek guztiak aintzat hartuko dira Sektorizazio Plana egiteko orduan.

Honenbestez, esparru honetan Sektorizazio Plana izango da Plan Nagusiaren antolamendu egituratzailea osatuko duen tresna, sektorizazioaren xede den zoruaren mugak jaso eta betikoz zehaztuko dituen, lur eremuak kalifikatuko dituen, hirigintza eraikigarritasuna zehaztuko duena eta garatu beharreko erabilerak eta erabilera bateragarriak esleituko dituen. Eta hori guzti hori lurraldearen garapen iraunkorra ziurtatzeko estrategia orokorrekin eta Olaberriako harana Babesteko Plan Bereziaren xedatutakoarekin bat etorrira.

Beraz, esparru honetako Sektorizazio Plana idatzi baino lehen, aipatutako Babesteko Plan Berezia idatzi beharko da. Babesteko Plan Berezi honi Sektorizazio Plana onartu baino lehen edo aldi berean emango zaio hasierako onarpena.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

- HIRIGINTZA SAILKAPENA

Zoru urbanizagarri Sektorizatu gabeaazalera: 55.770,57 m²

- KALIFIKAZIO GLOBALA

Sektorizazio Planak zehaztuko du. Esparrua sektorizatuta ez dagoen artean, Zoru Urbanizaezinean, Nekazaritza eta Abeltzaintzarako Landa Eremu kategorian, zehaztutakoa izango da erabilera erregimen aplikagarria.

- AIREKO ZORTASUNAK

Esparru honen ezaugarriak kontuan izanik, Legezko Aire Zortasunek zehaztutako azalera konikoa gainditzen duten eraikinek okupatuta baitago egun, eta burura eraman beharreko Sektorizazio Planak finkatu lezakeenarekin bat etorriz lurzoru hau berreskuratzea bila baita, ezarritako kota gorena gainditzeko aukera aurreikusten da esparru honetan.

Azterketa Aeronautiko batek babestu beharko du aukera hori, AENAK teknikoki aintzat hartua eta AESAK onartua. Azterketa horrek egiaztatu beharko du Hirigintza plangintzan aurreikusitako jarduerak ez dutela hegazkinen segurtasuna arriskuan jarriko eta ez dutela egungo nahiz etorkizuneko joan-etorrien erregularitasunean eraginik izango. Era berean, Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiaren aldeko iritzia beharko dute hirigintza plangintzek edo garapenen planek nahiz haien berrikuspen edo aldaketek, eta Aireko Segurtasunaren Estatuko Agentziak (AESAs) berriazko baimena eman beharko du, hirigintza lizentziaren aurretik.

Sektorizazio Planean finkatu beharreko hirigintza eraikigarritasunak aipatutako Azterlan Aeronautikoan definitu beharreko altuera gorenaren mugak beteko ditu.

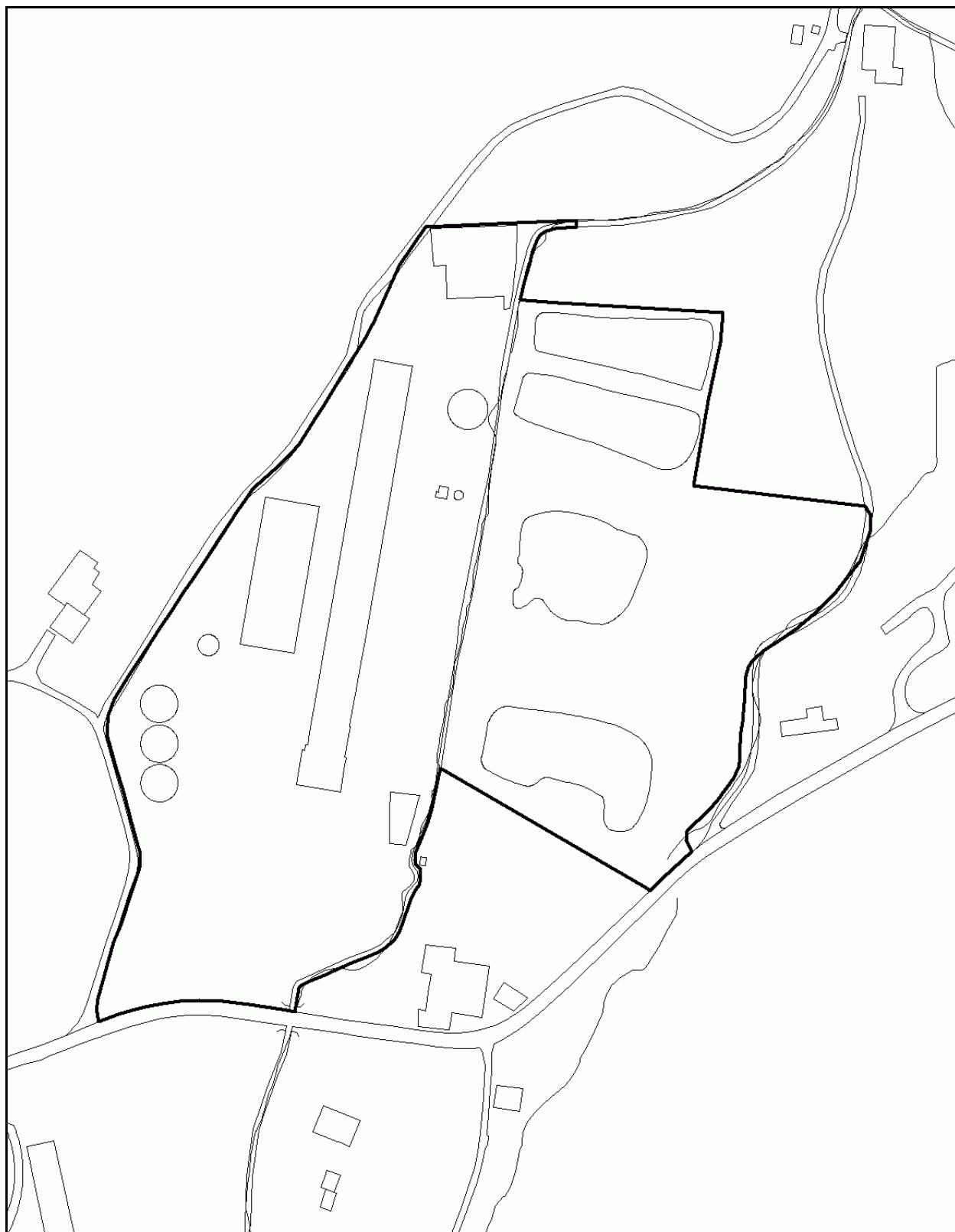
Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Burura eraman beharreko Sektorizazio Planaren arabera izango da esparru honetako programazio eta gauzatze erregimena.

ÁMBITO: URUNE

9.1.01



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 2.500

ESPARRUA: EPELE**9.1.02****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Olaberriako korridorearen inguruan dago esparru hau. Une honetan berrikusten ari garen aurreko Plan Nagusiaren arabera zoru Urbanizagarri Programatu Gabea da, industria erabilerarako berezia baina garatu gabea. Zoru hau egun ia erabiltzen ere ez diren, hondatuta dauden edo guztiz abandonatuta dauden ekonomia jardueri emana izan da

Egoera berezi honek ingurumen izaerako ondorio agerikoak planteatzen ditu, antolamendurik ez dagoelako eta lur eremu honetan egokiro uztartzen ez delako, eta Olaberriako haran honetan kasu bakarra ez den arren, duen garrantziagatik eta egungo hirigintza sailkapena aintzat harturik, nekez justifikatu liteke bertan esku ez hartzea eta Plan Nagusirik at uztea, hala egitera haran hau pixkana-pixkana degradatu egingo bailitzateke ezinbestean.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Olaberriako haranak batasun izaera agerikoa duela eta hiritik gertu dagoela aintzat harturik, Plan Nagusi honek ezinbestekotzat jotzen du udal ekimeneko Babesteko Plan Berezi bat, hura babesteko arauen bidez plangintza orokorraren zehaztapenak bete ahal izateko eta, hala behar izanez gero, arau gehiago artikulatzeko aukera eduki ahal izateko

Honenbestez, Olaberriako haranaren multzoari begira idatzi beharreko Babesteko Plan Berezi honek bertan ezarri beharreko erabileren antolamendu integratua zehaztu ahal izango du, egungo nekazaritza eta baso erabilerak biziberritzeko aukera emango du, landa eremuak, eremu arkeologikoak, kultu eremuak eta beste bereziki babesteko aukera emango du.

Babesteko Plan Berezi honek, era berean, landa eremuko egungo eraikinei eusteko baldintzak, ibai eta erreka bazterrak antolatzeko baldintzak, oinezkoen eta txirrindularien zirkulaziorakin bateragarriak izango diren bide eta xendrak egiteko baldintzak, egungo errepidearen ezaugarriak eta alde honetan ezarriko diren erabilerek eskatuko dituzten sarbideekiko bateragarritasuna hobetzeko eta zehazteko baldintzak eta inguru hau hobe sustatzeko eta Irungo biztanleen beharretara egokitze beste baldintza guztiak zehaztuko ditu haranaren lurraldearen multzo osoari begira.

Gainera, Babeserako Plan Berezi honetan jaso beharko dira haran honetako erabilera nagusiarekiko, hau da landa-erabilerarekiko, bateragarri diren erabilerak eta jarduerak bultzatzeko errespetatu beharreko oinarritzko baldintzak, bai eta iraunkortasuna zaintzeko baldintzak ere, erabilera eta jarduera horien ondorioz ingurumenean, ikusgarritasunean eta paisaian eragina duten inpaktuen sorrera eragoztearren.

Kontuan hartuko dira, halaber, honako puntu hauek: lur-sailen banaketa tradizionala aldatzeko baldintzak, ingurune horretakoak ez diren eraikinen debekua, erabilera horietatik sor daitezkeen trafiko eta aparkaleku-premia guztien erregularizazioa, eta abar.

Ildo honetatik, Plan Nagusi honek aukera ematen dio Olaberria harana Babesteko Plan Bereziari honek berezko dituen irizpide eta irizpide zehatzez gainera, inguru fisiko naturalaren multzoaren ingurumenaren azterketatik abiatu eta harekiko koherentzia bermatzeko xedean, irizpide osagarriak proposatu ahal izateko, oraingo honetan Urbanizagarri Ez Sektorizatu gisa sailkatzen den zoruaren garapenari begira betiere. Era berean, erabilera motak eta aprobetxamendu onargarriak zehaztu ahal izango dira.

Plan Nagusi honek, gainera, aukera ematen dio aipatutako Plan Bereziari, Urbanizagarri Ez Sektorizatu gisa sailkatutako zoru honi begira, ingurumenara biltzeko neurriak zehaztu ditzan, baita esparru honetan, aipatutako sektoreari atxikirik, onargarriak diren garapenei zerbitzatzeko zerbitzu, hartune eta besteen azpiegiturak, sarbide sareak eta beste egiteko irizpideak zehaztu ditzan ere. Irizpide horiek guztiak aintzat hartuko dira Sektorizazio Plana egiteko orduan.

Honenbestez, esparru honetan Sektorizazio Plana izango da Plan Nagusiaren antolamendu egituratzailea osatuko duen tresna, sektorizazioaren xede den zoruaren mugak jaso eta betikoz zehaztuko dituen, lur eremuak kalifikatuko dituen, hirigintza eraikigarritasuna zehaztuko duena eta garatu beharreko erabilerak eta erabilera bateragarriak esleituko dituen. Eta hori guzti hori lurraldearen garapen iraunkorra ziurtatzeko estrategia orokorrekin eta Olaberriako harana Babesteko Plan Bereziaren xedatutakoarekin bat etorrira.

Beraz, esparru honetako Sektorizazio Plana idatzi baino lehen, aipatutako Babesteko Plan Berezia idatzi beharko da. Babesteko Plan Berezi honi Sektorizazio Plana onartu baino lehen edo aldi berean emango zaio hasierako onarpena.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

- HIRIGINTZA SAILKAPENA

Zoru urbanizagarri Sektorizatu gabeaazalera: 54.966,34 m²

- KALIFIKAZIO GLOBALA

Sektorizazio Planak zehaztuko du. Esparrua sektorizatuta ez dagoen artean, Zoru Urbanizaezinean, Nekazaritza eta Abeltzaintzarako Landa Eremu kategorian, zehaztutakoa izango da erabilera erregimen aplikagarria.

- AIREKO ZORTASUNAK

Esparru honetako alde batzuetan lur eremuak berak gainditzen ditu Aireko Zortasunak, A-3 "Aireko Zortasunak aplikagarria den legeriaren arabera" planoan eta A-4 "Aireko Zortasunen Xehetasunak" plano sortan ikus daitekeen bezala. Beraz, Aireko Zortasunak urratzen dituen eremu hauetan eraiki asmo den edozein eraikinek larriagotuko luke urratze-maila hori, eta segur asko larriagotu egingo luke, era berean, babestutako eremuen gaineko eragina.

Salbuespen gisa, zortasunak gainditzen diren leku horietan esparrua garatu ahal izango da AESAk egiaztatzen badu segurtasuna bermatuko dela eta ez dela eragin nabarmenik izango aireontzien jardunaren erregulartasunean sustatzaileak aurkeztutako azterketa aeronautikoaren bidez, eta Aenak teknikoki aldeko iritzia ematen badu, Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 7. eta 9. artikuluetan, haren egungo erredakzioan, jasotako salbuespenen arabera.

Esparru hau garatuko duen Plan Bereziaren, Plan Partzialaren edo kideko tresnaren edo, hala behar badu, onartutako plangintzaren berrikuspen edo aldaketaren inguruko iritzia eman beharko du Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak hura Hasieran Onartu aurretik, 2591/1998 Errege Dekretuaren Bigarren Aldi Baterako Xedapenak zehaztutakoaren arabera, 1189/2011 Errege Dekretuak aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.

Sektorizazio Planean finkatu beharreko hirigintza eraikigarritasunak aipatutako Azterlan Aeronautikoan definitu beharreko altuera gorenaren mugak beteko ditu.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Burura eraman beharreko Sektorizazio Planaren arabera izango da esparru honetako programazio eta gauzatze erregimena.

ÁMBITO: EPELE

9.1.02



Plano de Calificación Global

Escala: 1/ 4.000

OLABERRIAKO HARANA BABESTEKO PLAN BEREZIA

HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:

1.- DESKRIBAPENA

Irungo Plan Nagusiak zehazten du Olaberria izeneko haranarekin bat egiten duen lurraldea Babesteko Plan Berezia. Hiriaren hegoaldean eta hego-mendebaldean kokaturik, lurralde honek, hasierako mugen arabera bederen, Mokokorrotz aldea ere biltzen du bere baitara. Guztira 600 Ha hartzen ditu gutxi gora-behera.

Mugatutako esparru honetako lurraldeari batasun izaera eman nahi zaio, eta bertan, batez ere landa izaerako espazio eta erabilera anitzak diren esparruan, bestelako egoerak gertatzen dira, baina hiritik gertu dagoenez eta irisgarritasuna egokia denez, badira beste erabilera batzuk ezartzeko aukerak. Erabilera berri hauek, aipatutako landa eremuarekin zerikusia eduki arren, Plan Nagusi honetatik zehaztu litekeena baino zehaztapen eta doitasun handiagoa eskatzen dute.

Arrazoi horrexegatik funtsezkoa da Babes eta Zaintza Plan Berezi baten figura. Plan honek udal ekimenaren emaitza behar du izan, eta Plan Nagusiaren antolamendu egituratzailearen garapenean formulatuko da. Plangintza nagusiak eremu honi begira ezarritako zehaztapenak osatzea eta arautzea izango du xede Plan Bereziak, eta horretarako harana egokiro babesteko arau zehatzak ezarriko ditu. Era berean, arau gehigarriak edo bereziak ezartzeko aukera izango du, hala behar izanez gero.

Olaberria haraneko Plan Bereziak, gainera, kontuan edukiko du esparru honetan landa izaerarekin bat ez datozen erabilera batzuei leku egiten dieten eremu batzuk daudela, haietatik batzuk Plan Nagusi honek, aurrekoak bezalaxe, zoru urbanizagarri gisa sailkatutako alde bitan kokatuta.

Plan Nagusia berrikusteko unean, gisa honetako erabilera ez egokiek, nola garatu gabeko esparru urbanizagarrietan hala arestian adierazitakoa gertatzen den beste aldeetan ere, arazoak planteatzen zituzten, ez ziren inguruarekin behar bezala uztartzen, instalazioak abandonatuta zeuden, okupatutako zorua ia ez zen erabiltzen edo/eta oso hondatuta zegoen, eta ondorioz, ingurumen izaerako kalte agerikoak eragiten ari ziren, behar bezala antolatu gabe zeudelako eta eremuarekin uztatzen ez zirelako.

Egoera berezi hauek jarduera koordinatua eta eraginkorra eskatzen eta justifikatzen dute haranaren multzoan nagusi diren ingurumen izaerako ezaugarriekiko begirunea eta egokitzapena bermatuko dituen etorkizuneko antolamenduan beharreko soluzioa, soluzio egokia, eskaintzeko. Ildo honetatik planteatu litezkeen jarduerari ekin baino lehen harana Babesteko Plan Berezia idazteko betebeharra da azaldutako helburuen multzoa lortzeko eta haran honetako ingurumenaren degradazio prozesua iraultzeko modurik onena.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 72. artikuluan xedaturikoaren arabera, eta landa izaerako elementuak biltzen dituzten esparruei, deskribatutako Olaberriako harana bezalako esparruari, dagokienez, Babes eta Zaintza Plan Bereziak Plan Nagusiak osatzea dute xede, planen zehaztapenek xede dituzten elementu naturalak babesteko arauen bidez. Gisa honetako Planek, gainera, Plan Nagusian jaso gabeko beste babes-arau osagarriak zehaztu ditzakete.

Gainera, aipatutako 2/2006 Legearen 3. artikuluan zehaztutako garapen iraunkorrerako printzipioen arabera, Plan Berezi honek naturaren baliabideak zentzuz eta modu iraunkorrean erabiltzea bermatu behar du, lurralde ereduan zehaztu bezala, politika publikoetan zein jarduera pribatuetan, bai ingurumena bera, bai gizakiaren garapena, elkarri ondo uztartu eta egokitu behar zaizkio, guztiona den natura eta hiri ondare hau belaunaldi batetik bestera aurrera joan dadin osasuntsu eta orekan, pertsona guzti-guztiei eman behar die naturaz eta inguruaz gozatzeko aukera, baita kultura, arkeologia, historia, arte eta arkitektura arloko ondareaz gozatzeko aukera ere. Era berean, babestu egingo ditu lurzoruak dituen baliabide naturalak, bai beren balio produktiboengatik, bai erreferentzia izateagatik hirigintza garapen iraunkorrerako tokiko estrategiarentzat.

Babes eta Zaintza Plan Berezi honen helburu nagusia da hasiera batean mugatutako lurraldeko natura, baso eta nekazaritza baliabideak ingurumenaren eta paisaiaren ikuspuntutik babestuz, zainduz eta hobetuz antolamendu integral bat osatzea, esparru honetan planteatu eta onartu litezkeen erabilera eta jardueren aurreko etorkizuneko eskaerak baimentzeko eta haiek egokiro antolatzeko xedean.

Ildo honetatik, Irungo Plan Nagusiak Olaberriako haranari begira proposatutako Babesteko Plan Bereziak ezarri beharreko erabileren antolamendu integratua zehaztuko du, egungo nekazaritza nahiz basogintza erabilerak biziberritu eta sustatuko ditu, eta bereziki babestuko ditu landa inguruak, eremu arkeologikoak eta kultur eremuak nahiz adieraz litezkeen beste zeinahi elementu esanguratsu.

Era berean, Babesteko Plan Bereziak, zoru urbanizaezinen kategoriak arautzeko xedean Plan Nagusiak modu orokorrean aurreikusitakoa sakonduz edo zehaztuz, egungo landa izaerako eraikinak mantentzeko eta ibai eta erreken ertzak antolatzeko baldintza zehatzak definituko ditu haranaren lurralde osoari begira.

Plan Bereziak, era berean, oinezkoen/txirrindularien zirkulazioarekin bateragarriak diren bideen eta xendren nondik norakoak zehaztuko ditu, egungo errepidearen ezaugarriak eta alde honetan ezarriko diren erabilerak eskatuko dituzten sarbideekiko bateragarritasuna hobetzeko eta zehazteko baldintzak eta inguru hau hobe sustatzeko eta Irungo biztanleen beharretara egokitzeko beste baldintza guztiak zehaztuko ditu.

Babesteko Plan Berezi honek, gainera, batik bat landa eremuaren izaera duen espazioan bateragarriak diren erabilerak eta jarduerak mantentzeko eta sustatzeko baldintzak ezarriko ditu, haran honetako eremu jakin batzuetan ekipamenduetarako erabilera jakin batzuk, aisialdirako nahiz kultur eta kirol izaerako erabilerak, pribatuak

nahiz publikoak, zehaztuko ditu, eta erabilera eta jarduera hauetatik eratorritako ingurumen, ikusizko eta paisaia izaerako inpaktuen sorrera galarazteko iraunkortasun baldintzak zehaztuko ditu.

Era berean, lursailen sare tradizionala aldatzeko baldintzak jasoko ditu, inguruarekin uztartzen ez diren eraikinak altxatzeko debekua, aipatutako erabileren ezarpenetik etor litezkeen trafikoak arautzeko eta sor litezkeen aparkaleku beharrei erantzuteko baldintzak eta behar diren beste baldintza guztiak zehaztuko ditu.

Gehigarri gisa eta Urune eta Epele esparruetako zoru urbanizagarriei dagokienez, Urbanizagarri Ez Sektorizatu gisa sailkatuak direnei dagokienez, Olaberriako harana Babesteko Plan Bereziak, berezko dituen irizpide eta irizpide zehatzez gainera, inguru fisiko naturalaren multzoaren ingurumenaren azterketatik abiatu eta harekiko koherentzia bermatzeko xedean, aipatutako eremu biak garatzeko irizpide osagarriak proposatu ahal izango ditu, baita eremu haietan onargarriak izango diren erabilera eta aprobetxamendu motak ere.

Plan Nagusi honek, gainera, aukera ematen dio Babes eta Zaintza Plan Bereziari honek, Urbanizagarri Ez Sektorizatu gisa sailkatutako zoruari begira, ingurumenera biltzeko neurriak har ditzan eta aipatu esparruan onargarriak diren garapenei zerbitzatzeko sarbide, zerbitzuen azpiegitura, hartune eta beste sareak gauzatzeko irizpideak ezar ditzan, beti ere aipatutako eremu sektorizatuari begira. Irizpide hauek guztiak aintzat hartuko dira, nahitaez, geroagoko Sektorizazio Planak egiteko orduan.

Honenbestez, aipatutako esparru urbanizagarri bietako Sektorizazio Planak idatzi eta onartu baino lehen, edo aldi berean, idatzi eta onartu beharko da Babesteko Plan Berezi hau, eta Plan Bereziak berak zehaztuko duena izango da haren betiko muga.

Udal ekimenari jarraiki gauzatu den Babes eta Zaintza Plan Bereziaren formulazioari dagokionez, Plan Nagusiak ez du beharrezkotzat jotzen hari hasiera emateko epe jakin bat ezartzea, nahiz eta Plan Bereziaren garapenera jasotako jarduera jakin batzuk premiazkotzat jotzen dituen burura eraman beharreko ekimen batzuk egokiro bideratu ahal izateko xedean babes eta antolamendu izaerako neurriak hartu ahal izateko.

Tramitazioari dagokionez, eta indarrean dagoen Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arauzko xedapenen eta 97.1 artikuluan xedaturikoaren arabera, Plan Bereziari hasierako onarpena eman eta gero, Gipuzkoako Foru Aldundiko ingurumen organoari igorriko zaio, honek ingurumen inpaktuaren baterako lehen ebaluazioa egin dezan. Era berean, aipatutako Legearen 97.4 artikulua arabera, Plan Berezi honek zoru urbanizaezina ukitzen duenez, Euskadiko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txosten bat idatzi beharko du.

Edukiari eta zehaztapenei dagokienez, antolamendu xeheak eta bila diren helburuei egokituriko dokumentuek definituko dituzte, eta gutxienez, Plan Partzialek berezko duten garapen maila izango dute. Plan Berezi honetara, gainera, ingurumen inpaktuaren ebaluazioaren araudiak eskatzen duen dokumentazioa jasoko da, urbanizaezin gisa sailkatutako zorua ukitzen baitu.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA**- HIRIGINTZA SAILKAPENA**

Olaberriako Harana Babesteko Plan Berezi honek, gutxi gora-behera, etorkizunean zehaztu beharko baita, 600 Ha hartzen ditu. Batez ere Zoru Urbanizaezina biltzen da bertara, Urune eta Epele esparruak izan ezik, hauek 110.736,91 m²-ko guztizko azalerarekin. Urune eta Epele esparruak, beren aldetik, zoru Urbanizagarri Ez Sektorizatu gisa daude sailkatuta.

- ESPARRU ARAUEMAILEA

Lurralde honetako esparru arauemailea, hasiera batean Plan Nagusi honetara bildua, areago zehaztu eta definitu behar du Babes eta Zaintza Plan Bereziak.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Babesteko Plan Bereziak berak zehaztuko du programazioaren definizioa eta ondoren gauzatzeko garapena.

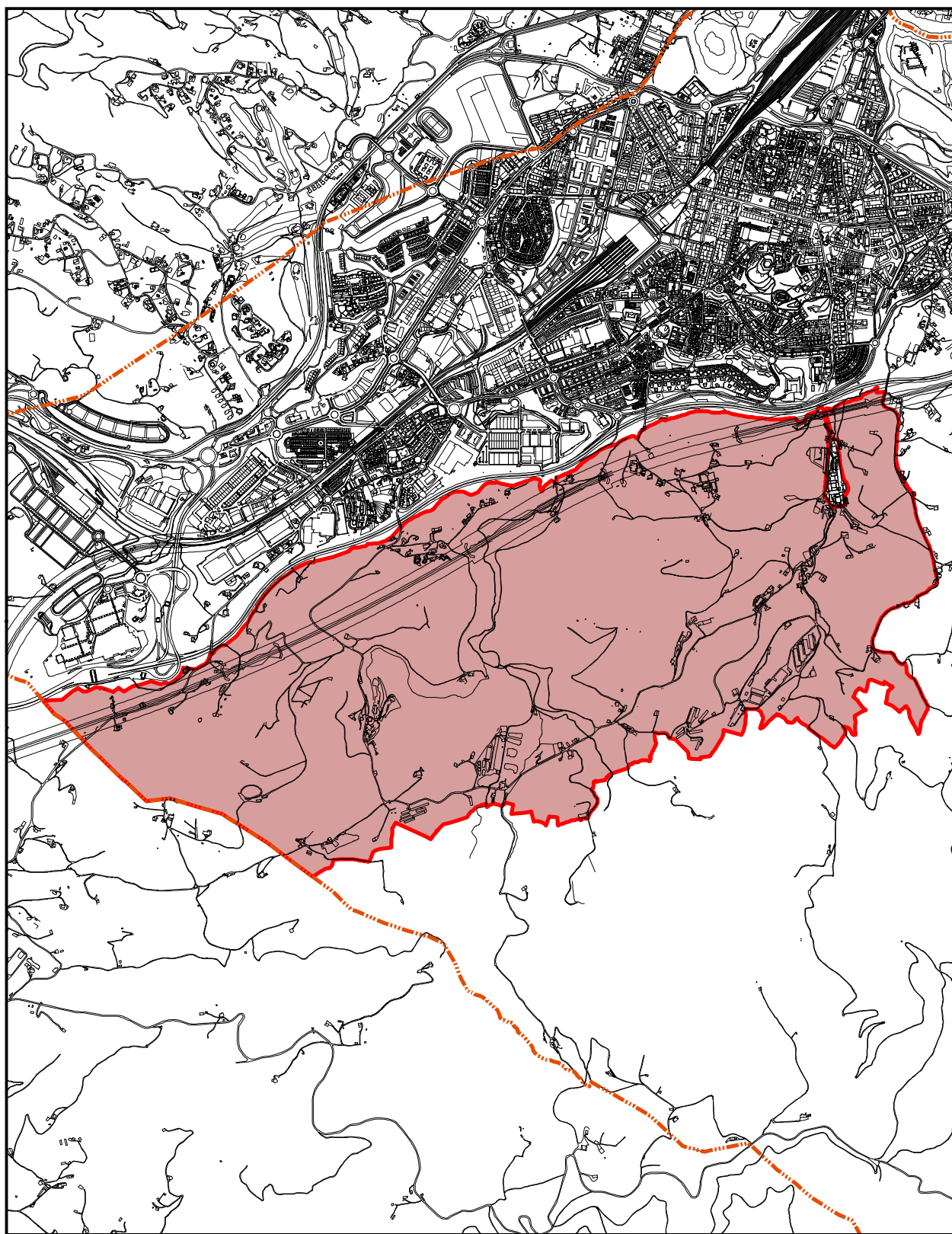
4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Olaberriako Harana Babesteko Plan Bereziak zehaztuko du.

- BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

Aurrekariak eta haranaren egungo egoera kontuan izanik, eta esparrua antolatzeke helburu nagusiak baldintzatzeko ez baizik eta bermatzeko xedean, aurreikusitako Plan Berezia onartzen den arte ez da onartuko, ez eta behin-behineko izaera batez, materialak edo hondakinak, lur betegarriak eta harri naturalak barne, biltegitatzeko, gordetzeko edo/eta deuseztatzeko instalaziorik.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL VALLE DE OLABERRIA



Plano de Delimitación

Escala: 1/30.000

IBARROLAKO HARANA BABESTEKO PLAN BEREZIA

HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:

1.- DESKRIBAPENA

Irungo Plan Nagusiak zehazten du Ibarrola izeneko haranarekin bat egiten duen lurraldea Babesteko Plan Berezia. Haran hau hiriaren hegoaldean dago, eta ondoz ondo Ibarrola – Errotazar – Irugurutzeta – Aitzondo izenak hartzen dituen errekaren inguruko isurialde bietako ibarbideak biltzen dira hartara.

Meakako auzoan dago esparru hau, eta alde batetik haranaren gibeleranzko sarrerarena egiten du, eta aldi berean trantsizioarena egiten du Aiako Harria eta Txingudiko Garrantzi Komunitarioko Lekuen (GKL) artean. Esparru honek, guztira, 300 Ha hartzen ditu gutxi gora-behera, eta Plan Nagusiak esparruaren hasierako mugak zehazten baditu ere, Plan Bereziak zehaztuko ditu betikoz, harana egituratzen duten ibarbideak eta aurreikusiko diren jarduera eremuak barne.

Batasun izaera handiko lurraldea da esparru hau, bereziki babesturiko zoruekin bat egiten du, non balio handiko esparruan antzeko egoerek bat egiten duten nagusiki landa izaerako erabilerekin. Baina hiritik gertu dagoenez eta irisgarritasuna egokia denez, badira beste erabilera batzuk ezartzeko aukerak, aisialdi eta olgetarako erabilerak esaterako. Erabilera berri hauek, aipatutako landa eremuarekin zerikusia eduki arren, Plan Nagusi honetatik zehaztu litekeena baino zehaztaperen eta doitasun handiagoa eskatzen dute.

Plan Nagusiak, ingurumen izaerako balioak zaintzeko eta aipatutako GKLaren arteko artikulazioa sendotzeko helburu nagusiak bere eginez, beharrezkotzat jo du udal ekimenaren bidez Plan Nagusiaren antolamendu egituratzailearen garapenean Babes eta Zaintza Plan Berezi baten figura osatzea. Plangintza orokorrak eremu honi begira ezarritako zehaztaperenak osatzea eta arautzea izango du xede Plan Bereziak, eta horretarako harana egokiro babesteko arau zehatzak ezarriko ditu. Era berean, arau gehigarriak edo bereziak ezartzeko aukera izango du, hala behar izanez gero.

2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 72. artikuluan xedaturikoaren arabera, eta landa izaerako elementuak biltzen dituzten esparruei, deskribatutako Ibarrolako harana bezalako esparruari, dagokienez, Babes eta Zaintza Plan Bereziak Plan Nagusiak osatzea dute xede, planen zehaztaperenek xede dituzten elementu naturalak babesteko arauen bidez. Gisa honetako Planek, gainera, Plan Nagusian jaso gabeko beste babes-arau osagarriak zehaztu ditzakete.

Gainera, aipatutako 2/2006 Legearen 3. artikuluan zehaztutako garapen iraunkorrerako printzipioen arabera, Plan Berezi honek naturaren baliabideak zentzuz eta modu

iraunkorrean erabiltzea bermatu behar du, lurralde ereduan zehaztu bezala, politika publikoetan zein jarduera pribatuetan, bai ingurumena bera, bai gizakiaren garapena, elkarri ondo uztartu eta egokitu behar zaizkio, guztiona den natura eta hiri ondare hau belaunaldi batetik bestera aurrera joan dadin osasuntsu eta orekan, pertsona guztiguztiei eman behar die naturaz eta inguruaz gozatzeko aukera, baita kultura, arkeologia, historia, arte eta arkitektura arloko ondareaz gozatzeko aukera ere. Era berean, babestu egingo ditu lurzoruak dituen baliabide naturalak, bai beren balio produktiboengatik, bai erreferentzia izateagatik hirigintza garapen iraunkorrerako tokiko strategiarentzat.

Babes eta Zaintza Plan Berezi honen helburu nagusia da hasiera batean mugatutako lurraldeko natura, baso eta nekazaritza baliabideak ingurumenaren eta paisaiaren ikuspuntutik babestuz, zainduz eta hobetuz antolamendu integral bat osatzea, esparru honetan planteatu eta onartu litezkeen erabilera eta jardueren aurreko etorkizuneko eskaerak baimentzeko eta haiek egokiro antolatzeko xedean.

lido honetatik, Irungo Plan Nagusiak Ibarrolako haranari begira proposatutako Babes eta Zaintza Plan Bereziak esparruaren baitan ezarri beharreko erreserba, babes eta zaintza aldeak zehaztuko ditu, baita ingurumena lehengoratzeko, egungo nekazaritza nahiz basogintza erabilerak biziberritzeko eta sustatzeko, erriberetako landaredia sendotzeko eta ibai eta erreka bazterrak antolatzeko, eta landa eremuen inguruak bereziki babesteko xedean.

Era berean, Plan Bereziak gutxienez honako kontu hauek artikulatuko ditu: nekazaritza erabilerak antolatuko ditu, kultura nahiz arkeologia intereseko ondare eremuak, esate baterako meategi eta oletako labe zaharrei leku egiten dieten eremuak, zehaztuko ditu, kultura nahiz kirol izaerako aisialdirako interes komunitarioko azpiegiturei eta ekipamenduei leku egiteko interbentzio zehatzak zehaztuko ditu, eraikuntzak eta erabilerak baimentzeko baldintzak zehaztuko ditu hauek argi eta garbi gizarte interesekoak baldin badira, eta erabilera eta jarduera hauetatik eratorritako ingurumen, ikusizko eta paisaia izaerako inpaktuen sorrera galarazteko moduko iraunkortasun baldintzak zehaztuko ditu. Bereziki, Aiako Harriko Natura Parkearen Interpretazio Zentroaren kokagunea zehaztuko du Plan Bereziak eremu honetan.

Plan Berezi berriak, bere osotasunean, bertan ezarri beharreko erabileren antolamendu integratua zehaztuko du, Plan Nagusiak zoru urbanizaezinen kategoriara biltzen diren zoruak arautzeko xedean modu orokor batez aurreikusten duena sakonduz edo doituz. Xede horretan, haranaren lurraldearen multzoari begira, egungo landa izaerako eraikinak mantentzeko baldintza zehatzak definituko ditu.

Plan Bereziak, era berean, oinezkoen eta txirrindularien zirkulaziorekin bateragarriak izango diren bide eta xendrak zehaztuko ditu, egungo errepide nagusiaren eta alboetako bideen ezaugarriak eta alde honetan ezarriko diren erabilerek eskatuko dituzten sarbideekiko bateragarritasuna hobetzeko eta zehazteko baldintzak zehaztuko ditu, eta inguru hau hobe sustatzeko eta Irungo biztanleen beharretara egokitze beste baldintza guztiak zehaztuko ditu.

Era berean, lursailen sare tradizionala aldatzeko baldintzak jasoko ditu, inguruarekin uztartzen ez diren eraikinak altxatzeko debekua, aipatutako erabileren ezarpenetik etor

litezkeen trafikoak arautzeko eta sor litezkeen aparkaleku beharrei erantzuteko baldintzak eta behar diren beste baldintza guztiak zehaztuko ditu.

Udal ekimenari jarraiki gauzatuko den Babes eta Zaintza Plan Bereziaren formulazioari dagokionez, Plan Nagusiak ez du beharrezkotzat jotzen hari hasiera emateko epe jakin bat ezartzea, nahiz eta Plan Bereziaren garapenera jasotako jarduera jakin batzuk premiazkotzat jotzen dituen burura eraman beharreko ekimen batzuk egokiro bideratu ahal izateko xedean babes eta antolamendu izaerako neurriak hartu ahal izateko.

Tramitazioari dagokionez, eta indarrean dagoen Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arauzko xedapenen eta 97.1 artikuluan xedaturikoaren arabera, Plan Bereziari hasierako onarpena eman eta gero, Gipuzkoako Foru Aldundiko ingurumen organoari igorriko zaio, honek ingurumen inpaktuaren baterako lehen ebaluazioa egin dezan. Era berean, aipatutako Legearen 97.4 artikulua arabera, Plan Berezi honek zoru urbanizaezina ukitzen duenez, Euskadiko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txosten bat idatzi beharko du.

Edukiari eta zehaztapenei dagokienez, antolamendu xeheak eta bila diren helburuei egokituriko dokumentuek definituko dituzte, eta gutxienez, Plan Partzialek berezko duten garapen maila izango dute. Plan Berezi honetara, gainera, ingurumen inpaktuaren ebaluazioaren araudiak eskatzen duen dokumentazioa jasoko da, urbanizaezin gisa sailkatutako zorua ukitzen baitu.

3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

- HIRIGINTZA SAILKAPENA

Zoru Urbanizaezina gerora zehaztu beharreko azalera gutxi gorabehera: 300 ha

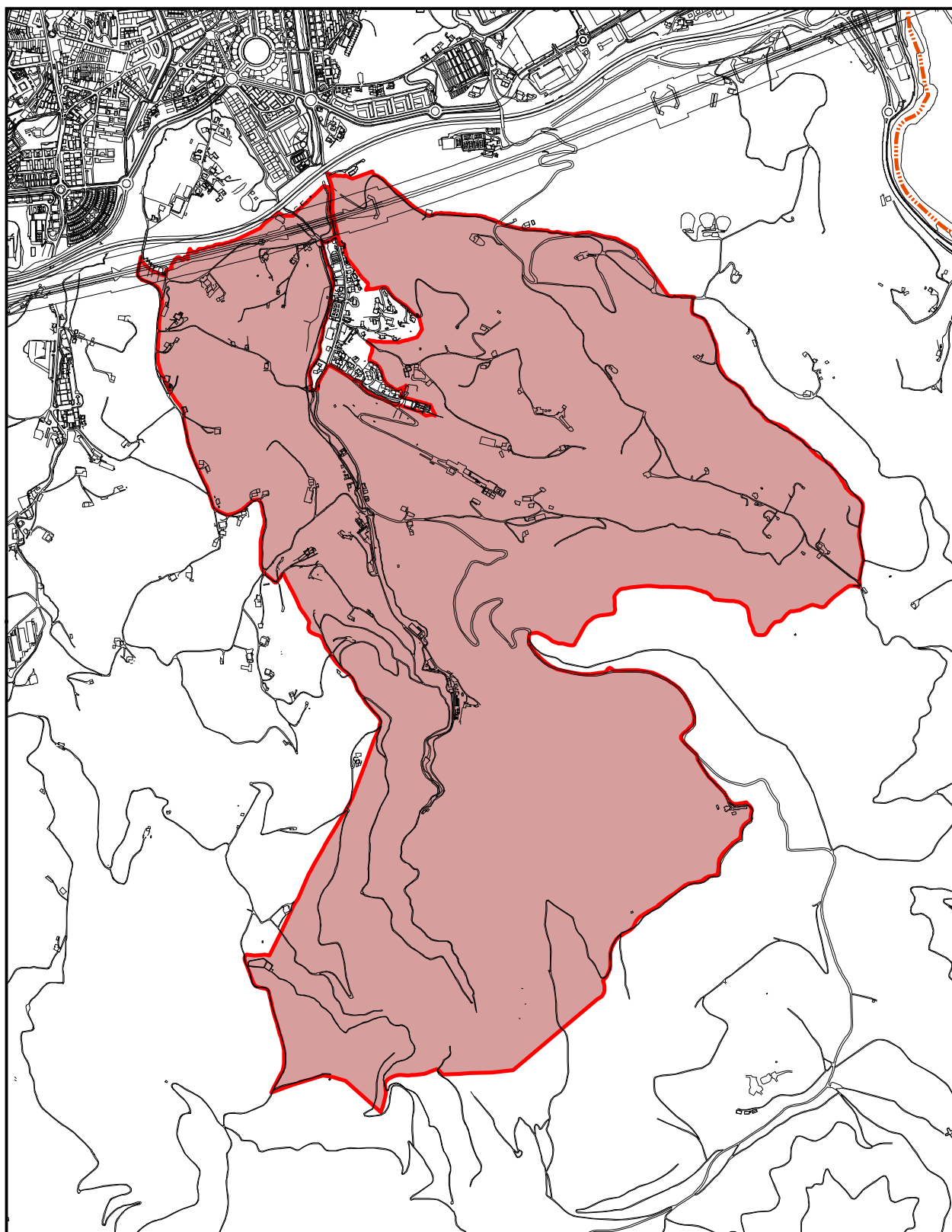
- ESPARRU ARAUEMAILEA

Lurralde honetako esparru arauemailea, hasiera batean Plan Nagusi honetara bildua, areago zehaztu eta definitu behar du Babes eta Zaintza Plan Bereziak.

- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Babesteko Plan Bereziak berak zehaztuko du programazioaren definizioa eta ondoren gauzatzeko garapena.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL VALLE DE IBARROLA





Plano de Delimitación

Escala: 1/20.000

KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACIÓN GLOBAL


ERABILERA GLOBALEKO GUNEAK / ZONAS DE USO GLOBAL

 BIZILEKU ERABILERA GUNEAK / ZONAS DE USO RESIDENCIAL (R)

 JARDUERA EKONOMIKOAK ERABILERA GUNEAK / ZONAS DE USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A)

SISTEMA OROKORRAK / SISTEMAS GENERALES


 BIDE KOMUNIKAZIOAK / COMUNICACIONES VIARIAS (V)

 TRENBIDEAK / USOS FERROVIARIOS (F)


 IBAI IBILGUAK / CAUCES FLUVIALES (C)


 GUNE LIBREAK / ESPACIOS LIBRES (L)


 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA / EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E)


 AZPIEGITURAK / INFRAESTRUCTURAS (S)

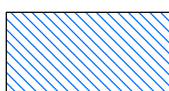
KOSTEN LEGEKO HIRIGINTZAKO AFEKZIOAK AFECCIONES URBANÍSTICAS DE LA LEY DE COSTAS

 ITSAS LEHORREKO JABARI PUBLIKOKO MUGAKETA
DESLINDE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

 BABES MUGA
LÍMITE DE PROTECCIÓN

 ITSASERTZEKO LERROA
LÍNEA DE RIBERA DE MAR

 I.L.J.P. MUGAKETAKO ENKLABEA
ENCLAVE DE DESLINDE D.P.M.T.

 BABES ZORTASUNEKO GUNEA
ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

 EMAKIDAK
CONCESIONES

