

# **IRUNGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN NAGUSIA**



## **B DOKUMENTUA PLANGINTZA ESPARRUEN FITXAK (1. 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**

**(1. LIBURUKIA)**



# PLANGINTZA ESPARRUAK

## I. LIBURUKIA



ESPARRUA: GELTOKI INGURUA 0.2.01.....	1
ESPARRUA: ARASO IPARRALDEA 1.1.02.....	13
ESPARRUA: ZALDUNBORDA 1.1.04.....	19
ESPARRUA: ARASO IPARRALDEAREN LUZAPENA 1.1.10.....	26
ESPARRUA: OIANTZABALETAREN LUZAPENA 1.1.11.....	33
ESPARRUA: ARASO - SASIKOBURUA 1.1.12.....	39
ESPARRUA: ATALAIA 1.1.13.....	45
ESPARRUA: SEMEZARRENGO MALDA 1.1.14.....	50
ESPARRUA: TESA 1.2.01.....	55
ESPARRUA: ARABA MENDEBALDEA KALEA 1.2.02.....	60
ESPARRUA: ELATZETA 1.2.03.....	64
ESPARRUA: ANDREARRIAGA 1.2.06.....	68
ESPARRUA: KATEA ERDIALDEA 1.2.13.....	72
ESPARRUA: ARABA EKIALDEA KALEA 1.2.14.....	80
ESPARRUA: PORCELANAS BIDASOA 1.3.01.....	84
ESPARRUA: ARRETXEKO MALDA 1.3.11.....	89
ESPARRUA: AUZOLAN KALEA, 5 1.3.12.....	94
ESPARRUA: URDANIBIA - ZUBIETA 2.1.05.....	100
ESPARRUA: JAIZKIBEL BIZILEKUA 2.1.07.....	108
ESPARRUA: ZABALETA 2.1.08.....	114
ESPARRUA: WAGON - LITS 2.2.03.....	117
ESPARRUA: MUGICA 2.2.05.....	122
ESPARRUA: DECOEX S.A. 2.2.06.....	127
ESPARRUA: SAN MIGEL - ANAKA 3.1.01.....	131
ESPARRUA: SAN MIGELEKO EKIPAMENDUA 3.2.09.....	136
ESPARRUA: IPARRALDE - GAL 4.2.03.....	141
ESPARRUA: RECONDO - IPARRALDE 4.2.04.....	146
ESPARRUA: SANTIAGO URTIZBEREA 4.2.05.....	150
ESPARRUA: KOSTORBE 4.2.07.....	154





**ESPARRUA: GELTOKI INGURUA****0.2.01****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Zalantzarik ez dago gaur egun Irungo burdinbide-plataforma gelditurik dagoela, ez aurrera eta ez atzera, instalazioak guztiz zaharkituta daudela, eta ez direla batere egokiak gaur egun planteatzen diren zerbitzuen kalitate eta zabaltze eskaerei erantzuteko.

Horrexegatik, eguneratze eta birmoldatze prozesu batean murgildurik dabilta dauden bi burdinbide sistemak (ADIF, ETS eta Euskotrenen titularitatekoak), bidaiarien nahiz merkantzien zerbitzuaren maila hobetu ahal izateko.

Horren haritik, azken urte hauetan, Irungo burdinbide azpiegiturak batera berrantolatzeke azterketa teknikoak egiteko agindua eman du Sustapen Ministerioak, bi helbururekin, Euskal "Y" deituriko abiadura handiko sare berria burdinbide esparruan sartzea eta bidaiarien eta merkantzien geltokiak berritzea eta lekuz aldatzea.

Azterketa horien helburuen artean dago burdinbide azpiegiturak hiri eremuan egoki txertatzea, eskumena duten gainerako Administrazioekin eta erakunde publikoekin adostuta.

Testuinguru honetan eta premia hauen aurrean, Irungo burdinbide-espazioa berrantolatzea da Plan Nagusiaren Berrikuspenaren helburu nagusietako bat. Helburu hori betetzeko, **Protokolo bat izenpetu zuten 2011ko martxoaren 11n** Sustapen Ministerioak, Eusko Jaurlaritzak, Gipuzkoako Foru Aldundiak, Irungo Udalak, Adifek, Renfe-operadorak eta Eusko trenbideakek.

Protokolo horren oinarria da Irungo trenbide esparrua erabakigarria dela hiriaren garapenerako lurraldean duen hedadura handiagatik, egungo trenbide instalazioek lur zati handia hartzen baitute hiriko erdialdeko hiri sarean ebaki espazial eta funtzional handia eratuz.

Horregatik, Protokoloan parte hartu duten Herri Administrazioek eta erakunde publikoek, planteatzen den edozein esku hartze modu bateratuan bideratzeko beharra garbi izanik, elkarrizketa eta adoste prozesu bati ekin diote, bidaiarien eta merkantzien zerbitzua nahiz lurraldearen antolamendu osoa nabarmen hobetu ahal izateko eta trenbide espazioaren gaineko hiri sarea behar bezala elkartu eta egituratu ahal izateko, trenbidearen trazatuaren bi aldeetan dauden auzoak behar bezala lotu eta hiriko erdialdeko espazioa zabaltzeaz gainera.

Eta esparru horretan, honako jarduera hauek jaso dira Protokolo horretan:

- Trenbide esparrua berrantolatzea, trenbide instalazioak etorkizunean abiadura handia Irungo hirira iristean izango diren beharretara egokituta eta trenbide

trazatu berriaren aldamenean trenbide ustiapenerako behar ez diren lurak hiriaren garapenerako libre utzita.

- Trenbide sortaren ganean estazio intermodal berria sortzea, San Migel eta Pio XII inguruak lotzeko zubibide berriaren hegoaldean, hainbat garraiobide hartzeko –abiadura handiko trena, aldirietakoa, Euskotren eta autobus geltokia-. Merkataritza erabilerekin, hirugarren sektoreko eta aisiarako erabilerekin eta abarrekin osatuko da geltoki berriko eraikina.
- Trenen eta material gurgildunen mantenurako eta tratamendu teknikorako instalazioak egokitu eta berritzea, trenbide trafiko berrietarako zerbitzu horren eskariei erantzun ahal izateko.
- Bizitokien, jarduera ekonomikoen eta ekipamenduen programa definitzea libre geratuko diren lurzoru berrietan, Baiona – Donostia eurohiriaren esparruan hirigune berri bat egituratu ahal izateko.
- Trenbide esparruan bide lotura berriak ezartzea, egungo espazioak eragiten duen oztopo fisikoa gainditu ahal izateko, hiri sarea eraikitzen eta trenbidearen trazatuaren bi aldeetan dauden auzoen arteko lotura hobetzen lagunduz.
- Trenbide esparrua estaltzea geltoki berritik Lope de Irigoyen kalearekiko loturaraino, erabilera publikoko gunek handi bat sortu ahal izateko.
- ETSaren sarea ADIFen trenbideen plataformarekin elkartzea, sare horiek paraleloan iraganaraziz.
- Merkantzien gunea antolatzea Plaiaundiko egungo burdinbide multzoan, Colon Ibilbidearen eta Bidasoa gaineko zubien artean, eta instalazioak Lezo-Gaintxurizketara eramatea.

Horretarako, Protokoloak esaten du Sustapen Ministerioak beharreko azterketa teknikoak eta ekonomikoak egingo dituela trenbide instalazioak etorkizunean abiadura handia Irungo hirira iristean sortuko diren beharretara egokitzeko, eta egungo Geltokia lekuz aldatu eta Geltoki intermodal bilakatzeko eta Euskotrenen sarea ere hartzea aurreikusten du halaber.

Azterketa horien emaitzen arabera, ondorioak informazio azterketetan eta tramitean dauden Irungo eta Larramongo trenbide esparruaren proiektuetan sartu ahal izango ditu Sustapen Ministerioak, hori guztia indarrean dagoen arloko eta ingurumeneko araudian ezarritako prozedurei jarraiki. Azterketa horien onarpena, lana egiteko beharrezkoak diren finantza baliabideak beharreko hitzarmenean zehaztu ondoren gauzatuko da, kostuei eta izan daitezkeen hiri aprobetxamenduetatik etorritako finantzazio aukerei begira azterketa teknikoetan eta ekonomikoetan jasotako datuetan oinarrituta betiere.

Une honetan Sustapen Ministerioak ez ditu Irungo burdinbideetako instalazioak birmoldatzeko beharrezkoak diren azterlan teknikoak amaitu, eta beraz, 2011ko Protokoloan finkatutako irizpideen eta, behin burdinbidearen espazioa birmoldatu

ondoren aipatu Ministerioak erabilgarri gera litezkeen lur eremuei buruz aurreratutako hasierako aurreikuspenen arabera **antolamendu proposamena** aurreikusten du Plan Nagusiak.

Honenbestez, burdinbideetako azpiegiturek okupatutako eremuetan zehaztutako kalifikazioak eta eraikigarritasunek **izaera orientagarria dute eta ez loteslea**, eta Sustapen Ministerioak amaitu beharreko Azterlanak bukatzen ez diren artean, egungo kalifikazioari eutsiko diote lur eremu horiek, hots, "**burdinbide sistema orokorra**".

Soilik Ministerioak burdinbide konplexua birmoldatzeko proiektuak onartu ondoren, eta aske geratuko diren lur eremuak besterentzeko eta kalifikazioa kentzeko beharrezkoak diren tramiteak bete eta gero, zehaztu ahal izango da haren hirigintza kalifikazioa dagokion hirigintza Plangintzaren bidez.

Horrenbestez, Plangintza hori izango da, Informazio azterketaren eta trenbide azpiegituren eta trenen mantenu eta tratamendurako instalazioen eta merkantzien proiektuen eta Protokoloan jasotako gainerako helburuen arabera, etorkizuneko antolamendua definituko duena eta, hala behar badu, esku hartze esparruan dauden Estatuaren, ADIFen, RENFE-Operadoraren, Euskotrenen eta ETSaren titularitateko trenbide zerbitzutik libre geratuko diren lurretan higiezinaren garapena ahalbideratuko duena.

## 2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esku hartze honen hirigintza helburu nagusiak dira egun burdinbideak hirian duen arrastoa modu esanguratsuan murriztea, geltokiaren espazioa erabat berritzea, topo – Euskotrenen trazadura egokitu eta geltoki berriko beste burdinbideekin lotzea, eta hiriarri zerbitzu zentro berri bat eskaintzea, baita ekonomia jardueretarako eta bizileku erabileretarako espazio berria eskaintzea ere.

Helburu hau beteko bada, ahalegin berezia egin behar da burdinbide geltokien funtzionamendua arrazionalizatzeko, aldirietako zerbitzuaren eta abiadura handiko burdinbidearen etorrerak eragingo dituen eskaera berriei egokitzuz, administrazioen artean izenpetutako Asmoen Protokoloan jasota dagoen bezala.

Horrenbestez, nabarmen murriztu ahal izango da trenbidea hiritik igarotzeak eragin duen oztopo hori, dagoen hiri sarea osatuko duen sarea egituratuz, burdinbideen bi aldeetan eta aldameneko auzoen artean, orain arte fisikoki bereziak baitaude, bide komunikazioa eta komunikazio funtzionala egoki eta behar bezala bideratu ahal izateko.

Nolanahi ere den eta jarduera multzo honi eman nahi zaion erdigune berriaren izaera kontuan izanik, Plan Nagusiak ekonomia jardueretarako erabileren gutxieneko portzentaje bat bermatzea du xede, merkataritzaren sektoreko jardueri, enpresei, bulegoei, hotel zerbitzuei eta hirigunean hartzen duen kokalekuarekin bateragarriak diren beste jardueri leku egiteko.

Era berean, unibertsitate ekipamenduari, autobus geltokiari, leku egiteko balizko eremu bat aurreikusten da, eta aduana zaharraren eraikina hornidura izaerako helburua izatea.

Honenbestez, eta Aduanako eraikin zaharrari leku egiten dion eremuari dagokionez, sendotutako hiriranzko fatxada-ertz bat eraikitzeke modua eskainiko duen esku hartzen proposatzen da, erakin zahar eta enblematikoaren burualdeari eutsiz; eraikin honetan ekipamendu publikoren bat egokitu liteke.

Hala eta guztiz ere, eta kontuan izanik Protokoloan xedaturikoaren arabera Sustapen Ministerioaren ardura dela burdinbide instalazioak espazio honen etorkizuneko beharretara egokitzeko ezinbestekoak diren azterketa tekniko eta ekonomikoak egitea, aipatu azterlan horien emaitzek baldintzatuta daude irizpide horiek.

Honenbestez, eta azterketa horien arabera, dagokion Hirigintza Plangintza tramitatuko du Irungo Udalak. Horrenbestez, Plangintza horrek definituko du esparru honetako behin betiko antolamendu xehea, Sustapen Ministerioak egindako azterketei eta arloko proiektuei jarraiki betiere.

Esku hartze honen xede diren jabetzen izaera eta lur eremuen kokalekuak askotarikoak direnez, eta kudeaketa erraztu asmoz, esparru hau hainbat Jarduera Unitate independentetan bana daitezkeela uste dugu, nahiz eta antolamendurako proposamenaren mailan esparru hau multzo koordinatu gisa planteatu behar den betiere.

Zentzu honetan, onartzen den soluzioak batetik bermatu egingo ditu gaur egun badiren eta mantendu egingo diren instalazioak eta industria tailerrak, sendotu egongo ditu horiek. Bestetik, planteatutako antolamenduak bateragarria eta koherentea beharko du izan hirigintzaren diseinuaren ikuspuntutik, bideen ikuspuntutik eta dagozkion zesioen batura globalaren ikuspuntutik aipatutako industria instalazioek egun okupatzen dituzten lur eremuekin, behar duenean bildu eta eremua birmoldatu ahal izateko.

### 3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

#### - HIRIGINTZA SAILKAPENA

Hlri Zorua ..... azalera: 362, 271,17 m<sup>2</sup>a

#### - KALIFIKAZIO GLOBALA

Kalifikazio proposamen honek eta finkatutako hirigintza eraikigarritasunak izaera orientagarria dute eta ez loteslea burdinbide azpiegiturek okupatutako eremuetan, eta Sustapen Ministerioak egin beharreko Azterlan Teknikoek zehaztu beharreko behin betiko esku-hartzearen proposamenaren araberakoak izango dira.

Soilik Ministerioak burdinbide konplexua birmoldatzeko proiektuak onartu ondoren, eta aske geratuko diren lur eremuak besterentzeko eta kalifikazioa kentzeko

beharrezkoak diren tramiteak bete eta gero, zehaztu ahal izango da haren hirigintza kalifikazioa dagokion hirigintza Plangintzaren bidez.

- **Bizilekua (R)**..... azalera: 139, 951,96 m<sup>2</sup>a  
Bizitoki erabilerarako kalifikazioa duen azaleratik 25.500 m<sup>2</sup>a-ko azalera izatera orientagarria eta ez loteslea du, Burdinbide Sistema Orokor gisa kalifikatutako burdinbide eremuak ukitzen baititu.
- Hirigintza eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean..... 163.058,00 m<sup>2</sup>s
  - 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 ..... 163.058 m<sup>2</sup>s
  - Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna .57.070 m<sup>2</sup>s(\*)
  - Gauzatutako eraikigarritasuna .....5.053 m<sup>2</sup>s(\*)
  - Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza ..... 100.935 m<sup>2</sup>s (\*)

(\*) Baimendutako erabileraren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.
- Bizileku eraikuntzaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarren arabera:
  - Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) ..... % 40  
Ildo horretatik erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko erabiliko da bizileku erabilerarako eraikigarritasun gehikuntzaren % 20 gutxienez.
  - Hornidura bizitokiak ..... 1,50 m<sup>2</sup>a /100 m<sup>2</sup>s
- **Jarduera Ekonomikoak (A)**..... azalera: 24, 760,68 m<sup>2</sup>a  
Ekonomia Jarduerearako kalifikazioa duen azaleratik 25.500 m<sup>2</sup>a-ko azalera izatera orientagarria eta ez loteslea du, Burdinbide Sistema Orokor gisa kalifikatutako burdinbide eremuak ukitzen baititu.
- Hirigintza eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean.....42.740 m<sup>2</sup>a
  - Sestrapean .....Eraikinaren % 100 sestra gainean
- Erabilera erregimena:  
Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.
- **Burdinbide Sistema**..... azalera: 77, 765,81 m<sup>2</sup>  
Une honetan burdinbide erabilerari emandako lur eremu guztiek dute Burdinbide Sistema Orokorren kalifikazioa.

- Hirigintza eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean..... 9.800 m<sup>2</sup>a
  - Sestrapean ..... 0 m<sup>2</sup>s
- Erabilera erregimena:
  - Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.
  - Baimendutako erabilerak:
    - Hirugarren sektorekoak .....Eraikinaren % 100 sestra gainean
- **Sistema Orokorreko Ekipamenduak (E)**..... azalera : 6.652,47 m<sup>2</sup>a
- Hirigintza eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean..... 9.700,00 m<sup>2</sup>s
  - Sestrapean .....Eraikinaren % 100 sestra gainean
- Erabilera erregimena:
  - Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.
- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)** ..... azalera: 39, 474,23 m<sup>2</sup>a  
 Sistema Orokorreko Espazio Libreak kalifikazioa duen azaleratik 25.500 m<sup>2</sup>a-ko azalera izaera orientagarria eta ez loteslea du, Burdinbide Sistema Orokor gisa kalifikatutako burdinbide eremuak ukitzen baititu.
- **Bide Sistema Orokorra (V)**..... azalera: 73, 666,02 m<sup>2</sup>a  
 Bide Sistema Orokorren kalifikazioa duen azaleratik 25.500 m<sup>2</sup>a-ko azalera izaera orientagarria eta ez loteslea du, Burdinbide Sistema Orokor gisa kalifikatutako burdinbide eremuak ukitzen baititu.
- **AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK**

Esparru honetan hainbat kota goren ezartzen dira eraikinentzat. Bertako aireko zortasunak mugatzen dituzten azalaren planoek eta maila-lerroek zehaztutako altuerak baino puntu guztietan metro 1,00 gutxiagoko altuera aintzat harturik kalkulatu dira kota horiek.

Irizpide honen aplikaziotik ondorioztatutako kotak itsas mailarekiko altuera gorenak dira, eta kota horietatik gora ezin eraikin bakar bat ere (antena, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailu-kaxak, kartelak, apaindura-erremateak eta beste barne) egokitu liteke, ez eta eraikin horri. Eta ezingo dute altuera goren hori gaitu bertako lur-eremuetan egindako aldaketek edo beste objektu finkoek (zutoinak, antena, aerosorgailuak, –palak barne–, kartelak, argindarra garraiatzeko lineak, telekomunikazioetarako azpiegiturak, etab.), ez eta ibilgailu gurgildunei begira 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**

Protokoloan xedaturikoaren arabera Sustapen Ministerioaren ardura eq burdinbide instalazioak espazio honen etorkizuneko beharretara egokitzeko ezinbestekoak diren azterketa tekniko eta ekonomikoak egitea, aipatu azterlan horien emaitzek baldintzatuta daude irizpide horiek.

Azterketa horien arabera, dagokion **Hirigintza Plangintza** tramitatuko du Irungo Udalak. Horrenbestez, Plangintza horrek definituko du esparru honetako behin betiko antolamendu xehea, Sustapen Ministerioak egindako azterketei eta arloko proiektuei jarraiki betiere.

#### - **PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA**

Plan Nagusiak Geltoki Ingururako aintzat hartutako hirigintza antolamenduak, aurrera eraman beharreko esku hartzearen esparru orokorra finkatzen du xehetasun osoz Hirigintza Plangintza baten bidez. Hirigintza Plangintza horrek finkatuko du esparruaren behin betiko antolamendua.

Plangintza honen programazioa Sustapen Ministerioak egingo dituen azterketa teknikoek, eta hala behar badu, tramitatu behar diren Hitzarmenek baldintzatuko dute. Horrenbestez, Plan Nagusiaren programa honen programaziotik kanpora geratzen da haren garapena.

Esparru honetan aintzat hartutako sistema orokorrak era berean aipatu Ministerioak egingo dituen azterketa teknikoek eta etorkizuneko Hitzarmenek baldintzatuta egongo dira, esparruan esku hartuko duten administrazio eta erakunde publikoen artean sinaturiko asmoen Protokoloarekin bat etorririk.

### **4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA**

Esparru honetan garatu beharreko Hirigintza Plangintzak zehaztuko ditu hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak.

Plangintza xehe honen esparruan eta Burdinbide Sistema Orokorraren kalifikazio orokorrari begira, aintzat hartuko da Geltokiari begira gordetako 42.600,00 m<sup>2</sup>s-ko eraikigarritasun fisikoa; bertan zuzenean geltokiari lotutako hirugarren sektoreko erabilerak onartu ahal izango dira. Eraikigarritasun honek izaera orientagarria baizik ez du, ez da loteslea.

## - **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Lur eremuen konfigurazioak arazo berezirik planteatzen ez duen arren, jarduera bateratu honetan nahitaez eduki beharko dira kontuan desnibel mailako arazoak eta goratutako burdinbideen joan-etorrietarako baldintzak, burdinbideen zehar-neurriak bermatuta.

Ezinbestekoa izango da jarduera honen guztiaren eta burdinbidearen alde bietako hiri sarearen arteko lotura bermatzea, egungo eta etorkizuneko bideen arteko lotura, sarbideak eta zirkulazioak bermatuz Ekialdeko bide sarearekin –Pio XII, Belaskoenea- eta Mendebaldekoarekin –Anaka eta San Migel- lotzeko aukera emango duen bide egituraren bidez, geltokietarako sarbideak hobetuz eta Irungo hiri sarearen erdiko egituraren ehuna osatuz.

Hiri eta bide egiturak, gainera, aukera eman beharko du birmoldatu beharreko esparru honetan aurreikusitako erabilera berriak sortzeko egokia izango den erantzun funtzionala emateko: Tren geltoki berri bateratua, bizileku erabilerak eta hirugarren sektoreko era askotako erabilerak, hornidura eta hezkuntza establezimenduak, espazio libreak.

Ildo honetatik, behar-beharrezkoa da etorkizuneko tren geltokiaren parte handi bat estaltzea, goratutako plataforma berri honekin hiriaren alde biak elkartzeko gune gisa baliatu beharreko zoruaren kota berria ezarriko baita.

Dauden eraikuntzen eta erabileren bateragarritasunari dagokionean, etorkizuneko Plangintza izango da kasu bakoitzean dauden eraikuntzak eta erabilerak etorkizuneko antolamenduetarekin bateragarriak diren ala ez zehaztuko duena, burdinbide instalazioak espazio horren etorkizuneko beharretara egokitzeko Sustapen Ministerioak egingo dituen azterketa teknikoan araberak.

Horregatik, Plan Nagusiaren Berrikuspen honetan ez da dauden eraikuntza eta erabileretatik bakar bat ere antolamendutik kanpo utzi, ulerturik antolatu gabeko esparru batean aurrez baziren eraikinak direla.

Horrenbestez, eraikin horiek egungo erabilera eta eraikuntza baldintzetan mantendu ahal izango dira, antolatu gabeko esparru baten barnean daudenez, eta aurreikusitako plangintza onartzen ez den bitartean, 2/2006 Legearen 101. artikuluan xedaturikoaren arabera izango bada ere haietan 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.

Gainera, egungo Beilategi erabilera birkokatzeko aukera jaso da Jarduera Ekonomikoen kalifikazioarekin esparruaren hegoaldeko muturrean dagoen lurzoru batean.

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

Esparruan sustatu beharreko Hirigintza Plangintzan nahiz hura garatzeko egin beharreko gainerako dokumentu eta proiektuetan definiturikoa 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, eta 15. artikulua 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, Burdinbide Azpiegituren Administrazioarekin (ADIF) 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, eta kontuan izanik esparru hau burdinbide sektorearen mugaldetik hurbil edo jarraian dagoela, eraikuntza lizentzia lortzeko, burdinbidearen mugan dauden plangintza sektoreen barnean kokaturiko eraikuntza berriko proiektuek burdinbideak eragindako zarata eta bibrazioen mailaren berriazko azterketa eta proiektu horiek hartutako neurriak jaso beharko dituzte, eraikuntzaren barnean bibrazio pertzepzioaren indizeak eta zarataren mailak indarrean dagoen arloko legeriak onartutakoa ez duela gainditzen ziurtatzeko.

Esparru hau Red Ferroviaria Vasca – Euskal Trenbide Sarea Erakunde Publikoaren mendeko burdinbide sektoretik hurbil dagoenez, adierazten da, alorrean indarrean dagoen legeria betetzeaz gainera, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako 4/1990 Legean aurreikusitakoa, zehatzago esateko, 41/2001 Dekretuak onaturiko Burdinbide Sarearen Lurraldearen Arloko Planak adierazitakoa errespetatu beharko dela eta hartara egokitu beharko dela.

#### - **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.

#### - **Eragin Akustikoak:**

Berriaz aintzat hartuko dira AP-8 autopista eta GI-636 errepidea hartzen duten zarataren mapa estrategikoak 412-C/2009 Foru Arauan definituak 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.

#### - **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 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, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren atala osatzen duen “Aireko Eragineen Xehetasuna” A sortari dagokion planoan islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerakin bat, esparruari begira finkatutako aireko zortasunen azalera mugatzaileen maila-lerroei gainjarrita, baita esparru honi begira finkatutako

eraikinen altuera gorena ere, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalaren maila-lerroen kotekiko metro 1,00 gutxiago aintzat hartu ondoren.

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

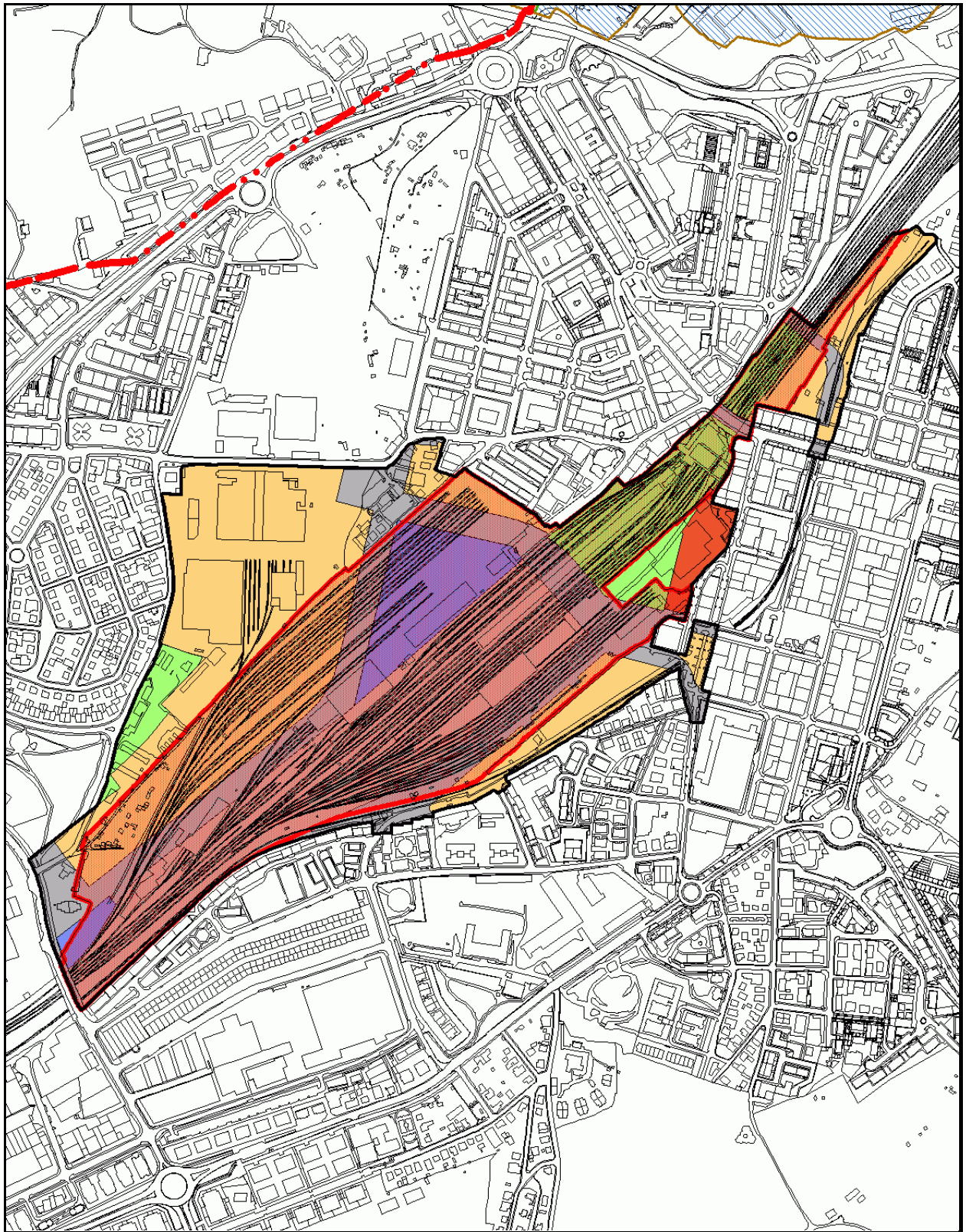
Esparru honetan dago Aduanaren Eraikina, historia eta arkitektura intereseko eraikin/elementu eraikia. Eraikin hau Plan Nagusi honen araberako Katalogora biltzen da dokumentu honetan adierazitako kategoriarekin.

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: ENTORNO ESTACIÓN**

**0.2.01**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 8.000**

**ESPARRUA: ARASO IPARRALDEA****1.1.02****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Irungo mendebaldean kokatutako esparrua. Honako muga hauek ditu: iparraldean, burdinbidea; ekialdean, Autopistara iristeko bidea; hegoaldean, zoru urbanizaezina; eta mendebaldean zoru urbanizagarriari leku egingo dion esparru berria, arlotan banatua, jarduera ekonomikoei emana dagoen finkamendu honen zabalpen gisa aurreikusia.

Esparru hau gauzatze bidean da 2005eko uztailaren 27an behin betikoz onartutako Plan Partzialaren babesean eta 2008ko azaroaren 26an onartutako Plan Partzial honen Aldaketaren babesean. Plan Nagusi honetan jasota daude onartutako garapenerako plangintzak ezarritako zehaztapenak, esparruko kalifikazio orokorra eta hirigintza eraikigarritasuna aipatu garapenerako plangintzek aurreikusi gabeko beharrei egokiturik.

Hau da, Plan Nagusi honen tramitazioa aprobetxatu da hirigintza zehaztapenak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioa Sailak 5A lursailean proposaturiko obretara egokitzeko, Donostialdeako Metroko kotxetegi eta tailer erabilerarako (Euskal Trenbide Sarea) izango denez, obra horiek eragina baitute esparruko antolamendu globalaren alderdi batzuetan (multzoa burdinbide sarearekin lotzea).

Horri dagokionean, aipatzekoa da Trenbide Sareko LAParen Aldaketa Gipuzkoako esparruan, 2011ko irailaren 1ean hasieran onartu zena (2011/9/23ko EHAA), bertan aipaturiko tailer eta kotxetegi horien ezarpena gehitu baitzaie EAEko Trenbide Sareko "oinarrizko egoera-jarduerari".

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

Eutsi egiten zaie jada aurreko plangintzan zehaztutako helburuei, zoru honen antolamenduari dagozkionak, bertan zuzenean burdinbide sarean oinarritutako plataforma intermodal bati eta ekonomia jarduera berri batzuei leku egiteko, Arasoko merkataritza zentrorra (Txingudi) iristeko xedean sortutako bide azpiegitura berrietatik abiatutik.

Birdefinitzen da 5A lursaila, trenbidearen beharretara egokitzen da (sarbidea burdinbideetara), eta Burdinbide Sistema Orokor gisa sailkatzen da, hirigintza eraikigarritasunik gabe, burdinbide bidezko komunikazio azpiegiturek berezko duten erabilerari lotutako eraikigarritasun fisiko bihurtzen baita parametro hori.

Hala eta guztiz ere, lursail honetan hirigintza eraikigarritasuna kenduta ondorioak ekarriko dizkio esparruko hirigintza eraikigarritasunaren multzoari, gainerako lursail eraikigarrietara murriztuko baita hura. Hau da, Jarduera Ekonomikoen erabilerarako

lursail guztietara, onartutako plangintzak haietako bakoitzari begira esleitutako eraikigarritasunari eusten diotelarik.

### 3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

#### - HIRIGINTZA SAILKAPENA

Hori Zorua .....azalera: 273, 424,55 m<sup>2</sup>

#### - KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Jarduera Ekonomikoak (A)** .....azalera: 203, 813,97 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....100.991,00 m<sup>2</sup>s  
Zehaztutako eraikigarritasunak kontuan hartzen du tarteko solairu izateko xedean eraikitako azalera.

- Sestrapean ..... Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- **Burdinbide Sistema (F)** .....azalera: 69, 610,58 m<sup>2</sup>

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

#### - AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 70,00 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 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**

Hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak onartutako Plan Partzialak zehaztutakoaren eta plan horretan egindako unean uneko aldaketen arabera dira. Plangintza horretan, aldi berean, Burdinbide Sistema Orokorren ezarpenetik etorritako izaera estrukturaleko zehaztapenak gainjarriko direnez, berrikusi egingo da Sistema Orokorra ezarriko den kalifikazio xeheari dagokiona.

Kalifikazio xehearen egokitzapen horren tramitazioaren esparruan zehaztuko dira, burdinbiderako lursailak merezi duen xehetasunarekin, eraikuntza baldintzak (lerroakadurak eta sestrak) eta gauzatzen ari den proiektuak eskatzen dituen bolumen eta instalazioei esleituko zaien eraikigarritasun fisikoa.

Plangintza xehe honetan zehaztutakoarekin bat eta Sistema Orokorreko Burdinbide Sistema kalifikazio globalerako, sestra gainean 23.778 m<sup>2</sup>s-ko eraikigarritasun fisikoa hartuko da aintzat; eraikigarritasun horren barnean dago arteko solairuetarako azalera eraikia ere. Era berean, sestra gaineko eraikigarritasunaren % 100aren arabera eraikigarritasun gorena izango du sestrapean.

### **5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

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

### **6.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK**

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

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.

Azkenik, eta udalaz gaindiko plangintza horiekin koherentzia izateko, esparruaren Ekialdean 50 metroko lur-zerrenda gordeko da, abiadura handiko trenbidearen ibilbidea eratzen duen erdiko ardatzaren alde bakoitzean. 22.611 m<sup>2</sup>-ko azalera da eta espazio libreetarako eta lorategietarako izango da, baina azalera hori ez da kontatuko berdeguneetarako zehaztutako estandarrak betetzeko kalkuluan.

#### - **Eragin Akustikoak:**

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

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.

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

Erdiko bidea Txingudiko biribilgunearekin (GI -636-K errepidekoa, Foru Aldundiaren eskumenekoa) lotzen duen zubibidetik izango du sarbidea esparruak, eta horregatik, errepideen alorreko Sailsak mugatu egin zuen sarbide horren erregulazioa biribilgunetik:

*“... bide berria Txingudiko biribilgunearekin lotzeko obrak gainditu egin beharko du (zubibidea) burdinbidearen etorkizuneko trazaduraren eta Sasiko errekaeren behe-ibarra, biribilguneari eusten dion lubeteen oinarrituta bukatzeko. Teknikoki egiteko modukoa da esku hartzen hori, baina geroagoko garapenerako hirigintza dokumentuek, Sail honen onarpena lortu ahal izateko, berriazko azterketa beharko dute, guztiz xehea eta ondo oinarritua, proposatutako soluzio hori egokia dela ziurtatu ahal izateko”.*

**- Uren alorreko legeria. Errekak eta ibaiak eta haiek babesteko ertzak. Jabari Publiko Hidraulikoa. Ur Agentzia – Agencia Vasca del Agua.**

Antolamenduak ahal den neurrian errespetatu egingo ditu jabari publiko hidraulikoan eta haren zortasun eta zaintza eremuetan sor daitezkeen eraginak. Horrek esan nahi du gaur egun eremu horretan dauden ibai eta erreken ibilguak eta erriberak zaintzeko edo, hala behar badu, lehengoratzeko neurriak hartu beharko direla.

Horri dagokionean, errespetatu egingo dira esparrurako plangintza xehean jasotako ingurumen helburuak. Hau da, eraginik ez izatea Jaitzubia errekaeren adarren uretan: Sasiko erreka eta Borda-berri errekaeren burualdea (euri uren jariatzea), azken hori industria eremuko mendebaldeko muturrean dago eta eratzen duen behe-ibarra korridore biologikoa da bertako harizti bat duelako.

**- 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.

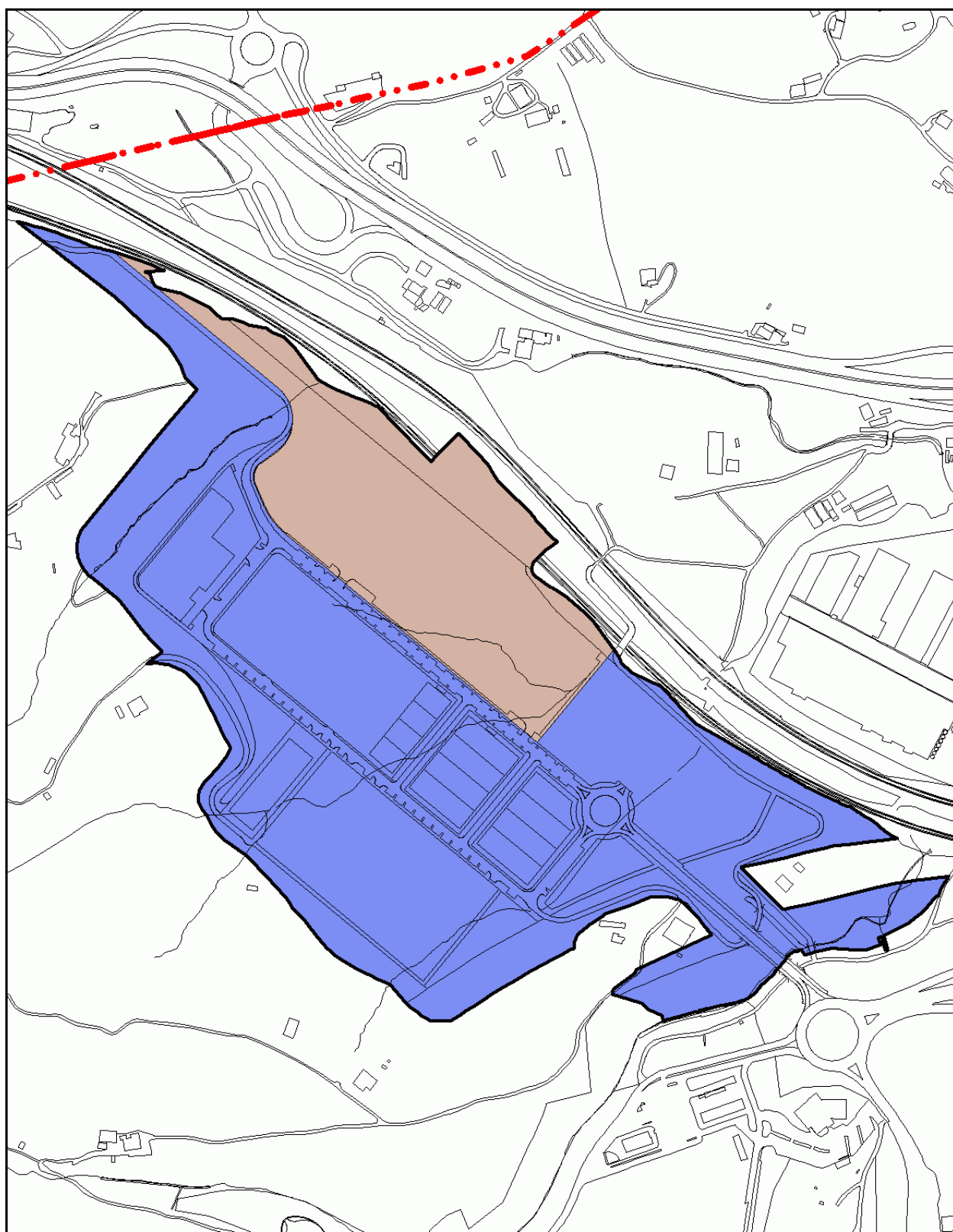
- Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen 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) 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), 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 baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

**ÁMBITO: ARASO NORTE**

**1.1.02**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 6.000**

**ESPARRUA: ZALDUNBORDA****1.1.04****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Esparru hau Irungo udalerrriaren Mendebaldeko muturrean dago, Hondarribiko udal barrutiko lur eremuak partekatzen dituen aldean, honi erabateko jarraipena emanez. Oiantzabaletaren Luzapena esparruaren Mendebaldean garatzen da, Berrikuspenean ere proposatu bezala. Iparraldean errepide nazionalaren zortasun aldeak mugatuta dago, eta Hegoaldean burdinbideen zortasunak. Lur eremu pribatuetan egokitzen da ia bere osotasunean.

Zaldunborda esparrua jada 1999ko Plan Nagusira biltzen zen, Programatu Gabeko Zoru Urbanizagarri gisa sailkatua, Gaintzurizketa aldean GI-636 errepidea bitan banatuz geroztik murriztuta geratu den mugekin.

Esparru honen garapenari begira, egun esparruaren Mendebaldean dagoen industria eraikinaren eta Zaldunbordako gunearen artean industriari emandako lursail bat zehaztea planteatzen da. Topografia aintzat harturik, eraikinaren garapen lineala proposatzen da, aldapa txikian egokitua, sarrera Hegoaldetik. Beraz, goiko aldean amaitzen den zerbitzu-bidea planteatzen da, mendebaldean, egungo industria pabiloiaren ondoan.

Esparruaren Iparraldeko, Mendebaldeko eta Ekialdeko muga GI-636 errepideko lursaila dago, eta Hegoaldekoan Renferena. Errepide bidezko sarrera, 1.1.11 "Oiantzabaleta" esparrurako sarrera bezala, Zaldunbordako gunearen bidez antolatzen da.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

Jarduera honen helburu nagusia da Irungo alde batean, Autopistaren Mendebaldean eta Iparraldean, batez ere industria jardueri emandako eremuan, industria jardueren erabileretarako zorua zabaltzea eta osatzea.

Behar-beharrezkoa izango da Zabaleta aldeko –GI-636 errepidearen iparraldeko lotuneen ondoan, Hondarribiko udal barrutiko lur eremuetan- balizko garapenetara iristeko xedean Zaldunbordako biribilgunearen bidez GI-636 errepidearekin bat egitea.

Proposamen hau Hondarribiko udalerrriak planteatutakoarekin bat etorrira aztertuko da, eta beraz, dagokion plangintzarako tresna udalerrri bien arteko Bateragarritze Plan baten xede izango da.

Aranibarreko industrialdeko azpiegitura eta zerbitzu sareekin bat egiteko lotune bat aurreikusi beharko da, eta banatzeko eta hornitzeko erdiko ardatzak sendotzeko beharra aintzat hartu beharko da.

Era berean, inguruari egokituko zaio antolamendurako alternatiba, eta aldi berean industria aprobeixamendua garatzeko aukera emango du, beti ere ondo kontuan edukita kokalekuaren baldintzak eta hirigintza izaerako eragin bereziak.

### 3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

#### - HIRIGINTZA SAILKAPENA

Zoru urbanizagarri sektorizatua.....azalera: 7, 510,71 m<sup>2</sup>  
Hirigintza fitxa honetan jasotako datuak Irungo udal barrutian sartzan den esparru honetako lurzoruari baizik ez dagozkio.

#### - KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Jarduera Ekonomikoak (A)**.....azalera: 7, 510,71 m<sup>2</sup>

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean..... 4.424,00 m<sup>2</sup>

Zehaztutako eraikigarritasunak ez du bere baitan tarteko solairuei emandako azalera eraikia hartzen. Hauek arautegi nagusiak hiri zoruan aurreikusitako kalifikazio xehe bakoitzean ezarritako portzentaje goreneko kopuruan egon daitezke.

- Sestrarean ..... Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

#### - AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 56,00 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 legeko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitezkeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

#### - **ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA**

Plan Partzial bat idatziko da esparruaren antolamendu xehea zehazteko xedean. Zehaztutako Plan Partziala burura eraman baino lehen, Irun eta Hondarribiko udalen artean Bateragarritze Plan bat idatzi beharko da udalerrri biei begira zehaztutako antolamendu egituratzailea koordinatzeko xedean.

Era berean, badago udalerrri bien artean Antolamendu Xehearen Bateragarritze Plan bat egitea; gisa honetan, ez legoke aipatutako Plan Partziala burura eramateko beharrik.

Honenbestez, 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.

Plan Partzial bat itxuratzea aurreikusten bada, hura onartzeko eta gauzatzeko epeak udalerrri bien artean gauzatu beharreko Bateragarritze Planak zehaztuko ditu.

Antolamendu Xehearen Bateragarritze Plan bat egiteko hautua egiten bada, Plan Nagusi hau behin betikoz onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere lau urteko epea emango da hura idatzi eta onartzeko.

### **4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA**

Hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak esparru honetan burura eraman beharreko garapenerako plangintzak, Plan Partzialak edo, hala behar badu, Antolamendu Xehearen Bateragarritze Planak zehaztuko ditu.

#### - **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Lur eremuaren formarekin bat etorrita, beheko solairu eta alturako beste bi solairuko profila zehazten da gehienez ere. Gehienez ere 12,00 metro garai izango da eraikina.

Esparru honetan dauden eraikinak, lehendik ere bazeuden eraikinen kategoria gisa jasoak izango dira Plan Partzialaren edo Antolamendu Xeherako Bateragarritze Planean, egun denak baitira bizileku (baserriak). Hala eta guztiz ere, 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.
- 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 edo, hala behar badu, Antolamendu Xehearren Bateragarritze Planak, eta haren garapenean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute esparrua 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 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, eta 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, Burdinbide Azpiegituren Administratzailearen (ADIF) 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, eta kontuan izanik esparru hau burdinbide sektorearen mugaldetik hurbil edo jarraian dagoela, eraikuntza lizentzia lortzeko, burdinbidearen mugan dauden plangintza sektoreen barnean kokaturiko eraikuntza berriko proiektuek burdinbideak eragindako zarata eta bibrazioen mailaren berariazko azterketa eta proiektu horiek hartutako neurriak jaso beharko dituzte, eraikuntzaren barnean bibrazio pertzepzioaren indizeak eta zarataren mailak indarrean dagoen arloko legeriak onartutakoa ez duela gainditzen ziurtatzeko.

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 (hasiera batean onartua, 2011ko irailaren 1ean (EHAA, 2011/9/23) aurreikusitakoa errespetatu eta hartara egokituko da antolamendua.

- **Eragin Akustikoak:**

Berariaz aintzat hartuko dira GI-636 errepidea (lehen N-I) 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.

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.

- **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.

- **Uren alorreko legeria. Errekak eta ibaiak eta haiek babesteko ertzak. Ur Agentzia – Agencia Vasca del Agua.**

Antolamenduak ez dio inolaz eragiten Jaitzubia errekaaren adar Loidi Errekari, eta errespetatu egingo ditu jabari publiko hidraulikoan eta haren zortasun eta zaintza eremuetan sor daitezkeen eraginak. Horrek esan nahi du gaur egun eremu horretan dauden ibai eta erreken ibilguak eta erriberak zaintzeko edo, hala behar badu, lehengoratzeko neurriak hartu beharko direla.

Nolanahi ere, eta indarrean dagoen araudian finkatutakoak betetzeko, esparru honetan eraikinak errekatik gutxienez 12,00 metrora egongo dira, eta urbanizazioa gutxienez 2,00 metrora.

**- 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 irrat-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 (AESa) 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 irrat-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.

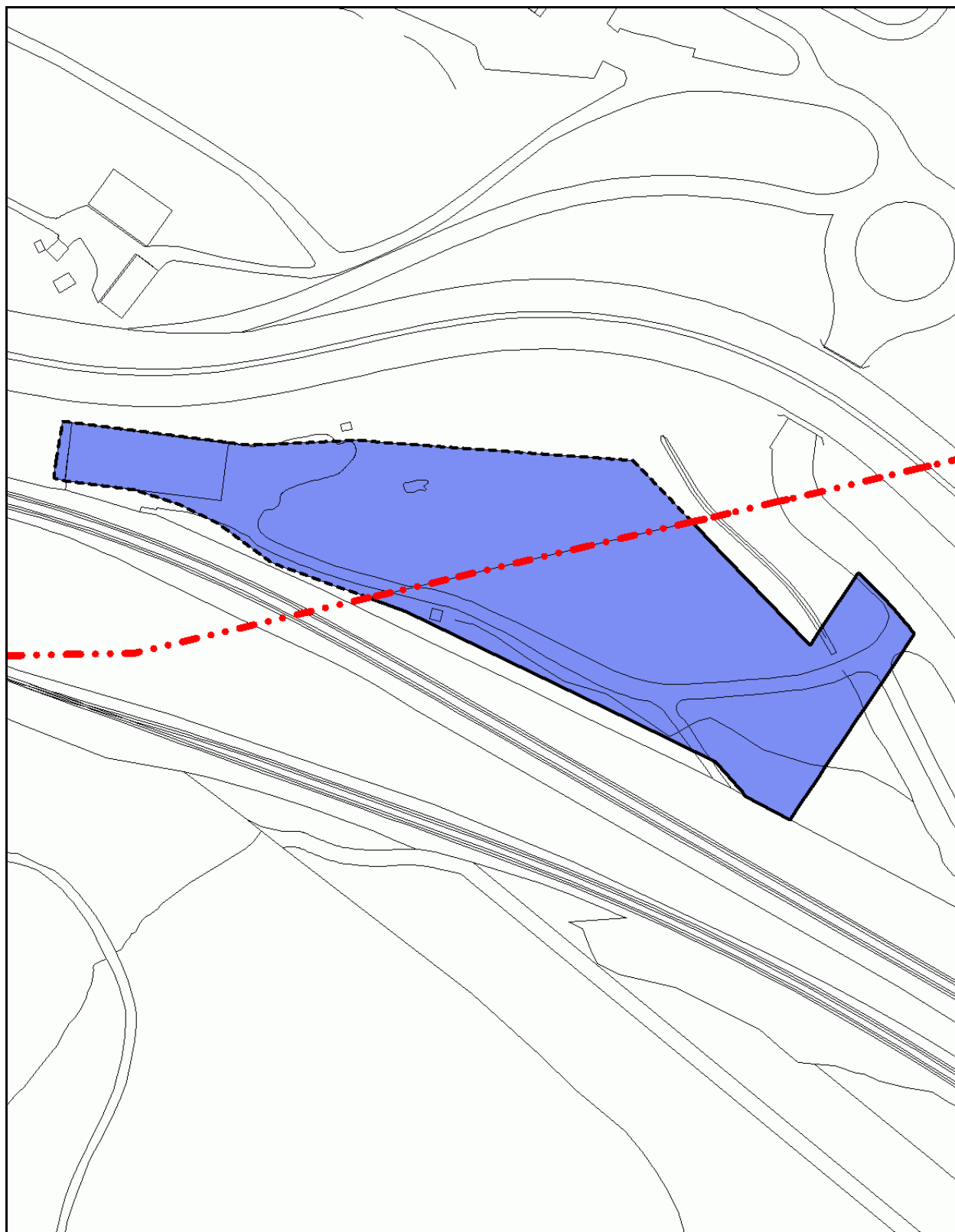
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako 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 aplikagarri.

**ÁMBITO: ZALDUNBORDA**

**1.1.04**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**ESPARRUA: ARASO IPARRALDEAREN LUZAPENA****1.1.10****BEHIN BETIKO ONARPENERAKO ERABAKIAN BERTAN BEHERA UTZITAKO ESPARRUA****Honenbestez, 1999ko Plan Nagusiak finkatutakoa da esparru honek hartzen dituen lurren Hirigintza Erregimena****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Udalerriaren mendebaldeko muturrean dago esparru hau, egungo Ipar Arasoko poligonoaren segidan, eta Gaintxurizketako gaineraino iristen da, udal barrutiaren mugaraino. Iparraldean burdinbideak ditu muga.

Esparru honen barrutiak ez ditu bere baitan burdinbidearen paraleloan eta haren iparraldean egokituriko zerrendara bildutako lur eremuak hartzen. Hauetan egun populatuta dauden landa eraikin batzuk egokitzen dira, lur eremu horiek zoru urbanizaezin gisa utzirik, hori guzti hori aipatu eraikinak sendotzeko xedean.

Esparru honetako hirigintza garapena, parte batean lur eremu pribatuetan eta bestean lur eremu publikoetan bideratu beharrekoa, Ipar Arasoko Industrialdeko industria motaren arabera jarduera ekonomikorako eremuaren zabalpen gisa planteatzen da; itxura guztien arabera hainbat terrazetan egokitu beharko da, aipatu poligonoko erdiko ardatza edo bidearen luzapenean bermaturik.

Antolamendu honek guztiz okupatu ahal izango diren pabiloi multzo handiak eskainiko ditu espazio eraikigarria modu gorenean aprobetxatuko duten biltegiak eraiki ahal izateko eta industria erabilera berriei leku egin ahal izateko.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

Jarduera honen helburu nagusia da Irungo alde batean, Autopistaren Iparraldean, batez ere industria jardueri emandako eremuan, industria jardueren erabileretarako zorua zabaltzea eta osatzea.

Jardueraren xede ere bada Jaizkibel eta Aiako Harria arteko lotune-korridorearen eraginpeko ingurua bereziki babestutako espazio libre gisa kalifikatzea. Lur eremu hauek publiko bihurtuko dira jarduera honetatik eratorritako zesioaren ondorioz. Zirkunstantzia hauek biek eragin dute aipatu lur eremuak jarduera esparru honetara biltzea.

Aiako Harria – Jaizkibel Korridore Ekologikoari dagokion atala konfiguratzeke xedean jarduera honetatik lortzen den zesioak bermatu egin behar du esparruaren barneko lur eremuetan haren konektibitatea korridorearen ondoko atalekin, eta industria finkamendu berriarekin interferentziarik ez egotea bermatu behar du, Mendebaldeko ertz osoan zehar eta lur eremuen goiko aldean egokitzen baita etenik gabe. Gisa honetan jaso egiten da Eusko Jaurlaritzaren Bioaniztasun eta Ingurumen Partaidetza Zuzendaritzaren Txostenean adierazitakoa.

Arburusasiaren ekialdeko mazelako geldoen zabortegeari leku egiten dioten lur eremuak berreskuratzeko baldintza ezartzen da, lur eremu horiek Jaizkibel eta Aiako Harria lotzen dituen aipatu korridorera biltzeko xedean.

Plan Nagusiak planteatutako antolamenduak, era berean, hariztien ingurumen balioak eta esparrutik kanpora geratzen den korridorea ukitzen duen eremua zaintzea ekartzen du berekin batera.

Esparru hau soilik behe aldeetan garatuko da; gisa honetan hegoaldeko eremu guztietako topografia babestu ahal izango da, bertan egokitzen baitira hariztiak. Ildo honetatik, esan dezagun betelanak egin beharko direla lur eremuaren topografia plataformen azalera horizontaletara egokitzeko.

Sarbide nagusiak Araso Iparraldeko poligono berriko erdiko bidetik eta honen eta GI-636 eta A-8 errepide sarearen arteko lotunetik garatuko dira. Era berean, Gaintxurizketa gainean eta N-1 errepidean egindako biribilgune berriarekiko lotura aurreikusten da, honakoa Lezoko udal barrutian. Proposamen hau Lezoko Udalak planteatutakoarekin bat etorrira aztertuko da.

Araso Iparraldeko poligonoko zerbitzu sareekin bat egiteko lotune bat aurreikusi beharko da, eta ura banatzeko eta hornitzeko erdiko ardatzak sendotzeko beharra aintzat hartu beharko da.

### 3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

#### - HIRIGINTZA SAILKAPENA

Zoru urbanizagarri sektorizatua.....azalera: 196, 631,10 m<sup>2</sup>a

#### - KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Jarduera Ekonomikoak (A)**.....azalera: 115, 730,71 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....92.857,00 m<sup>2</sup>s

Zehaztutako eraikigarritasunak ez du bere baitan tarteko solairuei emandako azalera eraikia hartzen. Hauek arautegi nagusiak hiri zoruan aurreikusitako kalifikazio xehe bakoitzean ezarritako portzentaje goreneko kopuruan egon daitezke.

- Sestrapean ..... Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:  
Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)** .....azalera: 80, 900,39 m<sup>2</sup>a

#### - **AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK**

Esparru osorako 84,00 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..

Esparru honetan aintzat hartutako Sistema Orokorreko espazio libreak beraiek lortzeko baizik ez dira zehazten.

#### 4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

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

##### - **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Lur eremuaren formarekin bat etorririk, sestra gaineko bi solairuko profil mailakatu gorenaz zehazten da kalearen alde bietan (profil honetan ez da balizko solairu artekoen eraikuntzarik aurreikusten). Garatu beharreko Plan Partzialak zehaztuko du goiko solairuaren atzera emandako lerrokadura, finkatutako profilari eusteko irizpidearekin zehaztuko duena.

Eraikinaren gehieneko altuera 12,00 metrokoa izango da, baina 16,00 metroraingoratu ahal izango da arrazoi teknikoek behartuta elementu jakin batzuk egokitu ahal izateko.

Esparru honetan dauden eraikinak, lehendik ere bazeuden eraikinen kategoria gisa jasoak izango dira Plan Partzialaren, egun denak baitira bizileku (baserriak). Hala eta guztiz ere, 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.
- 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. artikuluko 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 zehaztutakoa izango 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:

### - 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. artikulua 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, 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 (hasiera batean onartua, 2011ko irailaren

1ean (EHAA, 2011/9/23) aurreikusitakoa errespetatu eta hartara egokituko da antolamendua.

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

Bi sarrera nagusi izango dira. Batek, ondoko Araso Iparraldeko bide nagusian eta Txingudiko biribilgunean barrena, GI-636 eta AP-8 errepide sarearekin egingo du bat. Besteak, iparraldeko muturrean, GI-363 errepideko biribilgunearekin egingo du bat, Gaintxurizketa gainean, Lezoko udal barrutiko lurretan. Lezoko udalerrriak planteatutakoarekin bat eginez aztertuko da proposamena.

Hala eta guztiz ere, Gipuzkoako Foru Aldundiaren eskuduntza diren bideetan antolatu behar dira etorkizuneko sarbideak.

- **Eragin Akustikoak:**

Berariaz aintzat hartuko dira GI-636 errepidea (lehen N-I) 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. Ur Agentzia – Agencia Vasca del Agua:**

Antolamenduak ahal duen neurrian errespetatuko ditu esparruko ibarbideetan dauden jariatze uren gaineko balizko eraginak, ur horiek Jaitzubia errekaen adar den Loidi Errekara biltzen baitira.

Baimenak emateko tramiteak errazte aldera, komenigarria da garapenerako tresnen erredakzio aurreko faseetan balizko soluzioak URArekin adostea.

- **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 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 (AESa) 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 behar du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESa), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

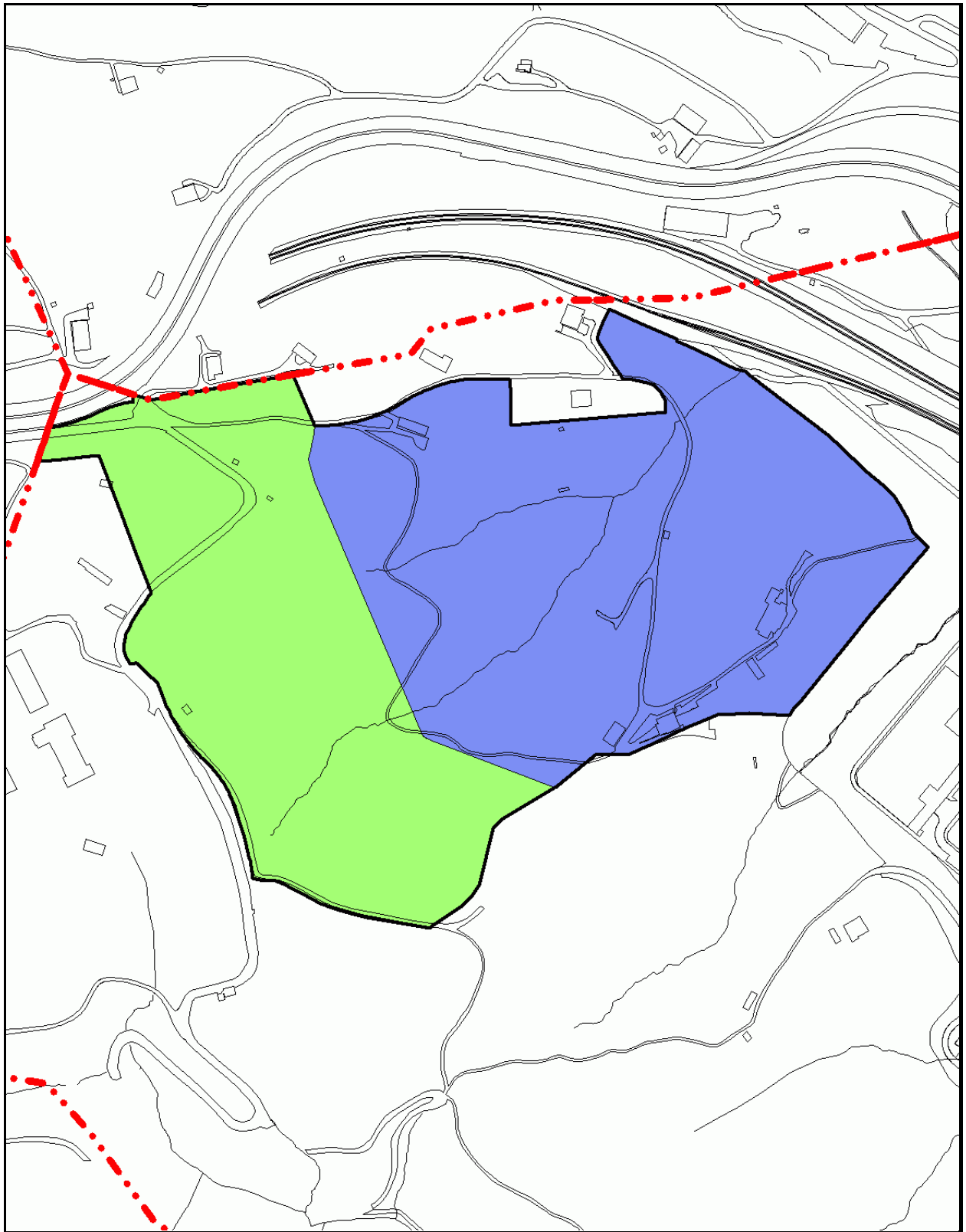
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako 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.

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

**ÁMBITO: PROLONGACIÓN ARASO NORTE**

**1.1.10**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 5.000**

**ESPARRUA: OIANTZABALETAREN LUZAPENA****1.1.11****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Udalerriaren mendebaldeko muturrean dago esparru hau, Oiantzabaletako poligonoaren segidan, Iparraldetik errepide nazionalaren zortasun aldeak eta hegaldetik burdinbideen zortasun aldeak mugaturik. Ia bere osotasunean lur pribatuetan egokitzen da, alde honetan kokatutako baserri populatu gehienak alde batera utzirik.

Esparru hori zoru erreserba gisa taxutzea proposatzen de, Irungo eremuaren barnean berrezarri beharko liratekeen industria instalazioak, burdinbidera sarbidea behar dutenak, bertan birkokatu ahal izateko.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

Esparru hau taxuera berezikoa izanik eta leku berezian egonik, egun 0.2.01 "Geltoki Inguru" esparruan dauden jarduera ekonomiko jakin batzuk birkokatzeko modua eskainiko duen lurzoru erreserba bat egiten da, gisa honetako ezaugarriak dituen esparru bat beharko baitute jarduera horiek unea iristen zaienean eta leku aldaketa burura eraman ahal izateko.

Horregatik, egokiagotzat hartu da Plan Nagusiaren dokumentuak sektorizatu gabeko zoru urbanizagarriaren erreserba gisa hartzea lur horiek, eta beraz, arestian aipatutako enpresa horiek birkokatzeko beharrak izatean bakarrik garatuko dira Sektorizazio Plan baten bidez. Plan horrek behar berrien arabera programatuko du esku hartzea.

Horrenbestez, eta esparru honetarako, Sektorizazio Plana izango da, Plan Nagusiko antolamendu estrukturala osatzen duen tresna gisa, sektorizatu beharreko lurzoru betiko egokitu eta haren mugaketa islatuko duena, eta plan horrek ezarriko du hirigintza eraikigarritasuna, erabakiko du garatu beharreko erabilera eta finkatuko du erabilera bateragarriak zein diren.

Garatuz gero, behar-beharrezkoa izango da Zaldunborako biribilgunearen bidez, errepidearen Iparraldeko lotuneen ondoko biribilgunearen bidez, Hondarribiko udal barrutiaren lurretan jada, GI-636 errepidearekin bat egitea. Era berean, Aranibarreko industrialdeko azpiegitura eta zerbitzu sareekin bat egiteko lotune bat aurreikusi beharko da, eta banatzeko eta hornitzeko erdiko ardatzak sendotzeko beharra aintzat hartu beharko da.

Sektorizazio Planak, era berean, Jaitzubia erreka adar Loidi Erreka eta esparrua inguratu eta ondoko Oiantzabaleta esparrutik bereizten duen ur korronea zaintzeko helburua aurreikusiko du, eta errespetatu egingo ditu jabari publiko hidraulikoan eta haren zortasun eta zaintza eremuetan sor daitezkeen eraginak. Horrek esan nahi du

gaur egun eremu horretan dauden ibai eta erreken ibilguak eta erriberak zaintzeko edo, hala behar badu, lehengoratzeko neurriak hartu beharko direla.

### 3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

#### - HIRIGINTZA SAILKAPENA

Zoru urbanizagarri Sektorizatu gabea ..... azalera: 69, 638,96 m<sup>2</sup>a

Esparrua sektorizatuta ez dagoen artean, Zoru Urbanizaezinean, Nekazaritza eta Abeltzaintzarako Landa Eremu kategorian, zehaztutakoa izango da erabilera erregimen aplikagarria.

#### - KALIFIKAZIO GLOBALA

Sektorizazio Planean zehaztuko da haren kalifikazioa, Jarduera Ekonomikoetarako kalifikazio globala esleituko dio plangintza nagusiak. Kalifikazio orokor honekin bat etorrira zehaztuko dira erabilera nagusiak, baimenduak eta debekatuak, Plan Nagusi honen Hirigintza Arautegiaren dokumentuan jada araututa dagoenari jarraiki.

#### - AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 53,00 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.

Sektorizazio Plan 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.

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.

### 4.- 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, 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 azpiegiturearen 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 (hasiera batean onartua, 2011ko irailaren 1ean (EHAA, 2011/9/23) aurreikusitakoa errespetatu eta hartara egokituko da antolamendua.

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

Sektorizazio Planak, dagokionean, aintzat hartuko du errepideen alorreko legeria, esparru hau Gipuzkoako Foru Aldundiaren eskuduntzako GI-636 errepidearen alboan baitago.

- **Eragin Akustikoak:**

Berariaz aintzat hartuko dira GI-636 errepidea (lehen N-I) hartzen duten zarataren mapa estrategikoak (MER), 362-C/2009 Foru Aginduan 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.

- **Uren alorreko legeria. Ur Agentzia – Agencia Vasca del Agua:**

Antolamenduak ahal duen neurrian errespetatuko ditu esparruko ibarbideetan dauden jariatze uren gaineko balizko eraginak, ur horiek Jaitzubia errekaaren adar den Loidi Errekara biltzen baitira.

Nolanahi ere, eta indarrean dagoen araudian finkatutakoak betetzeko, esparru honetan eraikinak errekatik gutxienez 12,00 metrora egongo dira, eta urbanizazioa gutxienez 2,00 metrora.

Baimenak emateko tramiteak errazte aldera, komenigarria da garapenerako tresnen erredakzio aurreko faseetan balizko soluzioak URArekin adostea.

- **Beste Ingurumen Eragin batzuk**

Antolamendu xeheak, ahal den heinean, arboladiak babestuko ditu.



- **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 (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.

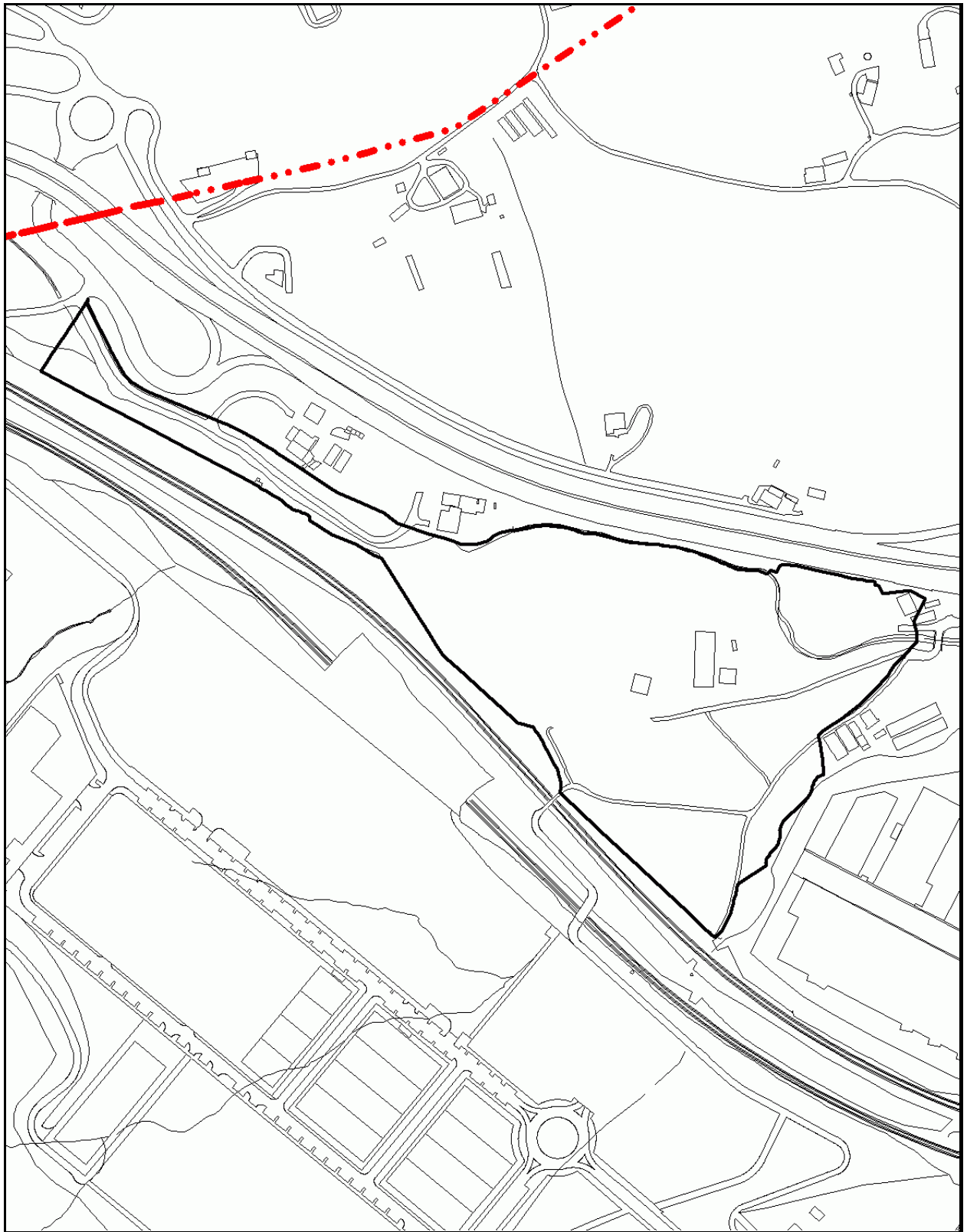
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako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

Adierazitako 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: PROLONGACION OIANTZABALETA**

**1.1.11**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 4.500**

**ESPARRUA: ARASO - SASIKOBURUA****1.1.12****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Arasoko hirugarren sektoreari emandako poligonoaren Ipar-mendebaldean dago esparru hau, Sasiko erreka-ondoan. Arasoren eta abiadura handiko trenaren Irungo geltokira iristeko ezarritako erreserba-zerrendaren artean sortutako lur eremua hartzen du.

Esparru honen baitan jaso da alboko Araso esparruan kalifikatu, garatu eta gauzatu dagoen arren (hiri zorua), berrantolatu beharra dagoen zoru zati bat, sarbidea egokiro antolatzeko eta esparru honetan proposatutako helburuak bete ahal izateko.

Esparru honetako hirigintza garapena luzeran egokitutako eraikin multzo bakarraren bidez bideratuko da. Hura zeharo inguratuko duen eraztun itxurako sarbide nagusiaren aldeetan egokituko da, eta zuzenean bat egingo du Arasoko egungo merkataritza eremurako sarbidearekin.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

Jarduera honen helburua da esparru hau ekonomia jardueretarako izatea, merkataritza eta aisia izaerakoak kanpo utzirik, jarduera honek ez dezan berekin batera ekarri Txingudi Merkataritza Gune Handiaren handitzea.

Nolanahi ere den, behar-beharrezkoa izango da lur eremua berdintzea, mazelan egokitua baitago, eta aurrerago Sasiko erreka osatzen duen Araso erreka-ibilgua babestea, erreka hau jarduera esparru honen ertzetik igarotzen baita, Arasoko poligonoaren bazterretik.

Behar-beharrezkoa izango da Arasoko merkataritza gunerako egungo sarbidearekin zuzenean lotuko den bidea artikulatzea, egungo sarbidea, bere aldetik, biribilgune banatzailearen inguruan egokitzen baita.

Arasoko merkataritza guneko sareekiko lotura aurreikusi beharko da, banatzeko eta hornitzeko erdiko ardatz edo bideak sendotuz, era berean kontuan edukiz Araso Iparraldea eremua zabaltzeko balizko jarduera

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

Zoru urbanizagarri sektorizatua.....azalera: 40, 893,72 m<sup>2</sup>a

Sektoreari esleitutako Hiri zorua.....azalera: 2, 669,52 m<sup>2</sup>a

#### - KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Jarduera Ekonomikoak (A)**.....azalera: 31.801,82 m<sup>2</sup>a
  - Hori Zoruan.....azalera: 2. 669,52 m<sup>2</sup>a
  - Zoru urbanizagarri Sektorizatuan.....azalera: 29.132,30 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean .....34.828,00 m<sup>2</sup>s  
Zehaztutako eraikigarritasunak ez du bere baitan tarteko solairuei emandako azalera eraikia hartzen. Hauek arautegi nagusiak hiri zoruan aurreikusitako kalifikazio xehe bakoitzean ezarritako portzentaje goreneko kopuruan egon daitezke.

- Sestraperan ..... Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

Baina berariaz debekatzen dira merkataritza eta aisia izaerakoak eta Lurralde Plangintzaren arabera Txingudi Merkataritza Ekipamendu Handiaren handitzea bezala uler daitezkeen erabilerak.

- **Burdinbide Sistema Orokorra (F)**.....azalera : 11.761,42 m<sup>2</sup>a
  - Zoru urbanizagarri Sektorizatuan

#### - AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

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 gaintitu 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 Plan Berezi bat egingo da. Horrenbestez, zoru urbanizagarri sektorizatua, 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..

### **4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA**

#### - **KALIFIKAZIO XEHEA**

Esparru honetan garatu beharreko Plan Partzialak zehaztuko ditu Sektorearen kalifikazio xehearen baldintzak.

Plan Nagusi honek adierazitako Sektoreari atxikiriko hiri zoruaren kalifikazio xehea zehazten du

#### - **Jarduera Ekonomikoak (A)**

- Tokiko Bideak (VL)..... azalera: 2, 669,52 m<sup>2</sup>a  
Plan Nagusi honen kalifikazio xeheari begira zehaztutakoarekin bat etorriko da erabilerarako erregimena.

#### - **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**

Lur eremuaren formarekin bat etorrira, beheko solairu (erdi-sotoa) eta solairu biko profil gorena zehazten da, baina profil hori goratu egin daiteke beste bi solairutan antolamenduaren esparruko leku berezietan.

## 5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparruan sustatu beharreko Plan Berezia nahiz hura garatzeko egin beharreko gainerako dokumentu eta proiektuetan definiturikoa izango da esparru hau gauzatze berariazko erregimena. Zentzu honetan, mugatutako hiri zoruarekin lotzeko soluzioa aurreikusiko du Urbanizazio Proiektuak..

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 baldintzatzaileak:

- Burdinbide sektorearen gaineko Legeria.

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.

Udalaz gaindiko plangintza horiekin koherentzia izateko, esparruaren mendebaldean 50 metroko lur-zerrenda gordeko da, abiadura handiko trenbidearen ibilbidea eratzen duen erdiko ardatzaren alde bakoitzean. Ondorio horretarako, Burdinbide Sistema orokor gisa kalifikatu da zerrenda hori.

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

Txingudiko biribilgunearekin (GI -636-K errepidekoa, Foru Aldundiaren eskumenekoa) lotzen duen tokiko bide batean izango du sarbidea esparruak, eta horregatik, errepideen alorreko Sailak mugatu egin zuen sarbide horren erregulazioa biribilgunetik:

- **Eragin Akustikoak:**

Berariaz aintzat hartuko dira GI-636 errepidea (lehen N-I) hartzen duten zarataren mapa estrategikoak (MER), 362-C/2009 Foru Aginduan definituak 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.

- **Uren alorreko legeria. Errekak eta ibaiak eta haiek babesteko ertzak. Jabari Publiko Hidraulikoa. Ur Agentzia – Agencia Vasca del Agua.**

Antolamenduak ahal den neurrian errespetatu egingo ditu jabari publiko hidraulikoan eta haren zortasun eta zaintza eremuetan sor daitezkeen eraginak. Horrek esan nahi du gaur egun Jaitzuba erreka adar Sasiko erreka goi aldeko ibilguak eta erriberak zaintzeko edo, hala behar badu, lehengoratzeko neurriak hartu beharko direla.

Nolanahi ere, eta indarrean dagoen araudian finkatutakoak betetzeko, esparru honetan eraikinak errekatik gutxienez 12,00 metrora egongo dira, eta urbanizazioa gutxienez 2,00 metrora.

Baimenak emateko tramiteak errazte aldera, komenigarria da garapenerako tresnen erredakzio aurreko faseetan balizko soluzioak URArekin adostea.

- **Beste Ingurumen Eragin batzuk**

Antolamendu xeheak, ahal den heinean, arboladiak babestuko ditu.

- **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.

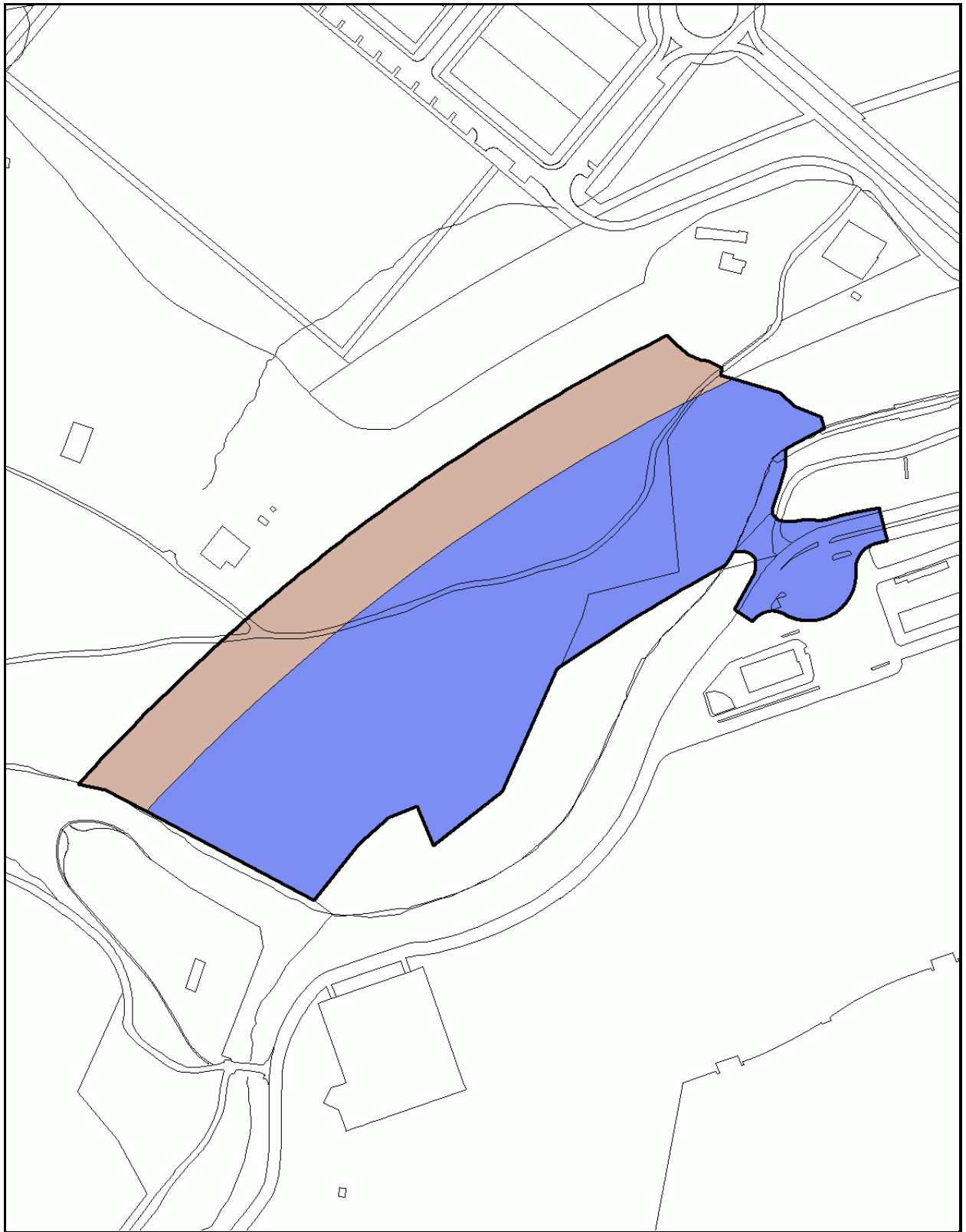
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako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

Adierazitako 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: ARASO-SASIKOBURUA**

**1.1.12**

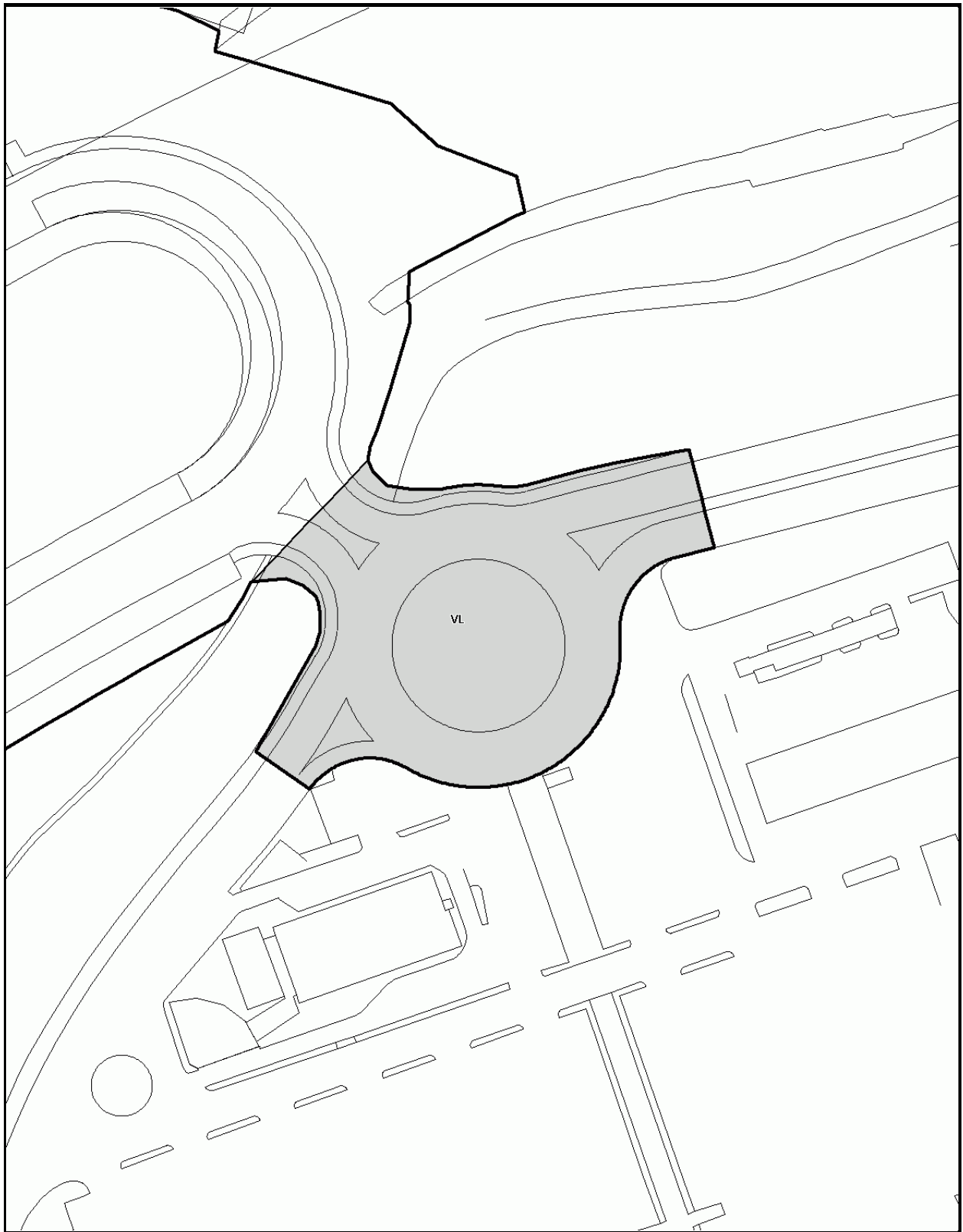


**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 3.000**

**ÁMBITO: ARASO-SASIKOBURUA**

**1.1.12**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

**Escala: 1/ 1000**

**ESPARRUA: ATALAIA****1.1.13****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Irungo udalerrriaren Mendebaldeko muturrean dago esparru hau, Arasoko Merkataritza Zentrotik gertu, 1996ko ekainaren 19an betikoz onartutako Araso Eremuko Hirugarren Sektoreko Jarduerarako Plan Partzialean erabilera bateragarrietarako zehaztutako lursailean. Gaur egun Atalaia izeneko ostalaritza establezimenduak okupatuta dago.

Erreferentziatzko Plan Partzialak lursail honi begira zehaztutako eraikigarritasuna emendatzea proposatzen da, instalazioaren behar zehatzei egokitzeko aukera izan dadin.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

- Lursailaren guztizkoari begira  $0,17 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{a}$ -ko eraikigarritasun indizea zehazten da, lehen zehaztutako  $0,15 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{a}$ -tik gorakoa.

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

Hori Zorua .....azalera:  $19,498,20 \text{ m}^2\text{a}$

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

- **Jarduera Ekonomikoak (A)** .....azalera:  $19,498,20 \text{ m}^2\text{a}$

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean..... $3.314,00 \text{ m}^2\text{s}$

- Sestrapean ..... Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

- Erabilera nagusia: ..... Hirugarren sektoreko erabilera.

- Baimendutako erabilerak:

- Bizilekuak .....  $738,00 \text{ m}^2\text{s}$  sestra gainean

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

- Hirigintza eraikigarritasun gorena .....  $738 \text{ m}^2\text{s}$

- Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna .....  $0 \text{ m}^2\text{s}$  (\*)

- Gauzatutako eraikigarritasuna .....578 m<sup>2</sup>s (\*)
  - Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza .....160 m<sup>2</sup>s (\*)
- (\*) Baimendutako erabileren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.
- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) ..... 0 %  
Hornidurarako Jarduera
  - Hornidura bizitokiak .....1,50 m<sup>2</sup>a/100 m<sup>2</sup>s  
2,40 m<sup>2</sup>a-ko azalera kalkulatu da hornidura bizitokiei begira zehaztutako erreserba. AD Larraundi lursailean egokitzea aurreikusten da.

#### - AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 82,00 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 fincoek, 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 eramango hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

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

#### 4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

##### - KALIFIKAZIO 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 beharko du.

##### - BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

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

Beheko solairua eta altuera bakarreko etxebizitza izango den eraikuntza profil gorena ezartzen da, eta dagoeneko eraikita dauden eraikinen antzeko tipologiari eta okupazioari eutsiko zaie.

Esparru honetan dauden eraikinak bateragarriak dira Plan Nagusi honek leku honi begira egiten dituen aurreikuspenekin, eta beraz, haren sendotzea berresten du Plan Nagusi honek.

#### 5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamendurako 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:

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

AP-8 autopistako lurren eta Txingudiko (GI-636K) biribilgunearen ondoan egonik eta horiek bien gaineko eskuduntza Foru Aldundiarena dela kontuan izanik, aipatu foru erakundeak erabakitakoa egingo da.

**- Eragin Akustikoak:**

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

Berariaz aintzat hartuko dira GI-636 errepidea (lehen N-I) eta autopista hartzen dituzten zarataren mapa estrategikoak (ZME), 362-C/2009 Foru Arauan definituak 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.

**- 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 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 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 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 (AESa) 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 (AESa), 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.

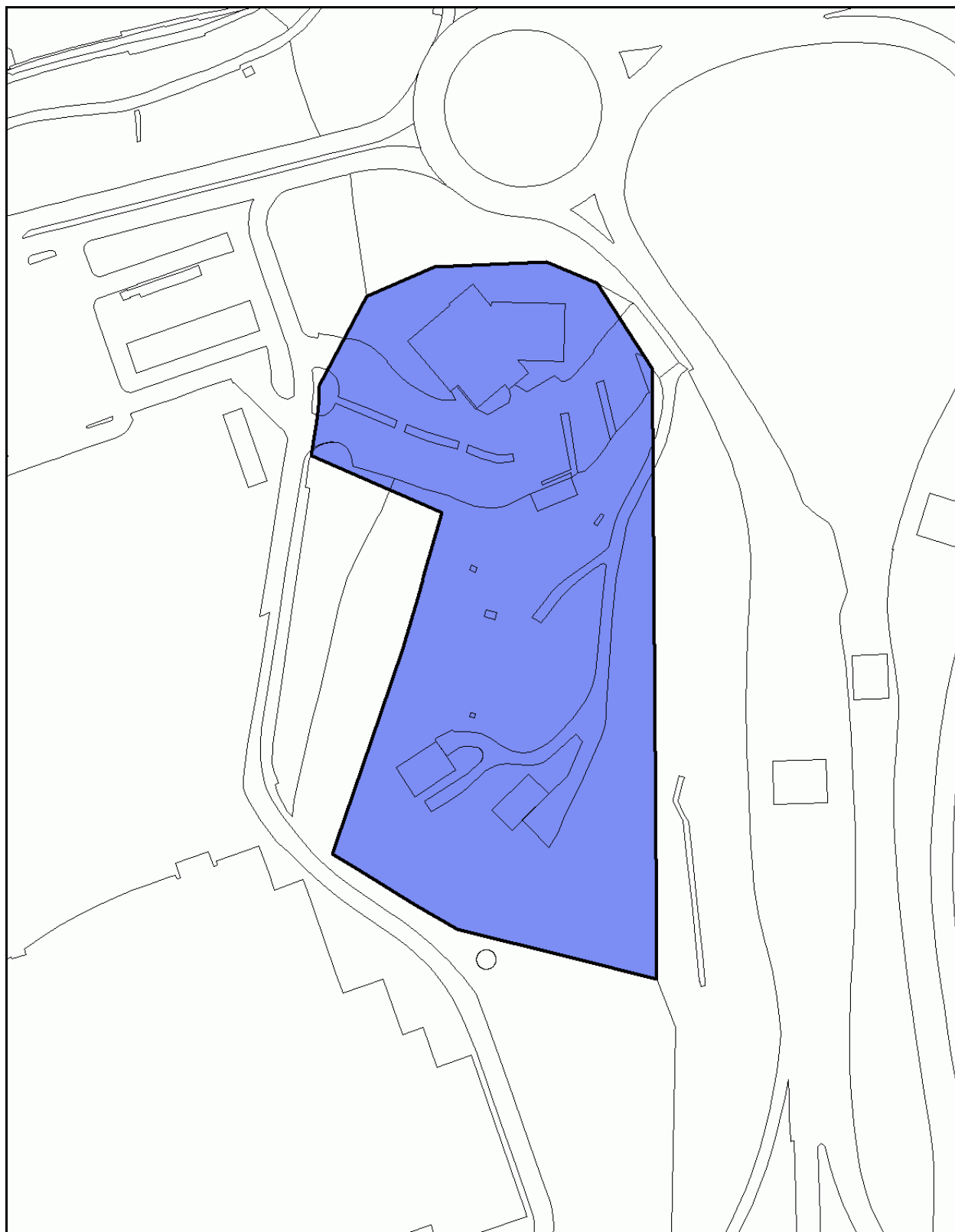
Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

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



**ÁMBITO: ATALAIA**

**1.1.13**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**ESPARRUA: SEMEZARRENGO MALDA****1.1.14****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Irungo udalerrriaren Mendebaldeko muturrean dago esparru hau, 1999ko Plan Nagusiak Bidaurre-Ureder gisa zehaztutako esparruaren hegoaldean, sektore honetako Plan Partzialak gizarte eta merkataritza ekipamendu gisa zehaztutako lursailean. Lursail hau bizileku gisa kalifikatzea aurreikusten da, dagoeneko zehaztuta duen eraikigarritasunaren parte handienari etxebizitza erabilera eman ahal izateko.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

- Lursail honetan, hari leku egiten dion inguruarekin bat etorririk, Oartzuna daraman GI-2134 errepidearen bazterrean, ondoko beste egoitza-lursailak bezala, bizileku antolamendu txiki bat eraikitzeke aukera aurreikusten da. Lursail hauek guztiek sarbide bera partekatuko lukete aipatu errepideraino.
- Era berean, dagoeneko zehaztuta dagoen eraikigarritasunaren parte bat hirugarren sektoreko erabilerari emateko aukera aurreikusten da. Gisa honetan, helburu horretarako eraikin bat eraiki ahal izango da lursailaren beheko aldean, zuzeneko sarrera Bidaurre-Urederreko industria eremuko bide banatzailean izanik.

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

Hiri Zorua .....azalera: 2, 749,03 m<sup>2</sup>a

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

- **Jarduera Ekonomikoak (A)** .....azalera: 2, 749,03 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean..... 1.250,00 m<sup>2</sup>s

- Sestrapean ..... Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

- Erabilera nagusia:..... Bizilekuak

- Baimendutako erabilerak:

- Hirugarren sektorekoak .....500,00 m<sup>2</sup>s

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

- Hirigintza eraikigarritasun gorena ..... 1.250 m<sup>2</sup>s

- Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna...500 m<sup>2</sup>s (\*)

- Gauzatutako eraikigarritasuna .....0 m<sup>2</sup>s (\*)
  - Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza .....750 m<sup>2</sup>s (\*)
- (\*) Baimendutako erabileren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.
- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) ..... % 0  
Hornidurarako Jarduera
  - Hornidura bizitokiak ..... 1,50 m<sup>2</sup>a/100 m<sup>2</sup>s  
Hornidura bizitokietarako definituriko behin betiko erreserba 11,25 m<sup>2</sup>a-koa da. AD Larreaundi Lursailean aurreikusten da.

#### - AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 77,00 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 eramano hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

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

#### 4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

##### - KALIFIKAZIO XEHEA

Esparru honetan gauzatu beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehaztuko ditu hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak. Tokiko sistema sareko hornidura eta ekipamenduetarako lurak 4. 2. 07 "Kostorbe" esparruan erreserbatzea aurreikusten da. Indarrean dagoen legeriaren arabera finkatu da aipatutako erreserba.

##### - BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

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

Etxebizitzaren eraikuntzari begira, gehienez ere beheko solairua eta bi goiko solairuko profil gorena zehazten da. Lur eremua egokitu egin beharko da zehaztutako profilak inguruko beste etxebizitzari begira zehaztutakoa (beheko solairua eta goiko solairu bat) gainditu ez dezan.

Tokiko sistema sareko Hornidura eta Ekipamenduen kalkulua:

- Hiri Lorategiak (LJ).....azalera: 412,35 m<sup>2</sup>a
- Zehaztu gabeko ekipamendua (EX).....azalera: 250,00 m<sup>2</sup>a

#### 5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau garatu ahal izateko Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat egin behar da.

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:

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

GI-2134 errepidearen ondoan egonik eta bide honen gaineko eskuduna Foru Aldundia denez gero, aipatu foru erakundeak erabakitakoa beteko da.

**- Eragin Akustikoak:**

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

Zaritari buruzko 37/20013 Legea garatzen duen 1513/2005 Errege Dekretua aintzat hartuko da, 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 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 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.

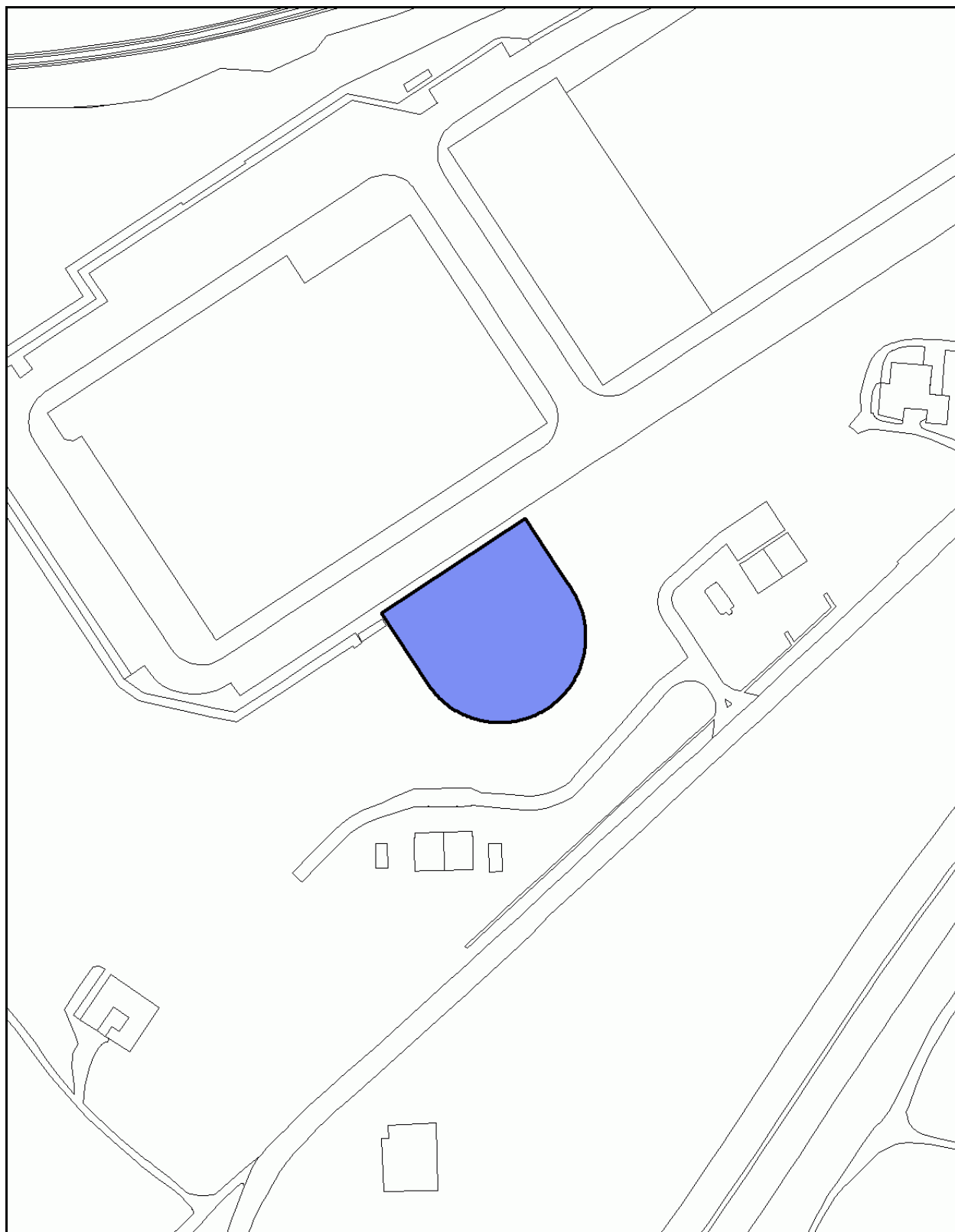
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako 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: SEMEZARRENGO MALDA**

**1.1.14**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**ESPARRUA: TESA****1.2.01****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

TESA enpresak okupatutako lursaila, Katea auzoan dagoena, Oiartzunera doan errepidearen ondoko industrialdean. Hari begira balioztatu egiten dira 2000ko urtarrilaren 26an betikoz onartutako Xehetasun Azterketan ezarritako zehaztapenak.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

- "TESA" enpresaren industria lursailaren antolamendua, kontuan izanik egungo instalazioak handitu daitezkeela.
- Egungo industria eraikinaren sendotzea, haren hego-mendebaldean handituz, Oiartzunerako errepidearen ondoan (GI-2134).
- Jaitzua errekatik gertu egonik, antolamenduak ez du jabari publiko hidraulikoan eta haren zortasun eta zaintza eremuetan eraginik sortuko. Horrek esan nahi du errekaen ibilguak eta erriberak zaintzeko edo, hala behar badu, lehengoratzeko neurriak hartu beharko direla.

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

Hori Zorua .....azalera: 31, 476,00 m<sup>2</sup>a

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

**- Jarduera Ekonomikoak (A)**.....azalera: 31, 476,00 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean..... 0,85 m<sup>2</sup>s/ m<sup>2</sup>a

- Sestrapean ..... Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.



#### - AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 48,00 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 honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehea.

#### - PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA

Esparru hau gauzatze bidean da egun.

### 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 arabera eta lekuaren ezaugarriak aintzat harturik finkatu da aipatutako erreserba..

#### - Jarduera Ekonomikoak (A)

- Industria Lursailean (IP).....azalera: 30.726 m<sup>2</sup>a
- Eraikigarritasun fisikoa:
  - Sestra gainean ..... 0,85 m<sup>2</sup>s/ m<sup>2</sup>a
  - Sestra gaineko eraikigarritasuna ..... 18.068,00 m<sup>2</sup>s
  - Sestrapean ..... Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Plan Nagusi honen kalifikazio xeheari begira zehaztutakoarekin eta erreferentziazko plangintzan zehaztutakoarekin bat etorriko da erabilerarako erregimena.
  - Espazio Libreak (LJ) .....azalera: 750 m<sup>2</sup>a  
Tokiko sistema sareei begira eta Jabari Publiko Hidraulikoak babesteko xedean ezarritakoa beteaz zehaztutako esparrua.
- ZORUAREN KATEGORIZAZIOA**

Esparru honetara bildutako lur eremuak, aurrekoaren aldean eraikigarritasun ponderatuaren hazkundeak eraginda, sendotu gabeko hiri zoruak dira, baina berau ukitzen duen erreferentziazko plangintzak kontu honen inguruan finkatuko dituen zehaztapenak aintzat hartuko dira.

#### 5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau gauzatzen ari da une honetan, onartutako Xehetasun Azterketan eta berau garatzeko xedean formulatutako beste dokumentu eta proiektuetan definitutako zehaztapenen arabera.

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:

- **Lurzoruak ez kutsatzeko alorreko legeria. Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Sailburuordetza:**

Kutsatzaileak izan daitezkeen jardueren leku egiten dieten tokien Zerrendan dagoen industria jarduera bat dago esparru honetan. Zirkunstantzia honek eragina izango du dagozkion baimenak emateko aukera ahalbidetzen duten proiektu teknikoetan, aurrez Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Kalitate Sailak baimendu beharreko lanak baimendu beharko baitira.

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

GI-2134 errepidearen eta AP-8 autopistako lurren ondoan egonik eta horiek bien gaineko eskuduntza Foru Aldundiarena dela kontuan izanik, aipatu foru erakundeak erabakitakoa egingo da.

**- Eragin Akustikoak:**

Berriaz 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 – Agencia Vasca del Agua:**

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

Nolanahi ere, eta indarrean dagoen araudian finkatutakoak betetzeko, esparru honetan eraikin berriak erreketatik gutxienez 10,00 metrora egongo dira.

Eraikin berriak uholde-arriskutik ihes egiteko moduko kotan egokitu beharko direla. Zentzu honetan, lursail 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).

**- 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.

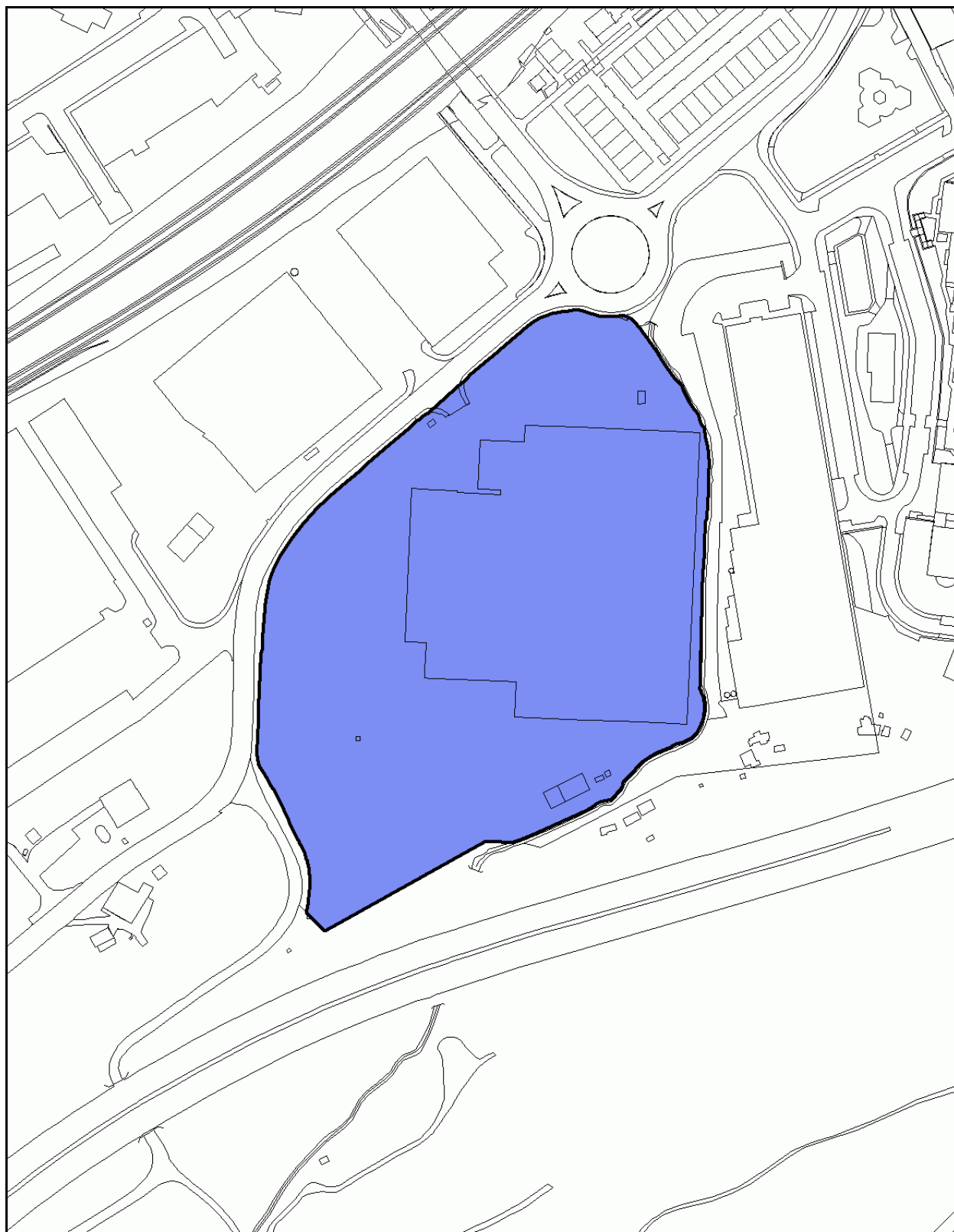
- Kontuan edukiko dira eguzki-argiaren balizko islapenak teilatu eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi-iturri guztiak ere.
- Aireko Zortasunei buruzko 2490/1974 Dekretuak aldatutako 584/1972 Dekretuaren 15. Artikuluko b) atalean xedatutakoari jarraiki, debekatuta dago Aireko Nabigaziorako 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 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 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: TESA**

**1.2.01**

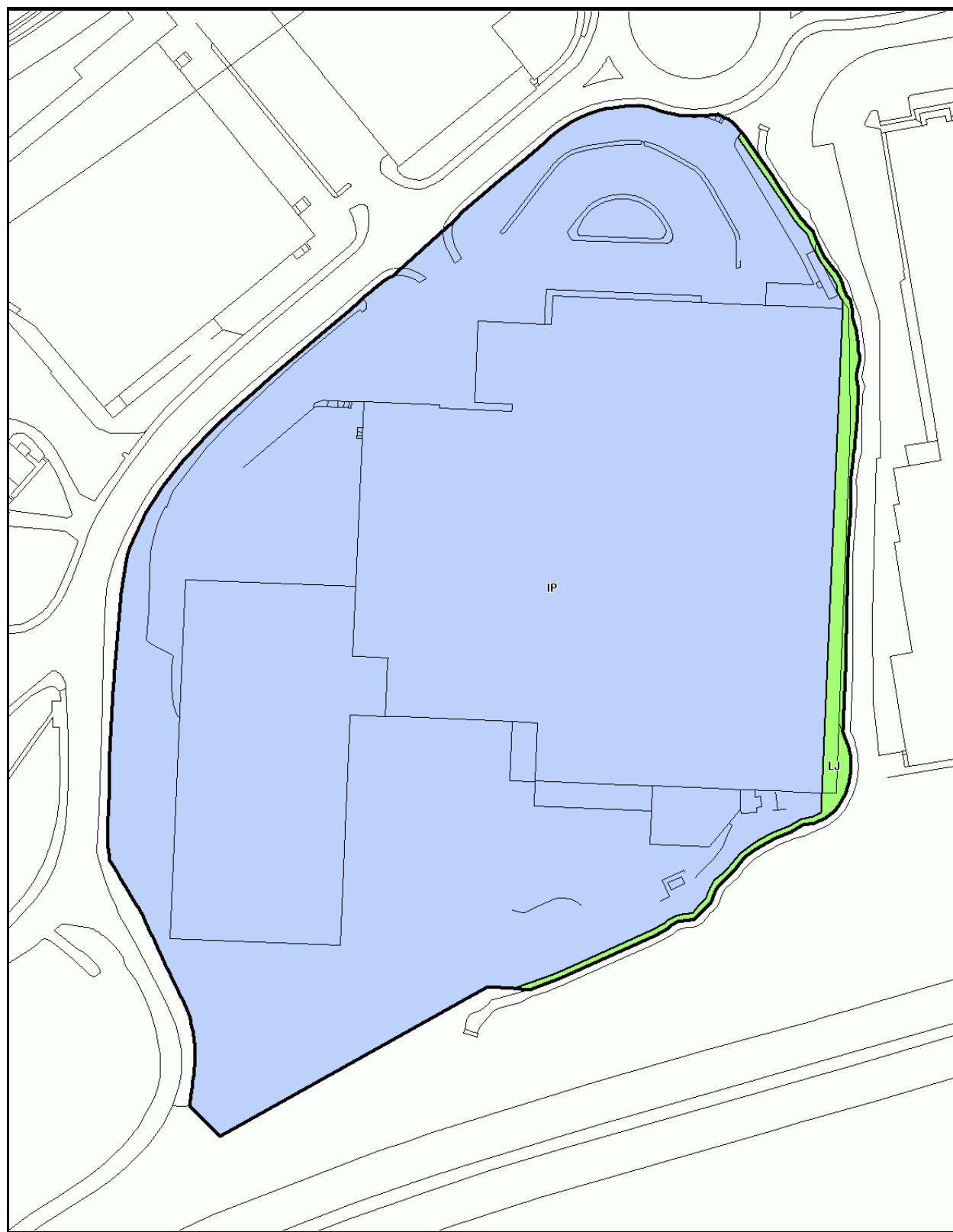


**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.500**

**ÁMBITO: TESA**

**1.2.01**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

**Escala: 1/ 1500**

**ESPARRUA: ARABA MENDEBALDEA KALEA****1.2.02****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Katea auzoan dago esparru hau, Araba kalearen luzeran; kale honen erdiko atala erregularizatu gabe dago oraindik, eta jarduera honek aukera emango du auzo honetako bide sarea arrazionalizatzeko eta osatzeko.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

Bizileku erabilerarako jarduera honen helburu nagusia da Araba kalea handitzeko aukera izatea, haren ibilbidea berdintzeko eta urbanizatzeko, Katea auzoko bide sarearekin egokiro bat egin dezan.

Gisa honetan, Katea auzoaren erdialdeko trafikoa modu egokiago batean banatzeko balioko duen eraztun batera bilduko da Araba kalea, eta halatan erraztu egingo da auzo honen inguruko perimetroko zirkulazioa. Hala eta guztiz ere, proposatutako bidearen sekzioa ertaina denez eta norabide bakarrekoa, industrialdeetara iristeko alternatiba gisa eraztun berri hau erabili lezaketen pasoko trafikoari haren erabilera galaraztea bila da.

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

Hori Zorua .....azalera: 2, 774,35 m<sup>2</sup>a

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

**- Bizilekua (R)**.....azalera: 2, 774,35 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....0,00 m<sup>2</sup>s

- Sestrapean .....0,00 m<sup>2</sup>s

**- 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.

### 4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

#### - KALIFIKAZIO XEHEA

Plan Nagusi honek zehazten du hiri zoruko esparru honetako kalifikazio xehea.

##### - Bizilekua (R)

- Hiri Bide Banatzailea (VD) .....azalera: 2, 774,35 m<sup>2</sup>a

#### - ZORUAREN KATEGORIZAZIOA

Hiri zoru sendotugabeak dira esparru honetara bildutako lurrak, sendotutako urbanizaziorik ed dutelako edo/eta nahikoa ez delako.

#### - BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

Interbentzio honek soluzio tekniko egokia eman beharko dio egungo Araba kalearen eta kale honen hegoaldean eta goiko partean dauden eraikinetarako sarbideen arteko sestra aldeek sorrarazten duten arazoari.

Araba kalearen luzapenean bide lerro bakarra egokituko da, norabide bakarrekoa, eta Porcelanasko biribilgunea deituarekin nola egokiro uztartu aztertu beharko da, betiere kontuan izanik mugikortasun azterketaren diagnostikoa eta baldintza fisikoak berak, bertara errepide bidez iritsi ahal izateko.

Ez da egungo eraikin familiabakar bakar bat ere antolamendutik at uztea planteatzen, ez eta Araba kaleko aparkaleku zerrendak, kalearen atalik estuenean, deuseztatu behar badira ere. Izan ere, egungo eraikinetara iristeko sarbideak antolatzeke eta beharrezkoak diren eustormak altxatzeko, baliteke ukitutako lursailtako baten atal eraiki gaberen bat baliatu behar izatea.

Esparruaren hegoaldean dauden bizileku lursailen zesioko zorua sartzen da esparru honetan, udalak eta jabeek 2000ko ekainaren 22an izenpetutako hirigintza hitzarmenean xedaturikoaren arabera.



## 5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparruaren multzorako tramitatu beharreko Urbanizazio Obren Proiektuan zehaztuko da Urbanizazio erregimena. Arloko arautegiarekin eta aireko zortasunei eta hartatik eratorritako eragin akustikoei begira aplikagarria den legeriarekin bat etorririk, Urbanizazio Obren Proiektuak Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) igorritako aldeko txostena eta berariazko baimena beharko dira.

Esparru hau tokiko sistema sareko Hornidura Publikoak Gauzatzeko Jarduera gisa zehazten da, eta bere baitara biltzen ditu udalak eta jabeek 2000ko uztailaren 22an izenpetutako hirigintza hitzarmenaren arabera lortutako lurak.

## 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:

- 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 irati-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.

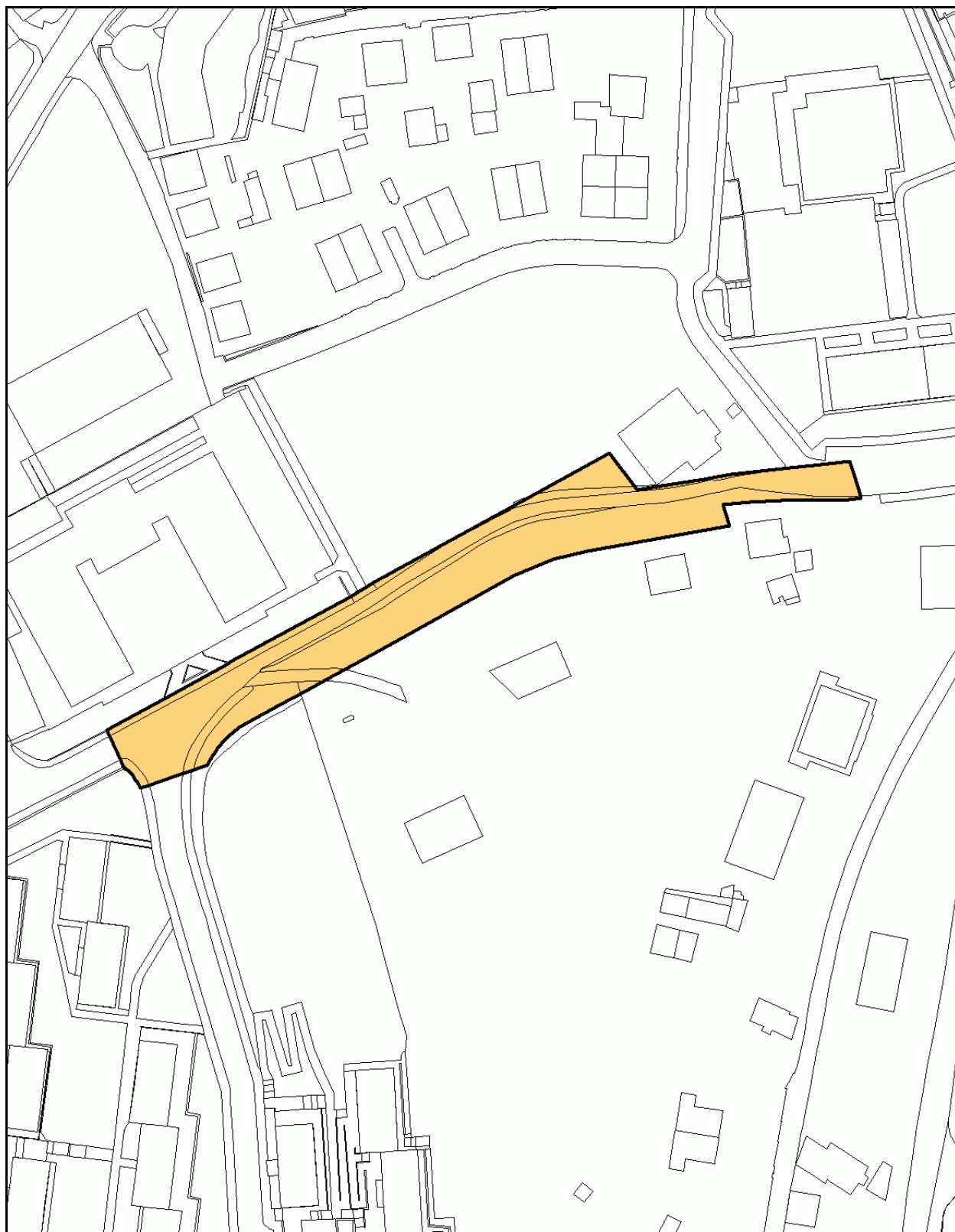
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako 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.

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

**ÁMBITO: CALLE ARABA OESTE**

**1.2.02**

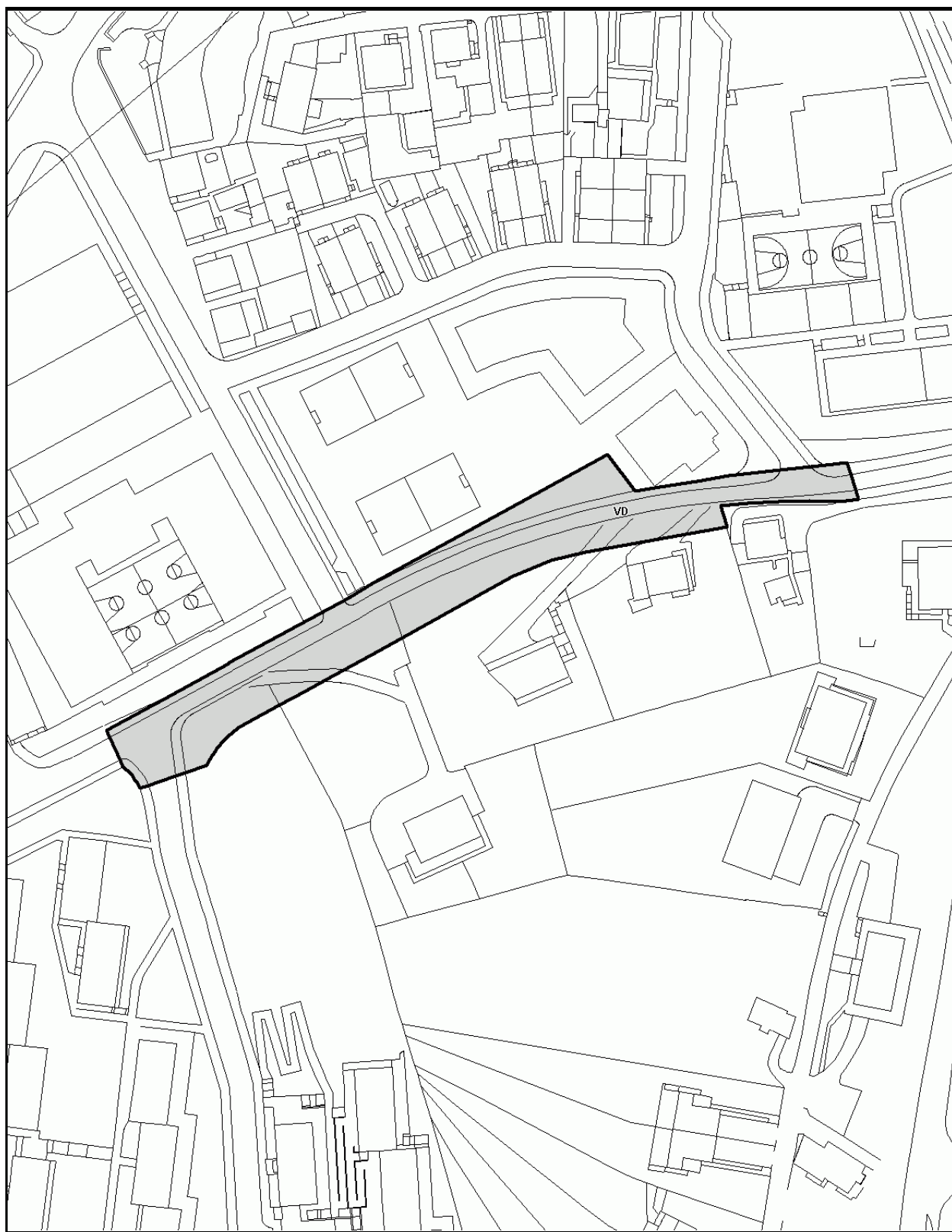


**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 1.500**

**ÁMBITO: CALLE ARABA OESTE**

**1.2.02**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

**Escala: 1/ 1500**

**ESPARRUA: ELATZETA****1.2.03****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Katea Auzoan dago esparru hau, Andrearriaga kalea du Iparraldean eta Araba kalea Hegoaldean. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du ekipamenduetarako eremu bat antolatzeko. Xede horretan 2009ko uztailaren 27an betikoz onartutako Hiri Antolamendurako Plan Berezian definitutako zehaztapenak jasotzen dira.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

- Katean dagoen ikastetxe ekipamendua osatzea, Elatzeta Ikastetxeak behar duen irakaskuntza erabilerarako eraikin multzoa osatzeko.
- Ikastetxe ekipamenduaren ondoan auzoarentzat garrantzitsua izango den hornidurarako zentro bat osatzea ("Errepublika Etxea").
- Egungo Errota kalea zabaltzea eta berdintzea, proposatutako ekipamenduetarako sarbidea izango baita.
- Lehen Haur Hezkuntzarako erabiltzen zen sei aldeko eraikina eraitsi ostean geratuko den espazioan Espazio Libreetarako eremu bat sortzea.

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

Hori Zorua .....azalera: 13, 795,00 m<sup>2</sup>a

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

- **Bizilekua (R)**.....azalera: 13, 795,00 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....0,00 m<sup>2</sup>s

- Sestrapean .....0,00 m<sup>2</sup>s

- Erabilera erregimena:

- Erabilera nagusia:..... Ekipamendu komunitarioa

#### - AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru honetan hainbat kota goren ezartzen dira eraikinentzat. Bertako aireko zortasunak mugatzen dituzten azalaren planoek eta maila-lerroek zehaztutako altuerak baino puntu guztietan metro 1,00 gutxiagoko altuera aintzat harturik kalkulatu dira kota horiek.

Irizpide honen aplikaziotik ondorioztatutako kotak itsas mailarekiko altuera gorenak dira, eta kota horietatik gora ezin eraikin bakar bat ere (antenas, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailu-kaxak, kartelak, apaindura-erremateak eta beste barne) egokitu liteke, ez eta eraikin horri. Eta ezingo dute altuera goren hori gainditu bertako lur-eremuetan egindako aldaketek edo beste objektu finkoek (zutoinak, antenas, aerosorgailuak, –palak barne–, kartelak, argindarra garraiatzeko lineak, telekomunikazioetarako azpiegiturak, etab.), ez eta ibilgailu gurpildunei begira 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

#### - KALIFIKAZIO XEHEA

Onartutako Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarririko kalifikazio xehearen baldintzetan zehazten da.

Plangintza xehe honen esparruan egungo eta proposatutako ekipamenduen eraikigarritasun fisiko guztia aurreikusten da:

- Ikastetxe Ekipamendua (EE). Eraikigarritasun Fisikoa:
  - Sestra gainean.....5.675,00 m<sup>2</sup>s
  - Sestraperan.....2.035,00 m<sup>2</sup>s
- Gizarte eta Kultur Ekipamendua (EC). Eraikigarritasun Fisikoa:
  - Sestra gainean.....540,00 m<sup>2</sup>s
  - Sestraperan..... 0,00 m<sup>2</sup>s

#### - ZORUAREN KATEGORIZAZIOA

Esparru honetara biltzen diren lur eremuak, urbanizatu gabe daudenez, sendotu gabeko hiru zoruak dira, nahiz eta haiek ukitzen dituen plangintza baliozkotuan beste zehaztapen batzuk ezar daitezkeen.

#### - BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

Onartutako Plan Bereziaren arabera, antolamendutik kanpora geratzen da Kateko haurtzaindegia izan zen eraikin zaharra (sei aldeko eraikina). Hura eraitsi eta auzoari zerbitzua emango dion hiriko parke bat antolatuko da orube berean.

### 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.

Esparru hau Hornidura Publikoen Gauzatze Jardueratzat hartua da, eta aintzat hartzen ditu dagoeneko eskuratutako lurak.

### 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 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 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.

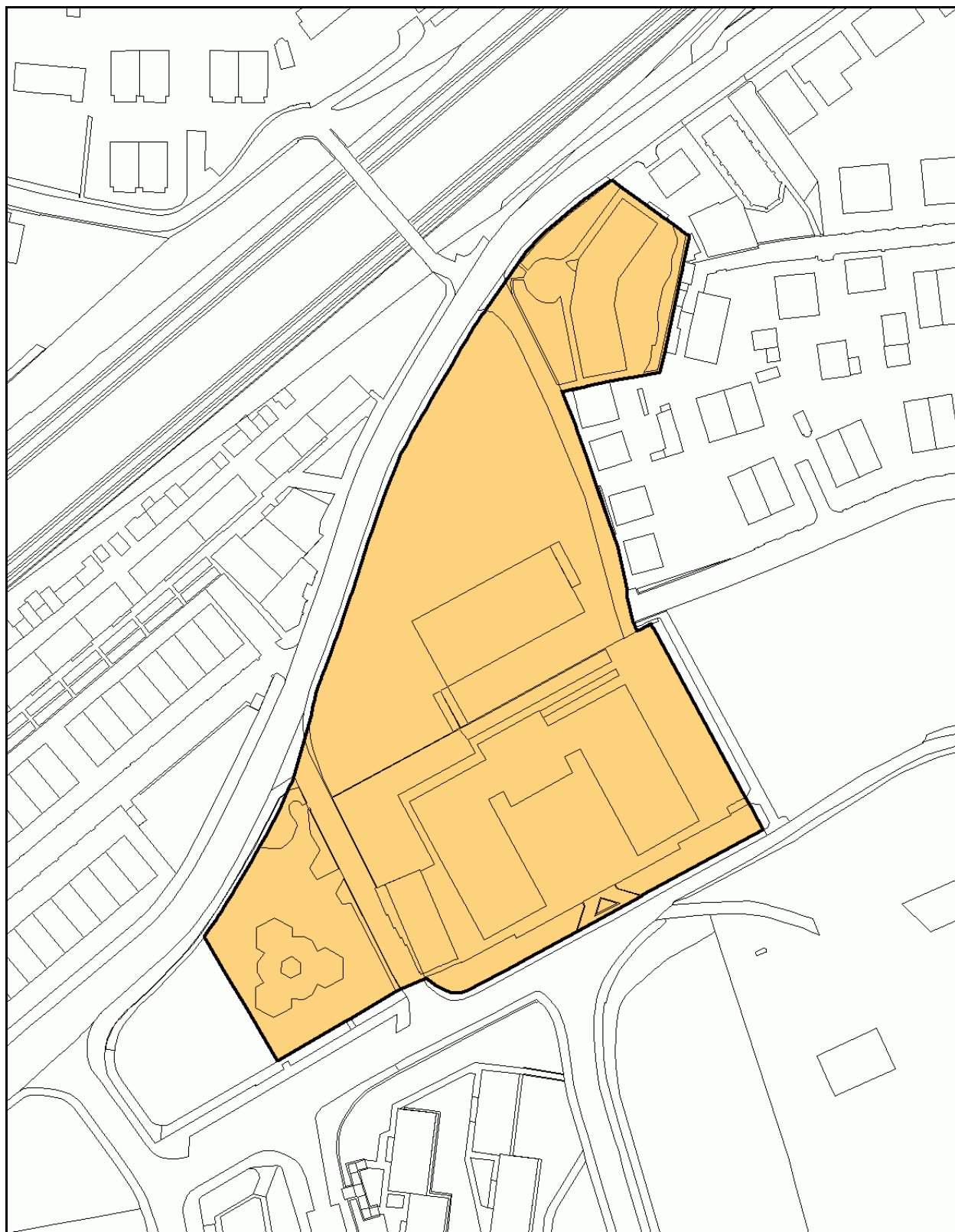
Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

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



**ÁMBITO: ELATZETA**

**1.2.03**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 1.500**

**ESPARRUA: ANDREARRIAGA****1.2.06****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Katea Auzoan dago esparru hau, Andrearriaga kalea du Iparraldean eta Bizkaia kalea Hegoaldean. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du bizileku alde bat antolatzeko, eta berau garatzeko 2002ko uztailaren 24an betikoz onartutako "Andrearriaga" esparruko Barne Erreformatarako Plan Berezia definitutako zehaztapenak jasotzen dira, esparruko zatirik txikiena, ekialdekoa, Porcelanasko biribilgunetik gertuen dagoen aldea, bazter utzita.

lido honetatik, esparruko zati honen ekialdeko muga aldatzen da, 2007ko urtarrilaren 31n betikoz onartutako "Elizatzxo" esparruko Bideetarako Plan Berezia xedaturikoari jarraiki, honen arabera "Andrearriaga" esparrutik at geratzen baitzen ekipamendu komunitariorako definitutako zoruaren erreserba.

Era berean, oraingo honetan esparruko zati honen iparraldeko muga aldatzen da, dagokion azalera orain proposatzen den "Katea Erdialdea" esparrura bilduz.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

- Andrearriaga eta Bizkaia kaleen arteko zoru okupatu gabea, Katea auzoko GI-3452 errepidearen ondoko hiri tartea, antolatzea. Horretarako bizileku programa bat garatuko da, Andrearriaga kalean definitutako atzera emandako lerrokadura sendotuz eta tipologia berriak egungo inguruari egokitzuz.

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

Hori Zorua ..... azalera: 17, 908,00 m<sup>2</sup>a

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

- **Bizilekua (R)**..... azalera: 17, 908,00 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean..... 14.500,00 m<sup>2</sup>s

- 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 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.

Ildo honetatik, 2002ko uztailaren 24an betikoz onartutako “Andrearriaga” esparruko Barne Erreformatarako Plan Berezian definitutako antolamendu xehea aintzat hartzen da, eta zuzendu egiten da esparruko zatirik txikienaren, ekialdekoaren, Porcelanasko biribilgunetik gertuen dagoen aldearen, muga.

Bazterrera utzitako azalera, jabari publikoko zoruarekin bat egiten duena, “Katea Erdialdea” esparruaren baitara biltzen da bere parterik handienean. Esparru honetan Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat egitea aurreikusten da antolamendu xehea zehazteko xedean.

Esparru honen ekialdeko muturrean baztertutako azaleraren gainerakoari Hiriarteko Bidearen kalifikazio xehea esleitzen dio Plan Nagusi honek. Gisa honetan 2007ko urtarrilaren 31n betikoz onartutako “Elizatxo” esparruko Bideetarako Plan Bereziak Porcelanasko biribilgunera bildutako zoru honi begira zehaztutakoa aurreikusten da.

#### - 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. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

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

GI-3452 errepidearen ondoan egonik eta bide honen gaineko eskuduna Foru Aldundia denez gero, aipatu foru erakundeak erabakitakoa 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 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 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 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 beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

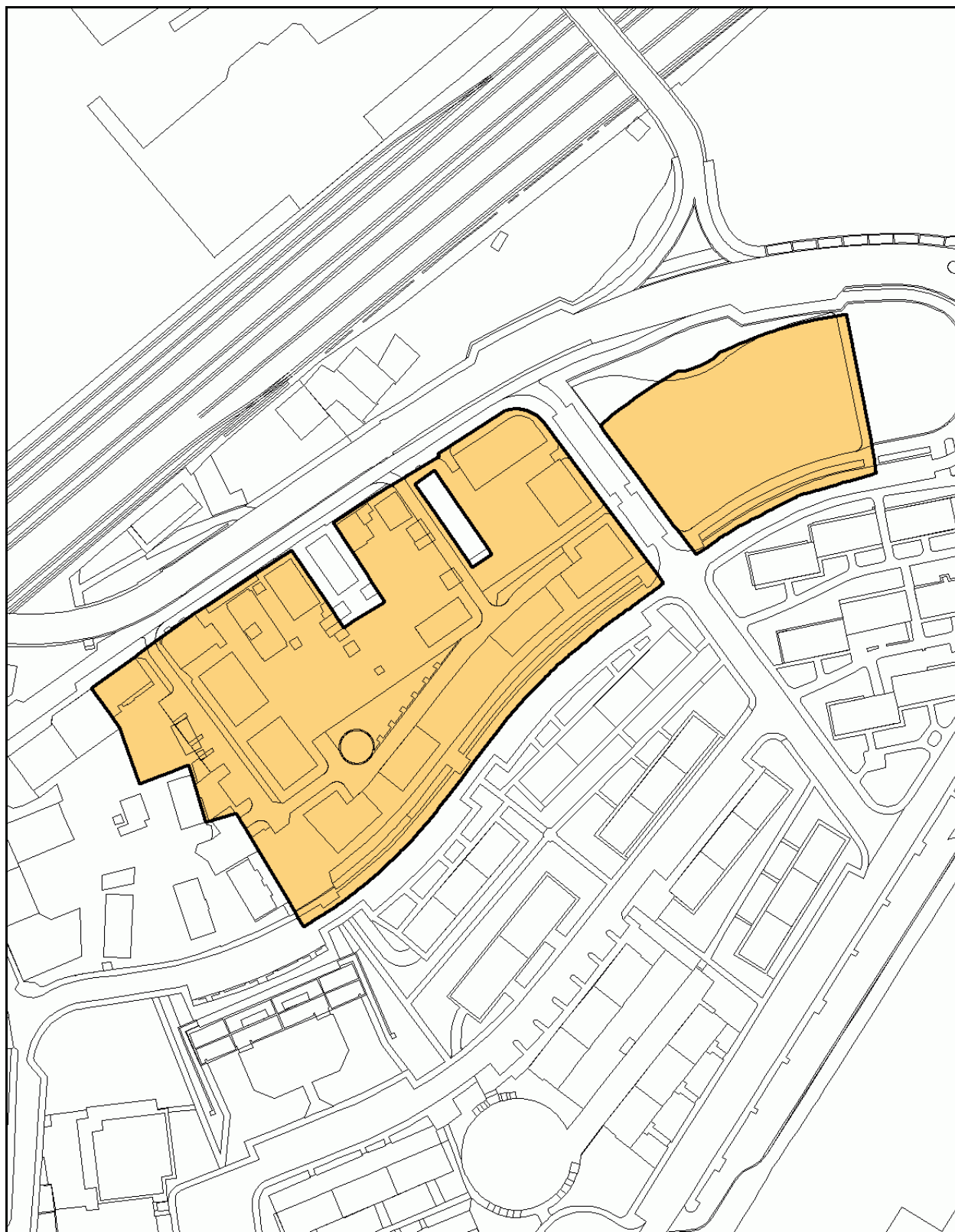
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako 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.

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

**ÁMBITO: ANDREARRIAGA**

**1.2.06**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**ESPARRUA: KATEA ERDIALDEA****1.2.13****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Katea erdialdearen ipar-ekialdean dago esparru hau, eta aldi berean, burdinbideen Hegoaldean. Batez ere jabari publikoko zoruetan garatzen da, eta hein apalago batean jabari pribatuko zoruetan.

Esparru honetan helburua da berdegune eta oinezkoentzako eremu berriak sortzeko aukera izatea, ahal eta egokia baldin bada Elizatxo hiribidea auzorako berreskuratu ahal izateko bide azpiegiturak berrantolatuz.

Esparru honetako hirigintza garapena neurri apaleko etxebizitza bloke batzuen eraikuntzaren bidez planteatzen da. Etxebizitza hauek altuera apala izango dute, baina altuera handiagoko profila izan lezakeen eraikin bat aurreikusten da haien buru.

Onartu egiten dira bizileku, hirugarren sektore eta ekipamenduetarako erabilerak, Kateako erdialdearekin lotutako harremanetarako espazio egoki bat sortzeko xedean eta aurreikusitako tren geralekuetarako oinezkoentzako sarbideak hobetzeko xedean.

Era berean, aintzat hartzen da espazio librearen sestrapeko solairua aprobetxatzeko aukera, bertan disuasio-aparkaleku bat egokitu ahal izateko, batez ere kontuan badugu esparru honen eta tren geralekuen arteko harremana oso estua izango dela.

Interbentzio honetan komenigarritzat jotzen da Benta zaharra eta Perratzallenea Aroztegia sendotzea, proposatutako antolamendu berrira egokiro bildu daitezten.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

Esparru honi begira finkatutako zehaztapenak garatu ahal izateko, kontuan eduki behar da epe luzera burdinbidearen gaineko zubiak eraitsi beharko direla abiadura handiko trenak eskatzen duen zehar-neurriak altuagoak izango direlako Irungo geltokira bidean. Ondorioz, alde honi begira antolamendu berri bat planteatu daiteke.

Elizatxo Hiribidearekin bat egiteko bide berriak Letxunborro Hiribidearekin bat egingo duen eta jarduera eremuaren ekialdean burdinbideen gainean eraiki beharko den zubia baliatuko du. Zubi honek abiadura handiko trenak eskatzen duen arauzko zehar-neurriak gordeko ditu, eta Letxunborro Iparraldearekiko konektibitatea hobetuko du, nola gupildunena hala oinezkoenena.

Kasu honetan, zubi berri honen eraikuntzak aukera emango du egungoak eraisteko eta Elizatxo hiribidearen trazadura aldatzeko. Honenbestez, erdiguneko espazio zabal bat osatu liteke Irungo auzo honetako antolamendu egituratzaile gisa.

Hala eta guztiz ere, kontuan eduki behar da burdinbidearen espazioaren berrantolamenduan esku hartzen duten administrazioen mende dagoela dena, Irungo hiria etorkizunean eta abiadura handiko trenaren heldueratik erator litezkeen beharrei egokiro erantzun ahal izateko burdinbide instalazioen aurrean planteatzen den soluzioaren mende.

Hortaz, baldintza horren arabera izango dira esparru honi begira finkatu beharreko zehaztapenak, hartan esku hartzen duten administrazioek hartzen dituzten erabakien arabera beraz.

Hala eta guztiz ere, burdinbide aldea berrantolatu ahal izateko garatu beharreko azterketa tekniko eta ekonomikoen emaitzak ikusirik, Garapenerako Plangintzak hainbat egoera aurreikusi ahal izango ditu, eta hala behar badu, Plan Nagusi honek jasotako aurreikuspenen garapen partzialak ahalbidetuko ditu.

Jarduera honen helburua ere bada auzoko ekipamenduetarako espazio bat bereiztea. Leku berezi batean egoteaz gainera, leku honek aurreko Plan Nagusian Araba kaleko esparruan zehaztu gabeko ekipamendurako tokia hartuko du, toki honi orain espazio librearen erabilera emango baitzaio, udalarena den lursail honen ingurumen baldintza sendotu ahal izateko xedean.

Azkenik, Aroztegia, Bentaberria eta Perratzallenea eraikinek osatutako eraikin multzoaren balio arkitektonikoak eta bereizitasunak errespetatuko ditu antolamenduak, eta Plan Nagusi honen Historia eta Arkitekturaren Katalogoan xedatutakoaren arabera kontserbatuko dira horiek.

### 3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

#### - HIRIGINTZA SAILKAPENA

Hori Zorua ..... azalera: 27, 011,02 m<sup>2</sup>a

#### - KALIFIKAZIO GLOBALA

- Bizilekua (R)..... azalera: 15, 888,67 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean..... 11.450,00 m<sup>2</sup>s

- 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.

- Hirigintza eraikigarritasun gorena ..... 11.450 m<sup>2</sup>s

- Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna 2.290 m<sup>2</sup>s (\*)



- Gauzatutako eraikigarritasuna .....1.455 m<sup>2</sup>s (\*)
- Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza .....7.705 m<sup>2</sup>s (\*)
- (\*) Baimendutako erabileren 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 m<sup>2</sup>a /100 m<sup>2</sup>s  
Hornidura bizitokietarako definituriko behin betiko erreserba 115,58 m<sup>2</sup>a-koa da. AD Larreaundi Lursailean aurreikusten da.
- **Bide Sistema Orokorra (V)**..... azalera: 7.852,16 m<sup>2</sup>a
- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)** ..... azalera: 3.270,19 m<sup>2</sup>a
- **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 hartzen diren sistema orokorrak haiek lortzeko, gauzatzeko kostuei aurre egiteko ondorioetarako zehazten dira, Letxunborro Hiribidea Porcerlanaseko biribilgunearekin lotzeko bidea, zubi berria barne, izan ezik, hura soilik lortu ahal izateko zehazten baita.

Esparru honi begira finkatutako zehaztapenak burdinbidearen espazioren berrantolamenduan esku hartzen duten administrazioen mende eta Irungo hiria etorkizunean eta abiadura handiko trenaren heldueratik erator litezkeen beharrei egokiro erantzun ahal izateko burdinbide instalazioen aurrean planteatzen den soluzioaren mende daude.

Hala eta guztiz ere, burdinbidearen aldea berrantolatu ahal izateko garatu beharreko azterketa tekniko eta ekonomikoen emaitzak ikusirik, Garapenerako Plangintzak hainbat egoera aurreikusi ahal izango ditu, eta hala behar badu, Plan Nagusi honek jasotako aurreikuspenen garapen partzialak ahalbidetuko ditu.

## 4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

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

### - BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

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

Esparruaren hego-ekialdean ekipamenduetarako lursail bat bereiztea aurreikusten da. Alde honetan burura eramandako plangintzen (Elizatzoko Biribilguneko Bideen Plan Berezia eta Arretxe-Ugalde esparruko Barne Erreformatarako Plan Berezia) araberrako esparruan jada zehaztutako lurak dira, zesioan emanak.

Esparru honetan sendotu egingo da Benta zaharrak (auzoari izena ematen diona) eta Aroztegiak (Perratzallenea) osatutako eraikin multzoa, eta formalizatuko den bizileku izaerako antolamenduarekin egokiro uztartuko da. Hirigintza antolamendutik kanpora geratzen dira beste eraikinak.

Bizileku antolamendu honetan beheko solairua eta lau goiko solairuko eraikina aurreikusten da, baina aintzat hartzen da antolamenduko puntu esanguratsuetan beste solairu bat eransteko aukera. Dagokion plangintza xehearen esparruan berretsi beharko da eraikuntzaren profil gorenari buruzko irizpidea.

Hasiera batean ez dago arazo berezirik zerbitzu eta azpiegituren sare orokorrekin bat egiteko.

Plan Nagusi honek berariaz sendotzen du Benta zaharrak (auzoari izena ematen diona) eta Aroztegiak (Perratzallenea) osatutako eraikin multzoa, eraikin hauek bateragarriak baitira dagokion Plan Bereziak garatu beharreko antolamendurako proposamenarekin.

Esparru honetan dauden beste eraikinak, lehendik ere bazeuden eraikinen kategoria gisa jasoak izango dira Plan Partzialaren, 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 baldintzatzaileak:

### - 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, eta 15. artikuluaen 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, Burdinbide Azpiegituren Administrazioaren (ADIF) 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 azpiegituren administrazioaileak"

Era berean, eta kontuan izanik esparru hau burdinbide sektorearen mugaldetik hurbil edo jarraian dagoela, eraikuntza litzentzia lortzeko, burdinbidearen muga dauden plangintza sektoreen barnean kokaturiko eraikuntza berriko proiektuek burdinbideak eragindako zarata eta bibrazioen mailaren berariazko azterketa eta proiektu horiek hartutako neurriak jaso beharko dituzte, eraikuntzaren barnean bibrazio pertzepzioaren indizeak eta zarataren mailak indarrean dagoen arloko legeriak onartutakoa ez duela gainditzen ziurtatzeko.

Esparru hau Red Ferroviaria Vasca – Euskal Trenbide Sarea Erakunde Publikoaren mendeko burdinbide sektoretik hurbil dagoenez, adierazten da, alorrean indarrean dagoen legeria betetzeaz gainera, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako 4/1990 Legean aurreikusitakoa, zehatzago esateko, 41/2001 Dekretuak onaturiko Burdinbide Sarearen Lurraldearen Arloko Planak era abian den Aldaketak (hasiera batean onartua, 2011ko irailaren 1ean (EHAA, 2011/9/23) adierazitakoa errespetatu beharko dela eta hartara egokitu beharko dela.

- **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.

- **Lurzoruak ez kutsatzeko alorreko legeria. Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Sailburuordetza:**

Kutsatzaileak izan daitezkeen jarduerari leku egiten dieten tokien Zerrendan dagoen industria jarduera bat dago esparru honetan. Zirkunstantzia honek eragina izango du dagozkion baimenak emateko aukera ahalbidetzen duten proiektu teknikoetan, aurrez Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Kalitate Sailak baimendu beharreko lanak baimendu beharko baitira.

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

GI-3452 errepidearen ondoan egonik eta bide honen gaineko eskuduna Foru Aldundia denez gero, aipatu foru erakundeak erabakitakoa 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 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 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), 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.

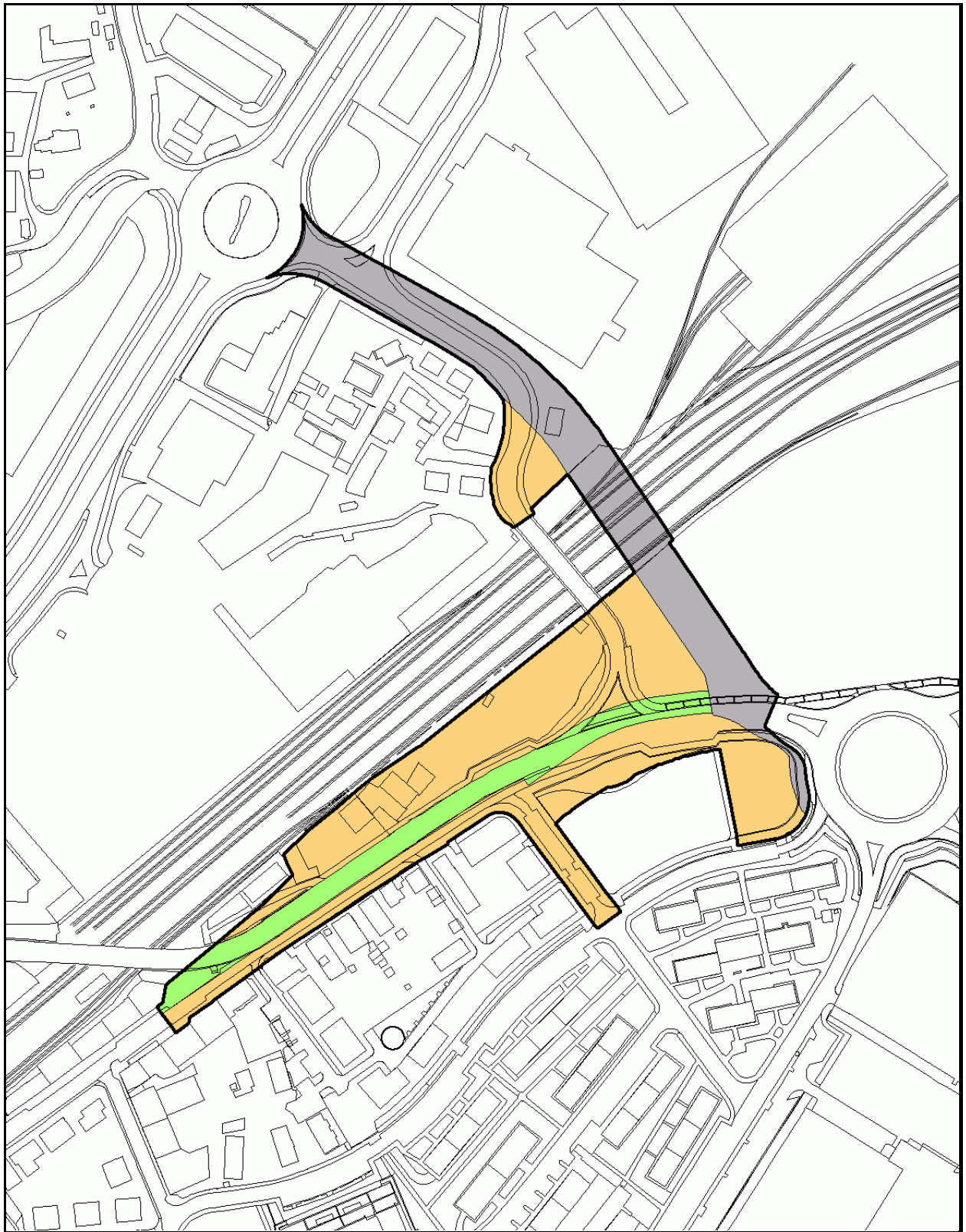
Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru honetara biltzen da Aroztegia, Bentaberria eta Perratzallenea eraikinek osatutako eraikin multzoa, historia eta arkitektura intereseko eraikin/elementu eraikia. Multzo hau Plan Nagusi honen araberako Historia eta Arkitektura Katalogora biltzen da dokumentu honetan adierazitako kategoriarekin (R61 Kodea).

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

**ÁMBITO: VENTAS CENTRO**

**1.2.13**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 3.000**

**ESPARRUA: ARABA EKIALDEA KALEA****1.2.14****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Irungo udalerrriaren Mendebaldeko muturrean dago esparru hau, Katea auzoan, eta Araba kalearen soluzioa aurreikusten du atal honetan, bide banatzaile gisa itxuratzeko xedean. Araba eta Olaberria haranera iristeko bidearen arteko bidegurutzeak biribilgune bat egitea eskatzen du, eta honek, bere aldetik, 1.2.08 "Ugalde-Katea" esparruaren mendebaldeko muga aldatzea eskatzen du.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

- Kale hau berdintzea eta, kale honen eta Olaberriako haranera iristeko bidearekiko bidegurutzeetan biribilgune bat egitea aurreikusten da; gisa honetan jarraipena emango zaie zehaztutako bide banatzailearen luzeran zehar egokitutako adarrei.

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

Hori Zorua ..... azalera: 8, 447,69 m<sup>2</sup>a

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

- **Bizilekua (R)**..... azalera: 2, 391,29 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....0,00 m<sup>2</sup>s

- Sestrapean .....0,00 m<sup>2</sup>s

- **Bide Sistema Orokorra (V)**..... azalera: 6, 056,40 m<sup>2</sup>a

**- 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.

Administrazio publiko eskudunak lortuko ditu zoruak eta berak gauzatuko eta ordainduko ditu sistema orokorrak.

### 4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

#### - KALIFIKAZIO XEHEA

Plan Nagusi honek zehazten du hiri zoruko esparru honetako kalifikazio xehea.

##### - Bizilekua (R)

- Hiri Bide Banatzailea (VD) .....azalera: 2, 391,29 m<sup>2</sup>a

##### - Bide Sistema Orokorra (V)

- Hiri Bide Egituratzzailea (VE).....azalera: 6, 056,40 m<sup>2</sup>a

#### - ZORUAREN KATEGORIZAZIOA

Hiri zoru sendotu gabeak dira esparru honetara bildutako lurrak, sendotutako urbanizaziorik ed dutelako edo/eta nahikoa ez delako.

### 5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparruaren multzorako tramitatu beharreko Urbanizazio Obren Proiektuan zehaztuko da Urbanizazio erregimena. Arloko arautegiarekin eta aireko zortasunei eta hartatik eratorritako eragin akustikoei begira aplikagarria den legeriarekin bat etorririk, Urbanizazio Obren Proiektuak Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) igorritako aldeko txostena eta berariazko baimena beharko dira.

Sistema orokor eta tokiko sistema sareetako Hornidura Publikoak Gauzatzekeo Jarduera gisa definitzen da esparru hau.

**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:

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

GI-3452 errepidean esku hartu behar denez eta bide honen gaineko eskuduna Foru Aldundia denez gero, aipatu foru erakundeak erabakitakoa 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:

- 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 irati-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 irati-instalazioen funtzionamendu egokia

nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorrarazi ditzakeen irratigorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.

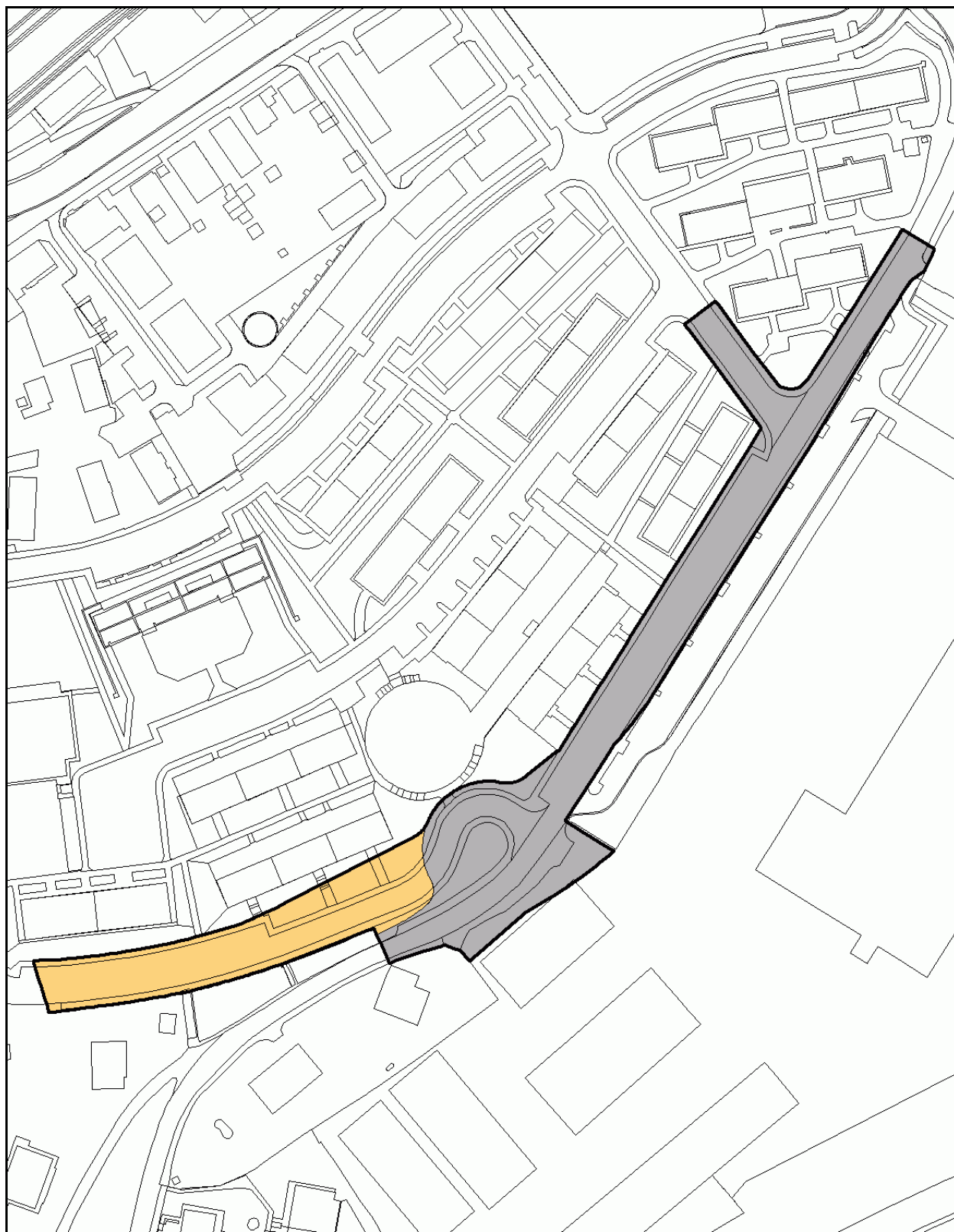
- Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikin edo egitura egiteko eta horretarako behar diren bitartekoak jartzeko (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne), aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESA), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 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: CALLE ARABA ESTE**

**1.2.14**

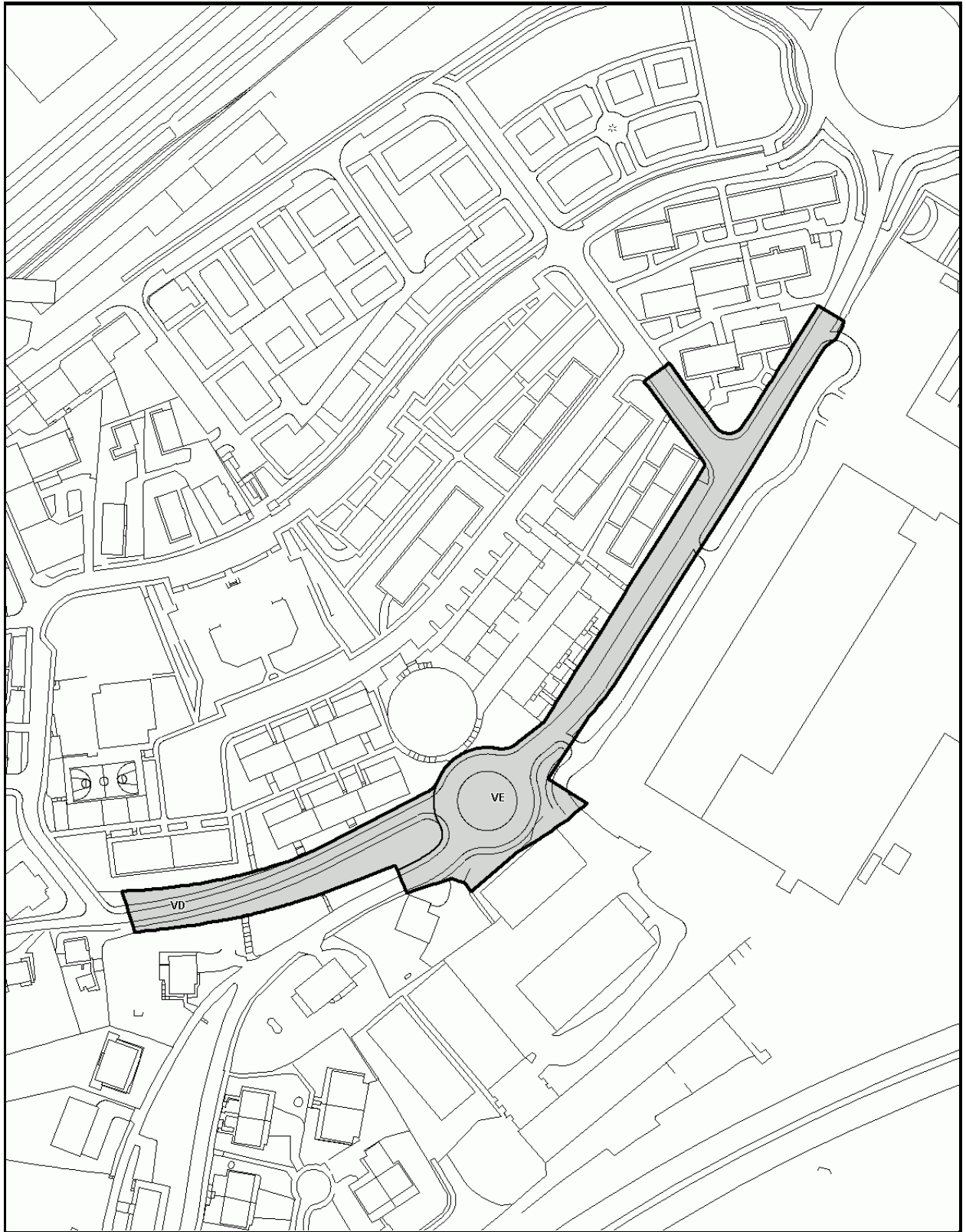


**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 2.000

**ÁMBITO: CALLE ARABA ESTE**

**1.2.14**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

**Escala: 1/ 2500**

**ESPARRUA: PORCELANAS BIDASOA****1.3.01****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Katea Auzoan dago esparru hau, Elizatxo Hiribidearen Iparraldean, Porcelanasko biribilgunearen ondoan. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du bizileku alde bat antolatzeko. Xede honetan Plan Nagusi honetara jasotzen dira 2010eko irailaren 29an betikoz onartutako Hiri Antolamendurako Plan Bereziak eta 2012ko uztailaren 25ean betikoz onarturiko Aldaketa puntualean ezarritako antolamendurako irizpideak.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

- Berriro zehaztea esparruaren mugak, Katea auzoan egokituko den bide berriak behartuta. Biribilgune berri honek bideratuko ditu gurpildunen trafikoaren eremu berrirako sarrera eta irteerak.
- Espazio berde zabaletan oinarritutako bizilekuak antolatzea, egungo bideari begira fronte bat osatuz, Auzolan Kaletik Katea auzorantz doan oinezkoentzako bideari segida emanez.

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

Hiri Zorua.....azalera: 29, 911,00 m<sup>2</sup>a

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

- **Bizilekua (R)**.....azalera: 22, 407,00 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....40.400,00 m<sup>2</sup>s

- Sestrapean ..... Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Baimendutako erabilerak:

- Sestra gainean .....400,00 m<sup>2</sup>s

- Etxebizitzaren eraikigarritasunaren hazkundearen erregimen juridikoa bat dator onartutako Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren zehaztutakoarekin.

- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)** .....azalera: 7, 206,00 m<sup>2</sup>a
- **Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera: 298,00 m<sup>2</sup>a

#### - **AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK**

Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak 2010ko abuztuaren 2an 1.3.01 “Porcelanas Bidasoa – Zubelzu” esparruari begira igorriko txostenarekin bat etorriz, esparru osorako 46,00 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.

### **5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

Esparru hau gauzatze bidean da onartutako Hiri Antolamendurako Plan Bereziak 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:

### - 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. artikuluaen 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 azpiegituren administrazioaileak"

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.

Gainera, alorrean indarrean dagoen legeria betetzeaz gainera, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako 4/1990 Legean aurreikusitakoa, zehatzago esateko, 41/2001 Dekretuak onaturiko Burdinbide Sarearen Lurraldearen Arloko Planak era abian den Aldaketak (hasiera batean onartua, 2011ko irailaren 1ean (EHAA, 2011/9/23) adierazitakoa errespetatu beharko dela eta hartara egokitu beharko dela.



- **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.

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

GI-3452 errepidearen trazaduraren ondoan dagoenez eta bide honen gaineko eskuduna Foru Aldundia denez gero, aipatu foru erakundeak erabakitakoa beteko da.

- **Uren alorreko legeria. Errekak eta ibaiak eta haiek babesteko ertzak. Jabari Publiko Hidraulikoa. Ur Agentzia – Agencia Vasca del Agua:**

Antolamenduak ahal den neurrian errespetatu egingo ditu jabari publiko hidraulikoan eta haren zortasun eta zaintza eremuetan, Jaitzubia erreka adarra den Ugalde erreka eremuetan, sor daitezkeen eraginak. Horrek esan nahi du gaur egun esparrua mugatzen duen erreka erabilguak eta erriberak zaintzeko edo, hala behar badu, lehengoratzeko neurriak hartu beharko direla.

Era berean, eraikin berriak 500 urtera uholde-arriskua izateko eremutik ihes egiteko moduko kotan egokitu beharko dira (URAK itsas mailatik gora 24,65 metrotan zehaztu zuen esparru honetan).

- **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 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 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 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) 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 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.

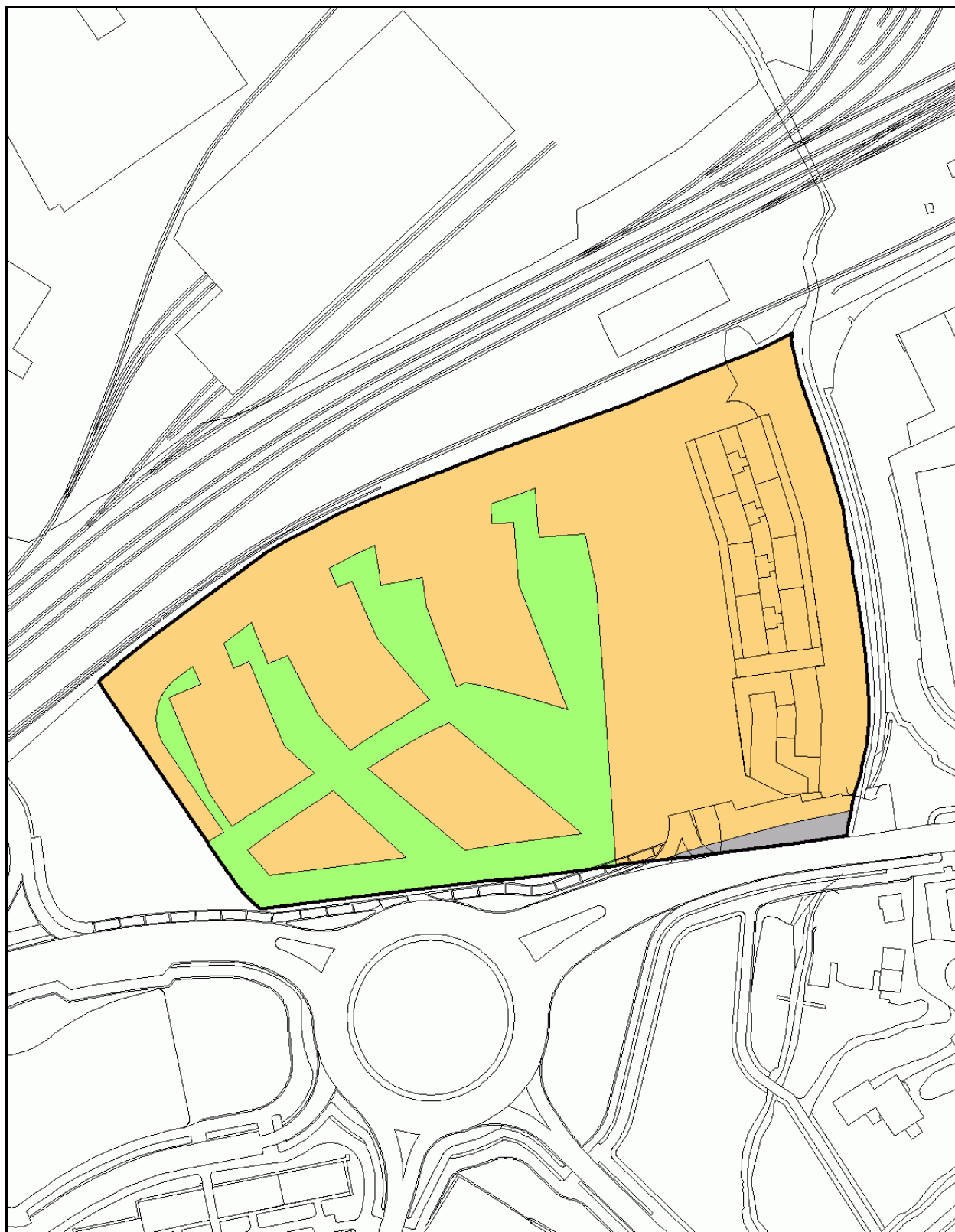
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako 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: PORCELANAS BIDASOA**

**1.3.01**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**ESPARRUA: ARRETXEKO MALDA****1.3.11****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Jarduera honek egun Peugeot kontzesinarioak eta automobil tailerrak okupatzen duten eremuaren ingurua hartzen du, eta Auzolan Kalearen eta Elizatxo Hiribidearen artean dago.

Aurreikusitako antolamenduak beheko solairua eta goiko bi solairuko bloke baten eraikuntza planteatzen du, aurreko aldea Elizatxo Hiribideari begira, baita beheko solairua eta goiko hiru solairuko beste bloke baten eraikuntza ere, honakoa Auzolan Kaleari begira, biek inguruko lerrokadura eta profilei egokiturik.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

Jarduera honen helburu nagusia da Elizatxo Hiribideko lerrokadurak eta fronteak ahalik eta gehien berdintzea.

Lerrokadurak eta sestrak jarduera honen xede den inguruko lerrokadura eta sestrei egokituko zaizkie.

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

Hori Zorua ..... azalera: 1, 848,79 m<sup>2</sup>a

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

**- Bizilekua (R)**..... azalera: 1, 848,79 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....2.700,00 m<sup>2</sup>s

- 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.

- Hirigintza eraikigarritasun gorena ..... 2.700 m<sup>2</sup>s

- Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna ..... 0 m<sup>2</sup>s (\*)

- Gauzatutako eraikigarritasuna ..... 1.446 m<sup>2</sup>s (\*)
  - Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza ..... 1.254 m<sup>2</sup>s (\*)
- (\*) Baimendutako erabileren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.
- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) ..... % 40  
Ildo horretatik erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitze erabiliko da bizileku erabilerarako eraikigarritasun gehikuntzaren % 20 gutxienez.
  - Hornidura bizitokiak ..... 1,50 m<sup>2</sup>a /100 m<sup>2</sup>s  
Hornidura bizitokietarako definituriko behin betiko erreserba 18,81 m<sup>2</sup>a-koa da. AD Larreaundi Lursailean 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

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.

##### - **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

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

Aurreikusitako antolamenduak beheko solairua eta goiko bi solairuko bloke baten eraikuntza planteatzen du, aurreko aldea Elizatxo Hiribideari begira, baita beheko solairua eta goiko hiru solairuko beste bloke baten eraikuntza ere, honakoa Auzolan Kaleari begira.

Gaur egun hiru eraikin daude esparru honetan, guztira 1.446,36 m<sup>2</sup> eraikiak, horietatik 961,20 m<sup>2</sup> hirugarren sektoreko erabilerei emanak eta 485,16 m<sup>2</sup> bizileku erabilerari.

Esparru honetan dauden eraikinak, lehendik ere bazeuden eraikinen kategoria gisa jasoak izango dira Plan Berezian. Plan Berezi horrek erabakiko du sendotzen diren ala ez. 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:

### - 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.

### - 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 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 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 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 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) 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 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.

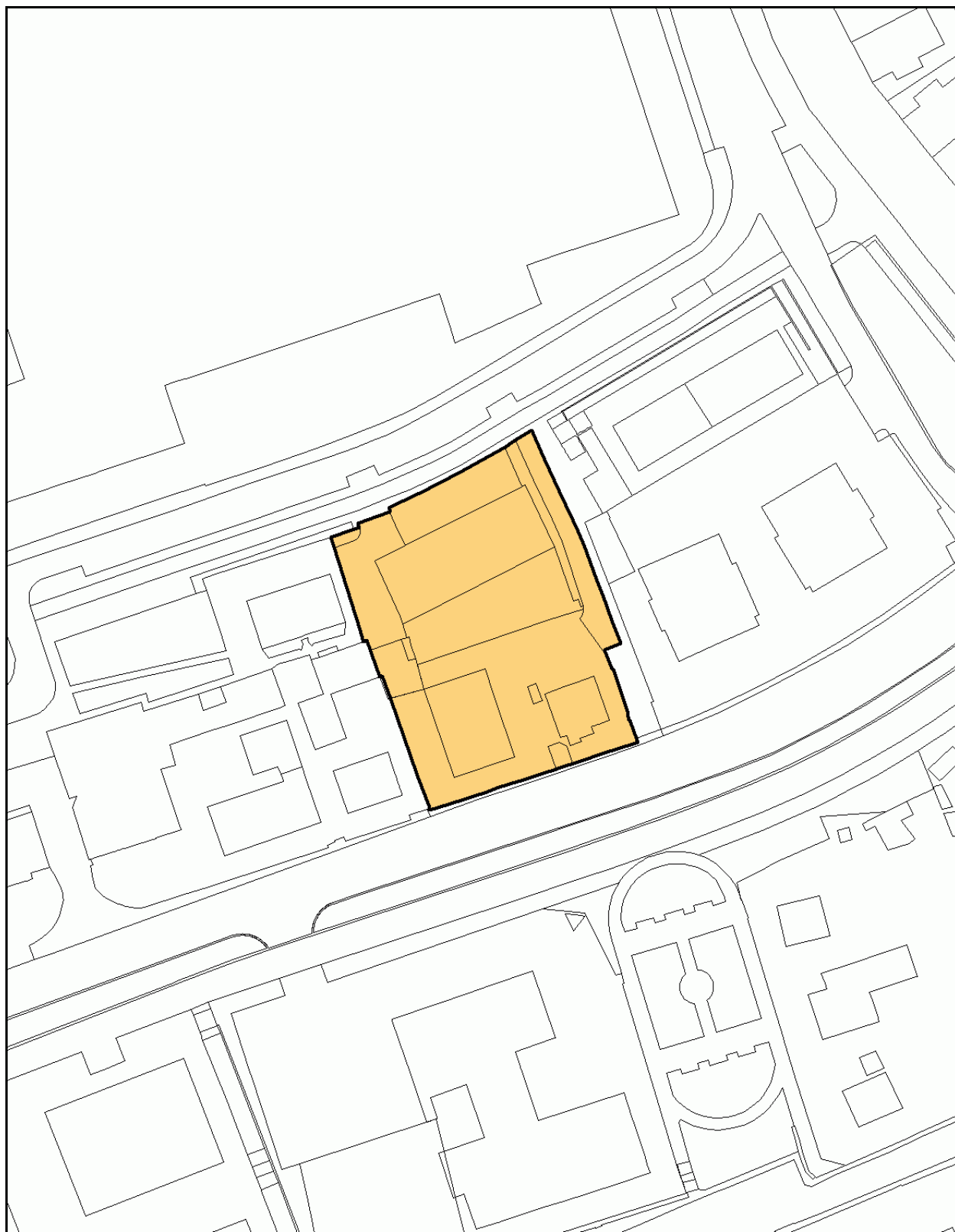
Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

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



**ÁMBITO: ARRETXEKO MALDA**

**1.3.11**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 1.000**

**ESPARRUA: AUZOLAN KALEA, 5****1.3.12****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Auzolan kaleko 5. zenbakian garatuko da esku hartze hau, une honetan ingurunearekin bat ez datozen profila eta lerrokadurak dituen eraikina dagoen lekuan.

Aurreikusitako antolamenduaren arabera beheko solairua eta goiko hiru solairuko blokea eraikiko da Auzolan Kaleari begira, inguruko lerrokadura eta profilei egokiturik.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

Jarduera honen helburu nagusia da Auzolan kaleko lerrokadurak eta fronteak ahalik eta gehien berdintzea.

Esku hartze honen helburu nagusia izango da esparru honetako eraikinen lerrokadurak eta sestrak erregularizatzea, inguruarekin lotura egokia izan dezaten. Gainera, aintzat hartuko da Auzolan kalearen eta Elizatxo hiribidearen artean oinezkoentzako pasabidea egiteko aukera, horrek lagundu egingo baitu bi bide horien arteko lotura hobetzen.

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

Hori Zorua .....azalera: 374,95 m<sup>2</sup>a

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

**- Bizilekua (R)**.....azalera: 374,95 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....560,00 m<sup>2</sup>s

- Sestrapean ..... Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan eta zehaztutako kalifikazio xehean finkatutakoaren arabera.

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

- Hirigintza eraikigarritasun gorena ..... 560 m<sup>2</sup>s

- Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna ..... 0 m<sup>2</sup>s (\*)
- Gauzatutako eraikigarritasuna ..... 230 m<sup>2</sup>s (\*)
- Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza ..... 330 m<sup>2</sup>s (\*)
- (\*) Baimendutako erabileren ehunekoaren arabera eta dauden eraikinen arabera kalkulaturako eraikigarritasunak.
- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) ..... % 0  
Hornidurarako Jarduera
- Hornidura bizitokiak ..... 1,50 m<sup>2</sup>a/100 m<sup>2</sup>s  
Hornidura bizitokietarako definituriko behin betiko erreserba 4,95 m<sup>2</sup>a-  
koa da. AD Larreaundi Lursailean 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 eramano hiriaren bilakaerarako eta lurzorua okupatzeko estrategiaren arabera, aurreikusi da Plan Nagusiaren programazio denboraren barnean gauzatuko dela esparrua.

#### 4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA

Plan Nagusi honek zehazten du hiri zoruko esparru honetako kalifikazio xehea. Tokiko sistema sareko hornidura eta ekipamenduetarako lurak 4. 2. 07 "Kostorbe" esparruan erreserbatzea aurreikusten da. Indarrean dagoen legeriaren arabera finkatu da aipatutako erreserba.

##### - Bizilekua (R)

- Etxebizitza Blokean (RB) .....azalera: 134,27 m<sup>2</sup>a
- Eraikigarritasun fisikoa:
  - Sestra gainean .....560,00 m<sup>2</sup>s
  - Sestrapean ..... Eraikinaren % 100 sestra gainean
- Plan Nagusi honen kalifikazio xeheari begira zehaztutakoarekin bat etorriko da erabilerarako erregimena.
- Espazio Libre Pribatua Aprobetxamenduarekin sestrapean (RK).. 194,12 m<sup>2</sup>a  
Antolamendu xehearren planoan eta Plan Nagusi honen Hirigintza Arauetan kalifikazio horri begira ezarritakoarekin bat dator eraikuntza erregimena.
- Oinezkoentzako Espazio Libreak (LL) .....azalera: 46,56 m<sup>2</sup>a

##### - ZORUAREN KATEGORIZAZIOA

Esparru honetara bildutako lur eremuak, aurrekoaren aldean eraikigarritasun ponderatuaren hazkundeak eraginda, sendotu gabeko hiri zoruak dira.

##### - BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

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

Beheko solairua eta goiko hiru solairuko profil gorena izango duen eraikinaren bidezko bizilekua antolatuko da.

RK kalifikazioan solairu bakarreko profila izango duen garajerako eraikin bat aurreikusten da mendebaldean dagoen eraikinaren luzapen gisa.

Gaur egun etxebizitza erabilerari emana den eraikin bat dago esparru honetan, guztira 230,00 m<sup>2</sup> ditu eraikita. Bada, era berean, etxebizitzaren garajeari eta etxebizitzaren beste erabilera batzuei emandako eraikin txiki bat, behe oinekoa, guztira 55 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia duena.

Tokiko sistema sareko Hornidura eta Ekipamenduen kalkulua:

- Hiri Lorategiak (LJ).....azalera: 33,13 m<sup>2</sup>a
- Zehaztu gabeko ekipamendua (EX).....azalera: 66,00 m<sup>2</sup>a

Plan Nagusi honek antolamendutik kanpora uzten ditu eraikin horiek. Hala eta guztiz ere, 2/2006 Legearen 101. artikuluan zehaztutakoaren arabera izango dira haietan gauzatu ahal 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

Plan Nagusiaren dokumentu honek eta berau garatzeko formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehazten dute 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 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 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.

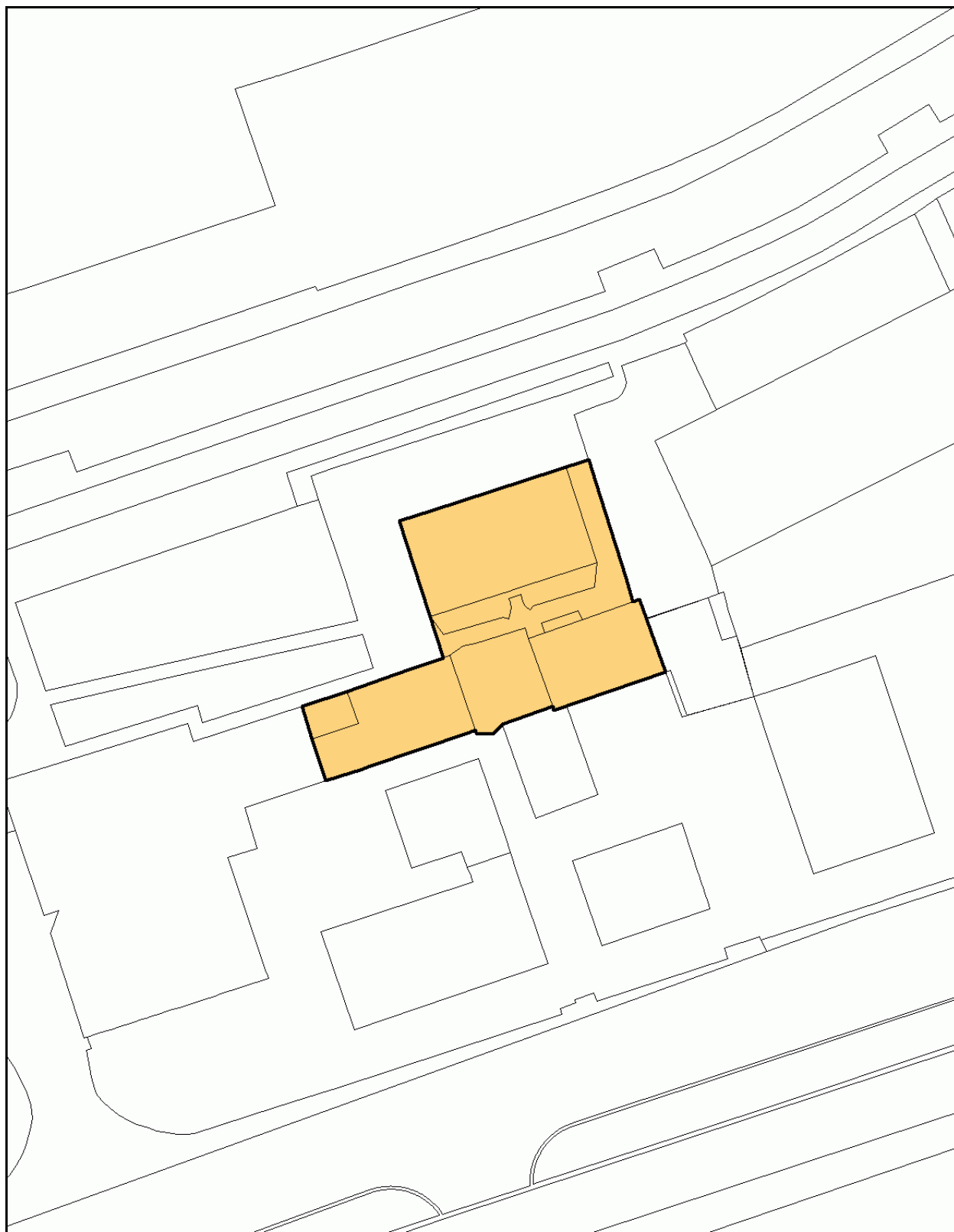
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako 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.

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

**ÁMBITO: C/ AUZOLAN Nº 5**

**1.3.12**



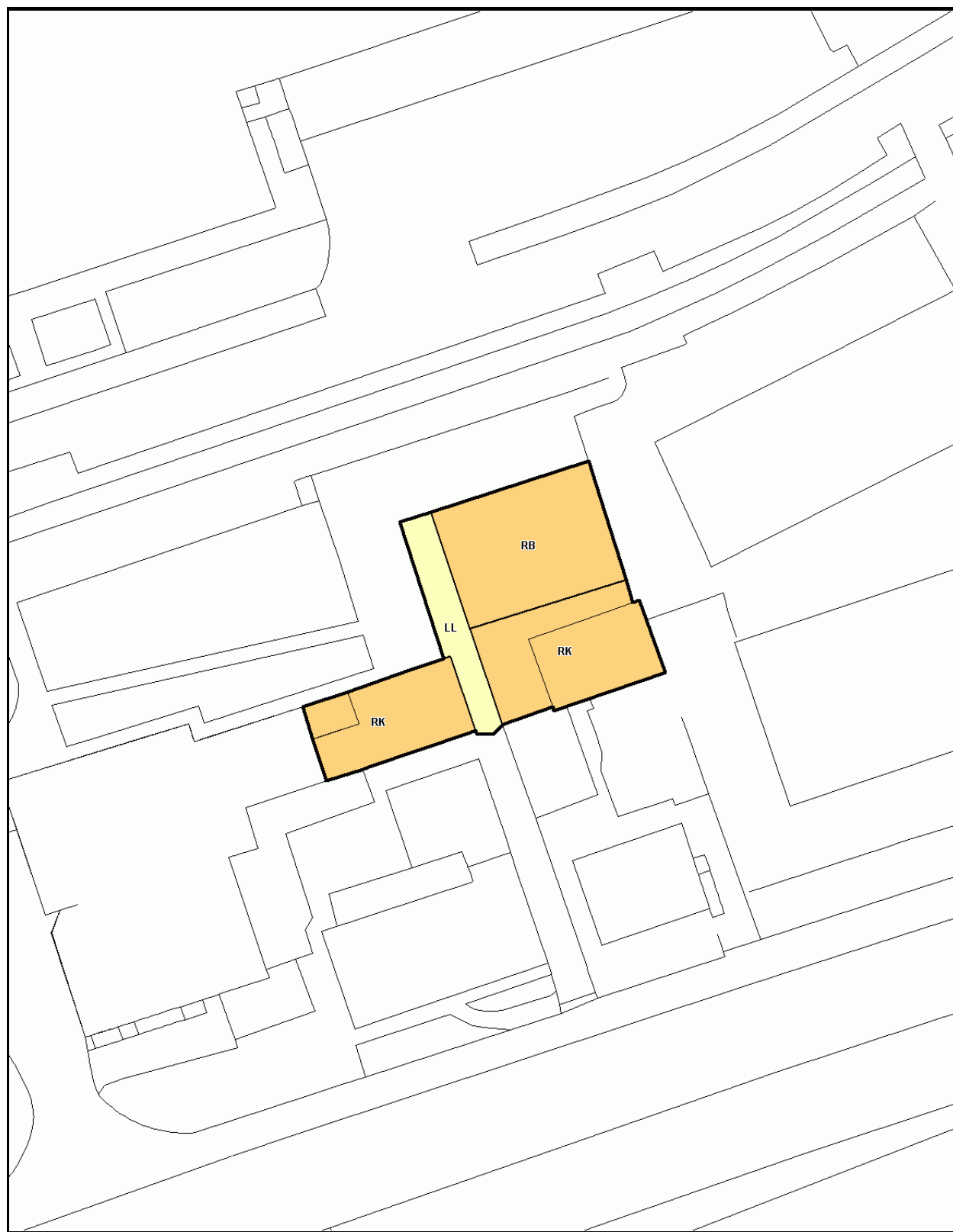
**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 500**



**ÁMBITO: C/ AUZOLAN Nº 5**

**1.3.12**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

**Escala: 1/ 500**

**ESPARRUA: URDANIBIA - ZUBIETA****2.1.05****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Esparru hau Irungo eta Hondarribiko udal barrutietan dago, eta Urdanibia Jauregitik, esparruaren Hego-mendebaldeko muturrean, Betherran alderaino iristen da, esparruaren Ipar-ekialdeko muturrean, Hondarribiko udalerrian. Iparraldean N-1 errepidearekin egiten du muga, eta hegoaldean Hondarribiko Gibeleta auzoarekin eta Irungo Puiana eta Garaiar auzoekin. Eskualdeko Ospitalea ere esparru honetara biltzen da, baita N-1 errepidea eta Letxunborro Hiribidea lotzen dituen errepidea ere.

Irungo udal barrutira biltzen den eremuak, Hego-ekialdera, Garaiar eta Puiana esparruekin egiten du muga, Iparraldera Hondarribiko udal barrutiaren mugarekin, eta Mendebaldera N-1 errepidearekin.

Irungo udal barrutiari dagokion eremuan, Ospitalerako Bideko sarbide berria aprobetxaturik, guztiz berrituko baita, lotzeko bi biribilgune egitea planteatzen da, lehenengoa esparru honi eta Ikastolari sarrera egingo diona, eta bigarrena esparruko goiko aldeari egingo diona. Bigarren sarbide honek, gainera, Zubieta alderantz, jada Hondarribiko udal barrutian, bidez jarraitzeko aukera eman behar du. Biribilgune hauen bien artean ospitalerako egungo sarbidea eta esparruaren goiko aldera iristeko beste sarbide bat egokitzen dira.

Barruko bideak eraztun erdiaren itxura izango du, eta sarbide biak eta hegoaldeko muturreko biribilgunea lotuko ditu. Bidearen alde bietan terrazetan egokitutako lursailak egongo dira, nahikoa zabalak aurreikusitako erabilereki leku egin ahal izateko.

Esparru hau mugatzeko orduan, egun Hipikak okupatzen dituen lur eremuak bildu dira hartara; lur eremu hauetatik gehienak Irungo udal barrutian daude. Bidez inguratutako jarduera denez, komenigarria litzateke Hipika beste leku egokiago batera eramatea, landa inguruarekin harreman estuagoa izateko aukerak eskain ditzakeen lekura.

Esparru honetako hirigintza garapenak, hasiera batean bederen, hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoei leku egitea bila du, ahal dela Parke Teknologiko bati leku egiteko, edo bestela Enpresa Parke bati, izan ere, leku hau lehenesten da Irunen balizko Parke Teknologiko bat egokitzeko.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

Jarduera honen helburu nagusia da Hondarribiarekin batera partekatzen dituen lur eremu batzuen erabilgarritasuna aprobetxatzea, lur eremu hauek bidez eta bestelako erabilerezi inguratuta geratu baitira, baina irisgarritasun bikaina eskaintzen baitiete nola Irundik eta auzoko udalerritik hala eskualde osotik iristen direnei, kasu honetan zuzenean iritsi baitaiteke bertara N-1 errepidean barrena.

Helburu honek bat egiten du Hondarribiko udalaren helburu batekin, izan ere, Hondarribiak ere erabilera bera eman nahi die Zubieta aldeko beste lur eremuei, Irungo udal barrutiarekin muga egiten duten lur eremuei.

Zehazki, Hondarribiarekin batera eta harekin ondo koordinaturik, azalera handiko jarduera bat gauzatu nahi da bertan ahal izatera Parke Teknologiko bat egokitzeko edo, bestela, Enpresa Parke bat. Era berean, erabilera biak bilduko lituzkeen bitariko eskaintza bat egin liteke.

Nolanahi ere den, funtsezko helburua da Hondarribiko udal barrutiarekin koordinaturik jardutea, lur eremuen multzoan antolamendu egoki eta koherentea itxuratzeko, baita aipatu udalerraren jurisdikziopean dagoen ondoko lur eremuan ere. Proposamen hau Hondarribiko udalerriarekin batera aztertuko da, eta beraz, plangintzarako tresna udalerrri bien arteko Bateragarritze Plan baten xede izango da.

### 3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

#### - HIRIGINTZA SAILKAPENA

Zoru urbanizagarri sektorizatua .....azalera : 135.777,97 m<sup>2</sup>a  
 Sektoreari esleitutako Hiri zorua .....azalera : 2.292,90 m<sup>2</sup>a  
 Hirigintza fitxa honetan jasotako datuak Irungo udal barrutian sartzen den esparru honetako lurzoruari baizik ez dagozkio.

#### - KALIFIKAZIO GLOBALA

Zoru Urbanizagarri sektorizatua..... azalera: 537.734,97 m<sup>2</sup>a  
 ..... Hondarribiko U.B. 401.957,00 m<sup>2</sup>a  
 .....Irungo U.B. 135.777,97 m<sup>2</sup>a  
 Irungo udal barrutian 2.292,90 m<sup>2</sup>a hiri zoru daude atxikita.

#### - KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Jarduera Ekonomikoak (A)**.....azalera: 107.384,28 m<sup>2</sup>a
  - Hirigintza eraikigarritasuna: Bateragarritasun Planean definituko da
- **Sistema Orokorreko Ekipamenduak (E)**.....azalera: 2.188,55 m<sup>2</sup>a
- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)** .....azalera: 14.968,19 m<sup>2</sup>a
- **Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera: 11.043,16 m<sup>2</sup>a
  - Sektoreari atxikiriko Hiri Zoruan .....azalera: 2.292,90 m<sup>2</sup>a
  - Zoru urbanizagarri Sektorizatuan .....azalera: 8.750,26 m<sup>2</sup>a
- **Ibaiak eta Errekak (C)**.....azalera: 2.486,69 m<sup>2</sup>a

Bateragarritasun Planak berrikusi ahal izango ditu, hala behar badu, proposaturiko kalifikazio globaleko zehaztopenak.

## - AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru honetan hainbat kota goren ezartzen dira eraikinentzat. Bertako aireko zortasunak mugatzen dituzten azalaren planoek eta maila-lerroek zehaztutako altuerak baino puntu guztietan metro 1,00 gutxiagoko altuera aintzat harturik kalkulatu dira kota horiek.

Irizpide honen aplikaziotik ondorioztatutako kotak itsas mailarekiko altuera gorenak dira, eta kota horietatik gora ezin eraikin bakar bat ere (antena, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailu-kaxak, kartelak, apaindura-erremateak eta beste barne) egokitu liteke, ez eta eraikin horri. Eta ezingo dute altuera goren hori gainditu bertako lur-eremuetan egindako aldaketek edo beste objektu finkoek (zutoinak, antena, aerosorgailuak, –palak barne–, kartelak, argindarra garraiatzeko lineak, telekomunikazioetarako azpiegiturak, etab.), ez eta ibilgailu gurpildunei begira 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.

## - KOSTA LEGEA. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Bateragarritasun Planak finkatuko duen eraikigarritasunaren gauzatzea Kosta Legeak ezarritako mugak betetzeko baldintzaren pean egongo da betiere, kasu honetan 22/38 Legearen 30. artikuluan jasotakoak bereziki.

## - ANTOLAMENDU XEHEA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

Bateragarritze Plan bat egin behar da Irungo eta Hondarribiko udalen artean, bi udalerriei begira zehaztutako antolamendu egituratzailea egokiro koordinatu ahal izateko.

Gero Plan Partziala egingo da. Era berean, badago bi udalerrien artean Antolamendu Xehearen Bateragarritze Plan bat egitea; gisa honetan, ez legoke aipatutako Plan Partzial hori egiteko beharrik.

Nolanahi ere den, zoru urbanizagarri sektorizatuan, Plan Nagusi honek garapenerako plangintza baten esku uzten du antolamendu xehearen zehaztapena.

Sektore honi atxikiriko hiri zoruari begira, Plan Nagusi honek zehazten du 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.

Plan Partzial bat itxuratzea aurreikusten bada, hura onartzeko eta gauzatzeko epeak udalerrri bien artean gauzatu beharreko Bateragarritze Planak zehaztuko ditu.

Antolamendu Xehearen Bateragarritze Plan bat egiten bada, Plan Nagusi hau onartzen den egunetik kontaktzen hasita gehienez ere bi urteko epea egongo da hura idatzi eta onartzeko.

Esparru honetan aintzat hartutako sistema orokorrak 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 garatu beharreko garapenerako plangintzak, Plan Partzialak edo, hala behar bada, Antolamendu Xehearen Bateragarritze Planak, zehaztuko ditu Sektoreko hirigintza erregimen xehearen baldintzak.

Plan Nagusi honek adierazitako Sektoreari atxikiriko hiri zoruaren kalifikazio xehea zehazten du

#### - Bide Sistema Orokorra (V)

- Hiri Bide Egituratzaila (VE).....azalera: 2.292,90 m<sup>2</sup>a

Plangintza xehe honen esparruan eta Ekipamenduetarako Sistema Orokorraren kalifikazio orokorrari begira, 978,00 m<sup>2</sup>s-koa izango da Urdanibia Jauregiaren eraikigarritasun fisikoa.

### - 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**

Mazelan jardun beharko da egungo desnibel edo maila aldeei egokitzeko. Lur mugimenduak ahalik eta txikienak izango dira paisaiaren gaineko eragina ere ahalik eta txikiena izan dadin.

Hipika lekuz aldatu ahal izateko, instalazio hauek leku egokiago batera eramatea proposatzen da.

Beharrezkoa izango da N-1 errepidearen paraleloan luzatuko den zerbitzu-bide bat, bide berrirako sarbideak errazteko eta, errepidea bitan banatzeko proiektua gogoan, erdiko sarreraren deuseztapenak eragindako arazoari irtenbidea emateko.

Jarduera hau aprobetxaturik, Jaitzubiarekin lotzeko bide bat irekitzen hasiko da, alde honetatik Iparralderantz eta saihesterantz atera ahal izateko.

Udalarekin bat egin beharko da zerbitzu sareak antolatzeko eta bateragarri egiteko.

Kultur izaerako ekipamendu gisa, Urdanibiako Jauregiaren, Errotaren eta Olaren integrazioa aurreikusten da, komenigarriena den kudeaketa erarekin.

## **5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

Esparru honetan sustatu beharreko Plan Partzialak edo, hala behar badu, Antolamendu Xehearren Bateragarritze Planak, eta hura garatzeko xedean formulatu beharreko beste dokumentu eta proiektuek zehaztuko dute gauzatze berariazko erregimena. Ildo honetatik, Urbanizazio Proiektuak hiri zoruekin lotzeko soluzioak eskainiko ditu, hiri eta aldiriko sarearekin behar bezala uztartzeko, baita udal azpiegituren sareekin ere.

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 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. Horri dagokionean, aintzat hartuko da foru erakunde horrek "Ospitaleko biribilgunea – Hondarribiko lotunea zatian GI-636 errepidea zabaldu eta hobetzeko proiektuan" planteatzen duen biribilgunearen bide soluzioa.

- **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.

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.

- **Kosta Legearen afekzioak:**

Kontuan hartuko da Kosta Legeak bere 30. artikuluan ezartzen duen afekzioa.

- **Uren alorreko legeria. Errekak eta ibaiak eta haiek babesteko ertzak. Jabari Publiko Hidraulikoa. Ur Agentzia – Agencia Vasca del Agua:**

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

Nolanahi ere, eta indarrean dagoen araudian finkatutakoak betetzeko, esparru honetan eraikin berriak errekatik gutxienez 10,00 metrora egongo dira, eta 10,00 metroko tartea gordeko dute bertan dagoen landaredia zerrendaren kanpoko ertzetik kontatzen hasita.

Era beran, eraikin berriak uholde-arriskutik ihes egiteko moduko kotan egokitu beharko dira. Zentzu honetan, lursail 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).

Zirkunstantzia hori aintzat hartuko dute garapen xeheak eta garapenerako proiektuek uholde-arriskuaren arabera lurzorua erabiltzeko irizpideekin bateragarria izateko.

- **Beste Ingurumen Eragin batzuk:**

Esparru honetako antolamendu xeherako araudi bereziak katalogatutako floraren presentziaren identifikazioa ziurtatzea gomendatzen da, eta hala behar duenean, hartu beharreko neurriak zehaztea.

- **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 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 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 (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 gaintitu 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, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren atala osatzen duen "Aireko Eraginen Xehetasuna" A sortari dagokion planoan islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerakin bat, esparruari begira finkatutako aireko zortasunen azalera mugatzaileen maila-lerroei gainjarrita, baita esparru honi begira finkatutako eraikinen altuera gorena ere, aireko zortasunak mugatzen dituzten azalaren maila-lerroen kotekiko metro 1,00 gutxiago aintzat hartu ondoren.

Esparru honetako eremu batzuetan lurrak berak gainditu egiten ditu Hurbiltze Azalera eta Trantsizio Azalera, A-3 planoan "Aireko Zortasunak aplikatu beharreko legeriaren arabera" eta A-4 plano sailean "Aireko Eraginen Xehetasuna" ikus daitekeen bezala. Horrenbestez, lurrak berak Aireko Zortasunak gainditzen dituen eremu horietan eraiki nahi den edozein eraikuntzak ere eragina izango luke gainditze horretan eta seguru asko larriagotu egingo luke 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 erregularitasunean sustatzaileak aurkeztutako pantailamendu azterketaren bidez, eta Aenak teknikoki aldeko iritzia ematen badu, Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 9. artikuluan, haren egungo erredakzioan, jasotako salbuespenen arabera.

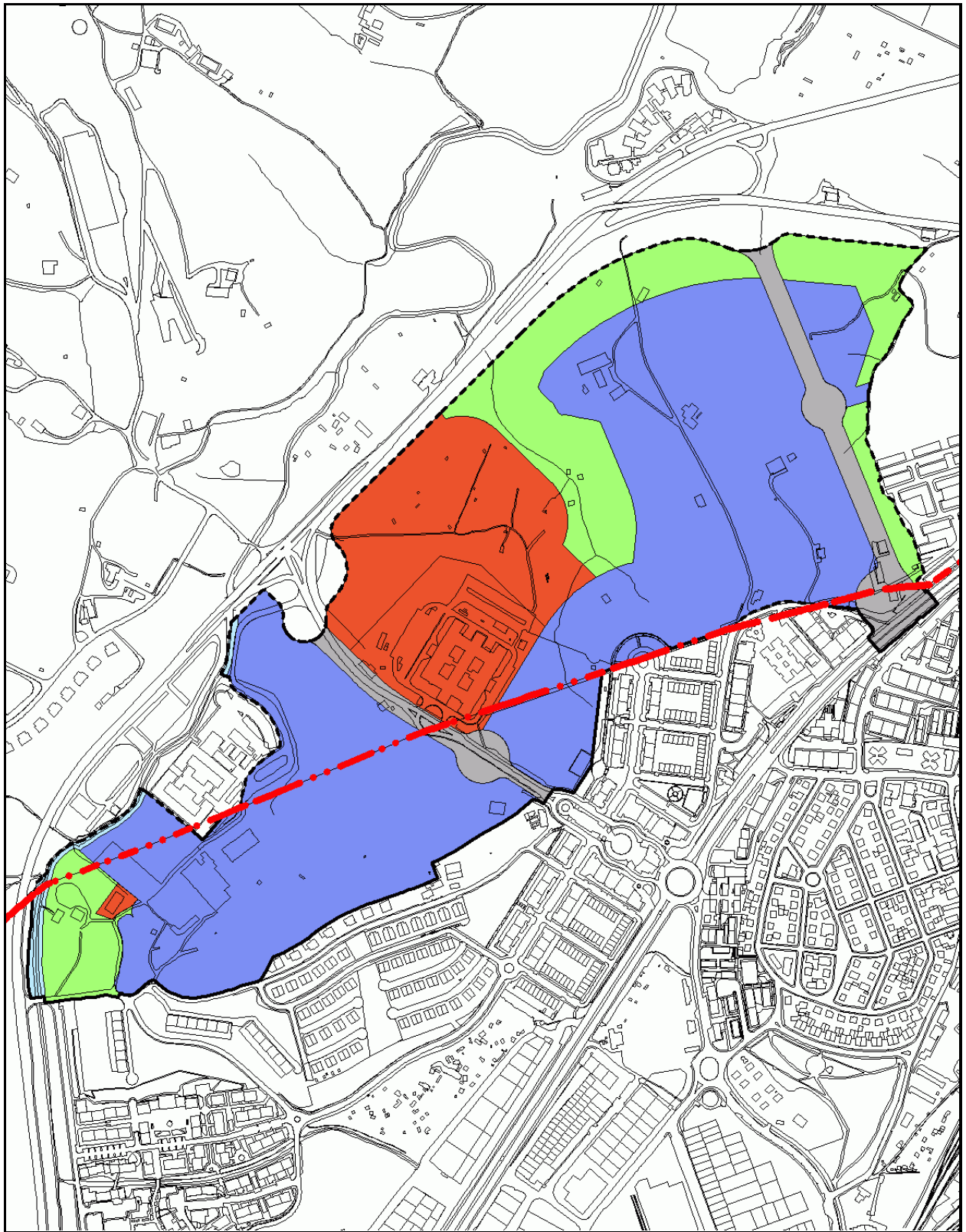
Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru honetara biltzen da Urdanibiako Jauregiak, Errotak eta Olak osatutako multzo eraikia, historia eta arkitektura intereseko eraikin/elementu eraikia. Eraikin multzo hori Plan Nagusi honen araberrako Historia eta Arkitektura Katalogora biltzen da dokumentu honetan adierazitako kategoriarekin (EM8 Kodea).

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

**ÁMBITO: URDANIBIA - ZUBIETA**

**2.1.05**

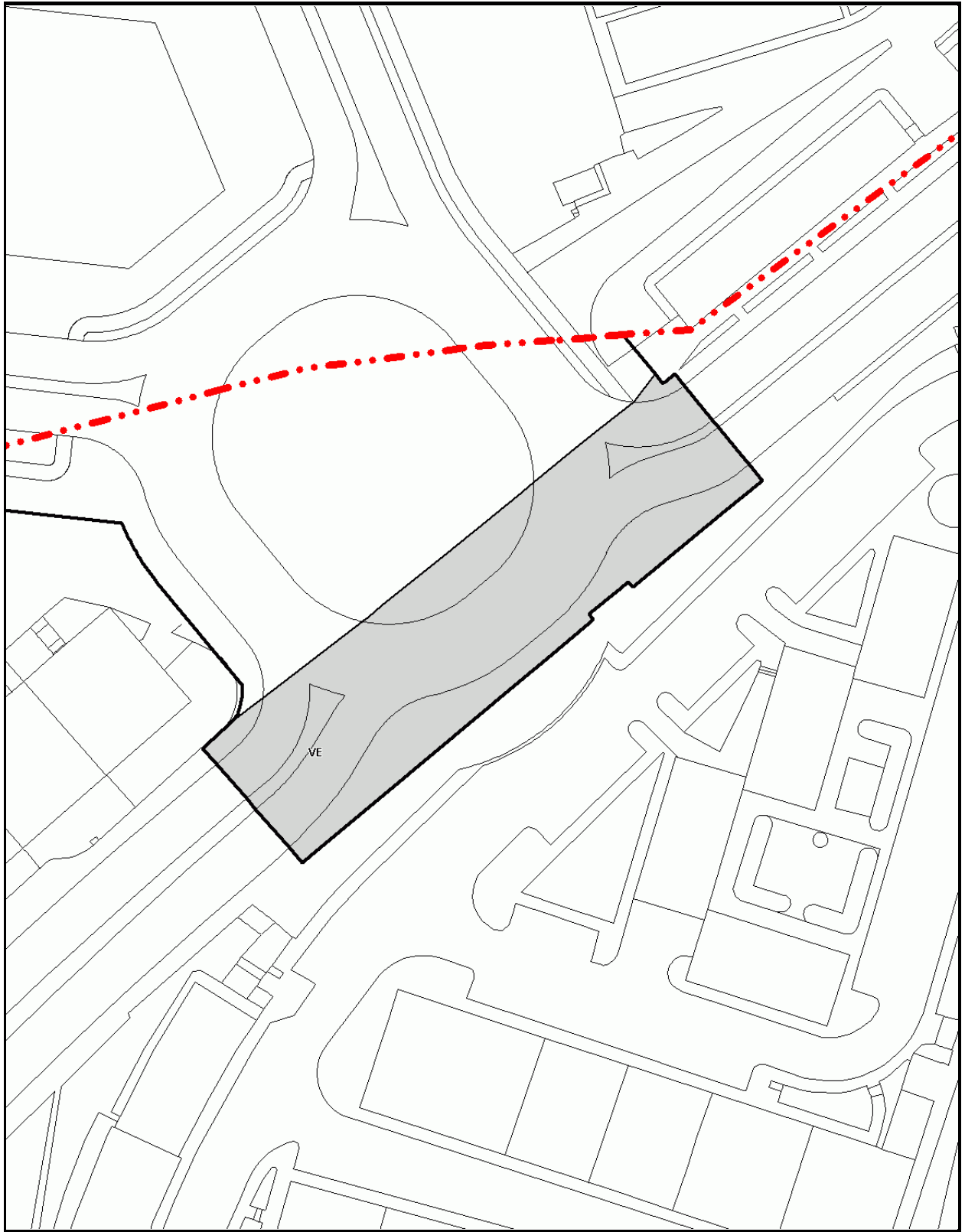


**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 8.000**

**ÁMBITO: URDANIBIA - ZUBIETA**

**2.1.05**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

**Escala: 1/ 1000**

**ESPARRUA: JAIZKIBEL BIZILEKUA****2.1.07****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Irungo udalerraren Mendebaldeko muturrean dago esparru hau, Jaitzubiako Golf urbanizazioan, eta 1999ko Plan Nagusian Hirugarren Sektorea Merkataritza kalifikazio xehea jaso zuen. Lursail hau eraiki gabe dago egun. Hirugarren sektoreko kalifikazioa aldatzea proposatzen da, inguruarekin bat eginik trinkotasun apaleko bizileku antolamendua ahalbidetzeko xedean.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- Sei eraikin bifamiliarrek osatutako bizileku antolamendua aurreikusten da. Eraikin hauek esparruaren goiko aldean egokituko dira, eta sarrera egungo bidetik edukiko dute. Ez da eraikinik aurreikusten behe aldean, erreka-ondoa.

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

Hori Zorua ..... azalera: 17.570,73 m<sup>2</sup>a

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

- **Bizilekua (R)**..... azalera : 17.570,73 m<sup>2</sup>s

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....3.000,00 m<sup>2</sup>s

- Sestraperan ..... Eraikinaren % 60 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan eta zehaztutako kalifikazio xehean finkatutakoaren arabera.

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

- Hirigintza eraikigarritasun gorena ..... 3.000 m<sup>2</sup>s

- Bizilekuak ez diren erabilera baimenduen eraikigarritasuna ..... 0 m<sup>2</sup>s (\*)

- Gauzatutako eraikigarritasuna ..... 0 m<sup>2</sup>s (\*)

- Bizileku erabileraren eraikigarritasunaren gehikuntza ..... 3.000 m<sup>2</sup>s (\*)

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

- Babes publikoko etxebizitza (Gutxieneko ehunekoa) ..... % 0  
Hornidurarako Jarduera
- Hornidura bizitokiak ..... 1,50 m<sup>2</sup>a/100 m<sup>2</sup>s  
Hornidura bizitokietarako definituriko behin betiko erreserba 45,00  
m<sup>2</sup>a-koa da. AD Larraundi Lursailean 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

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

Tokiko sistema sareko berdegune eta espazio libreetarako lurak erreserbatzea aurreikusten da esparru honen barruan. Indarrean dagoen legerian finkatutakoaren arabera zehaztu da hura. Tokiko beste hornidura publiko batzuetarako erreserbari dagokionean, 600,00 m<sup>2</sup>a azalerakoa, 4.2.07 "Kostorbe" esparruan kokatzea erabaki da.

##### - ZORUAREN KATEGORIZAZIOA

Esparru honetara bildutako lur eremuak, aurrekoaren aldean eraikigarritasun ponderatuaren hazkundeak eraginda, sendotu gabeko hiri zoruak dira, baina berau ukitzen duen erreferentziako plangintzak kontu honen inguruan finkatuko dituen zehaztapenak aintzat hartuko dira.

##### - BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

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

Gehienez ere zazpi bizileku eraikin aurreikusiko dira lursailean, hamalau etxebizitza gehienez, eta horiek egingo diote leku zehaztutako eraikigarritasunari. Eraikuntzak lursailaren goiko aldean egokituko dira derrigorrez, behe-ibarretik gertu egon ez daitezzen.

Hirigintza fitxa honetan jasotako salbuespenekin, eraikitzeko baldintzak Plan Nagusi honen araudi orokorraren arabera RU-1 kalifikazioari begira ezarriko baldintzen antzekoak izango dira, eta garatu beharreko Xehetasun Azterketaren esparruan garatu ahal izango dira.

#### 5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparru hau garatu ahal izateko Plan Berezi bat egin behar da.

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 baldintzatzaileak:

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

GI 636 errepidera, Foru Aldundiaren eskumenekoa hura, sarbide zuzenik ez izan arren, haren muga egoteagatik aintzat hartuko da errepideen alorreko araudia.

- **Eragin Akustikoak:**

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

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.

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.

- **Uren alorreko legeria. Errekak eta ibaiak eta haiek babesteko ertzak. Ur Agentzia – Agencia Vasca del Agua:**

Antolamenduak ez dio inolaz eragiten Jaitzubia erreken adarrari (Ameztiko erreka), eta errespetatu egingo ditu jabari publiko hidraulikoan eta haren zortasun eta zaintza eremuetan sor daitezkeen eraginak. Horrek esan nahi du gaur egun eremu horretan dauden ibai eta erreken ibilguak eta erriberak zaintzeko edo, hala behar badu, lehengoratzeko neurriak hartu beharko direla.

Nolanahi ere, eta indarrean dagoen araudian finkatutakoak betetzeko, esparru honetan eraikinak errekatik gutxienez 12,00 metrora egongo dira, eta 10,00 metroko tartea gordeko dute bertan dagoen landaredia zerrendaren kanpoko ertzetik kontaktzen hasita.

- **Beste Ingurumen Eragin batzuk:**

Antolamendu xeheak, ahal duen heinean, basoaldeak babestuko ditu,

**- 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-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 beharko du Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs), 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako 582/72 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.



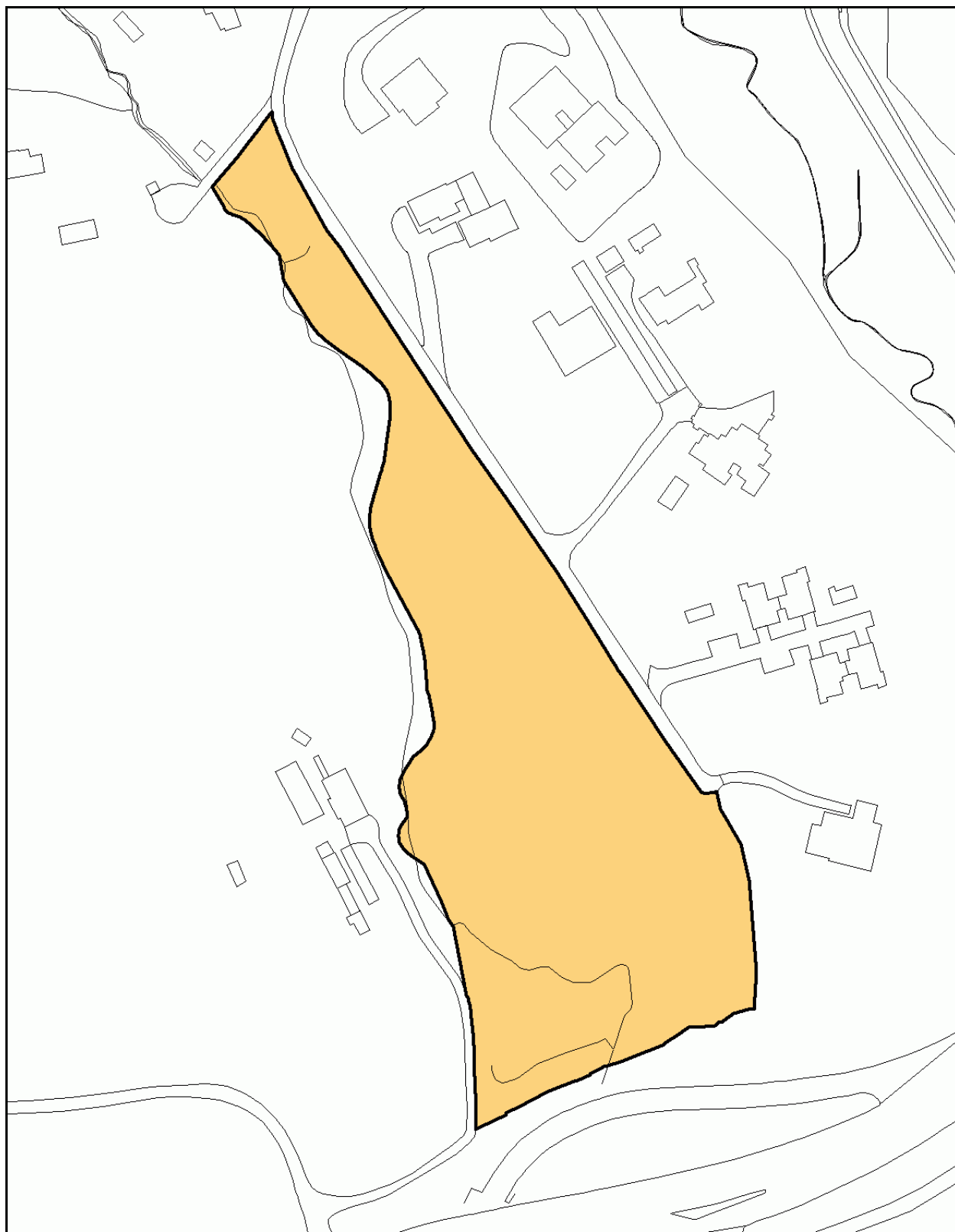
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako 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 aplikagarriak

**ÁMBITO: RESIDENCIAL JAIZKIBEL**

**2.1.07**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**ESPARRUA: ZABALETA****2.1.08****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Esparru hau, guztiz lur eremu pribatuek osatua, N-1 errepidearen Irungo lehenengo atalaren eta aipatu errepidearen eta A-8 autopistaren arteko lotunearen eta Iparraldeko lur eremu urbanizaezinen artean dago. Ipar-mendebaldean Hondarribiko udal barrutiko lur eremuekin egiten du muga alde partekatu batean; partekatutako eremu hau esparru gisa sailkatzea aurreikusten da plangintza nagusian.

Zaldunbordako biribildunean, N-1 errepidearekin bat egiteko gunean, du abiapuntua sarbide nagusiak. Aipatu gunea Hondarribiko udal barrutian dago, eta etorkizunean sarrera egingo dio Irungoaren luzapena izango den Hondarribiko esparruari.

Dagoen kokalekuari erreparatuz, esparru hau ekoizpen jardueretarako zoru erreserba gisa hartuko da, Plan Nagusiak beste esparru batzuetarako egindako jarduera ekonomikoetarako aurreikuspenak erabat betetzen badira erabili ahal izateko.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

Esparru honetan lur hauek eskaintzen duten aukera aprobetxatuko da Irungo Mendebaldean eta Autopistaren Iparraldean ekoizpen jardueren erabileretarako zoruaren eskaintza osatzeko.

Horregatik, bidezkoagotzat eta egokiagotzat hartu da Plan Nagusiaren dokumentuak lur horiek sektorizatu gabeko zoru urbanizagarriaren erreserba gisa hartzea orain, eta enpresa berriak ezartzeko interes publikoko arrazoiak egotean soilik garatu ahal izango dira enpresa horiek Plan Nagusiko beste esparru batean ezarri ezin direnean esparru horiek erabat beteta daudelako edo bateraezinak direlako.

Horretarako, Sektorizazio Plana idatzi beharko da Plan Nagusiko antolamendu estrukturala osatzeko tresna gisa. Plan horrek behar berrien arabera programatuko du esku hartzea eta garapenerako beharreko hirigintza zehaztapenak finkatuko ditu, hirigintza eraikigarritasuna zehaztuko du eta aurrera eraman beharreko erabilera eta erabilera bateragarriak esleituko ditu.

Garatzen bada, Irungo hiriarekiko artikulazioa GI-636 errepidearekin lotuko den bidearen bidez antolatuko da, Hondarribiko udal barrutian, Gaintxurizketako gaintetik hurbil (Zaldunbordako lotunea). Hondarribiko udalak planteatutakoarekin bat etorrira aztertuko da proposamen hau.

Era berean, Sektorizazio Planak aintzat hartuko du alde garaiena espazio berde handi baten zesioaren arabera antolatzeko aukera, lurraldearen egungo formaren alderik

agerikoena zaindu, tokiko topografia nabarmendu eta zoru urbanizaezineranzko trantsizio egokia sendotu nahi baitira.

### 3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

#### - HIRIGINTZA SAILKAPENA

Zoru urbanizagarri Sektorizatu gabea ..... azalera: 130.585,73 m<sup>2</sup>

Sektorizazio Plana garatzen ez den bitartean, zoru urbanizaezinaren hirigintza erregimenean, Landa eta Nekazaritza eta Abere-hazkuntza kategorian (RAC), finkatutakoak izango dira lurzoru honekiko afekzioak.

#### - KALIFIKAZIO GLOBALA

Sektorizazio Planean zehaztuko da haren kalifikazioa, Jarduera Ekonomikoetarako kalifikazio globala esleituko dio plangintza nagusiak. Kalifikazio orokor honekin bat etorrira zehaztuko dira erabilera nagusiak, baimenduak eta debekatuak, Plan Nagusi honen Hirigintza Arautegiaren dokumentuan jada araututa dagoenari jarraiki.

#### - AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 57,00 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.

Sektorizazio Plan 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.

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

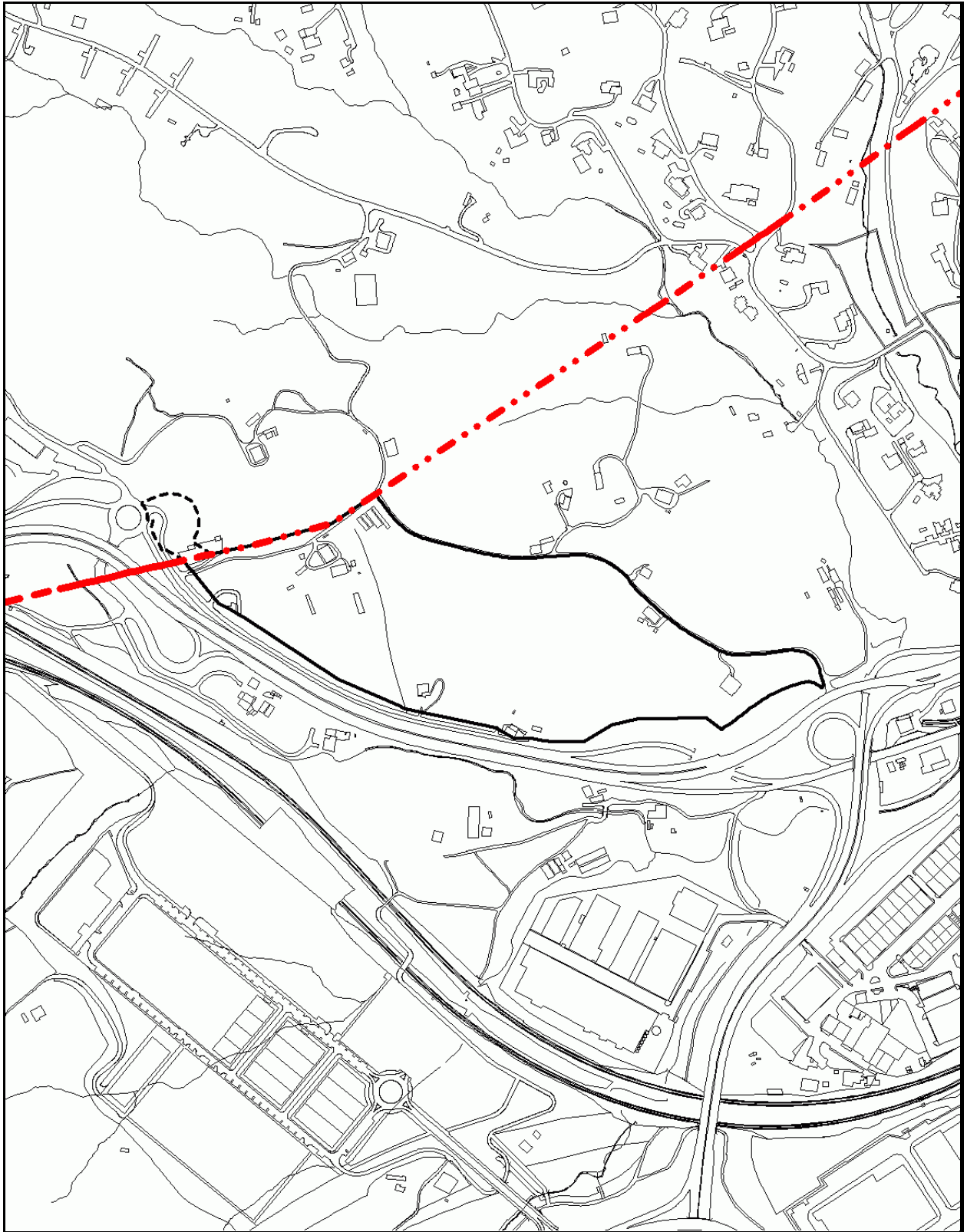
aldatua hura, eta Sustapen Ministerioaren aldeko txostenik ez badago ezin izango da betiko onartu.

**- PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE ERREGIMEN OROKORRA**

Burura eraman beharreko Sektorizazio Planaren araberrakoa izango da esparru honetako programazio eta gauzatze erregimena.

**ÁMBITO: ZABALETA**

**2.1.08**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 8.000**

**ESPARRUA: WAGON - LITS****2.2.03****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Irungo udalerrriaren mendebaldean dago esparru hau, Katea Auzoaren Iparraldean, Letxunborro hiribidearen ondoan. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du egungo industrialdea antolatzeko. Xede horretan Plan Nagusi honetara jasotzen dira 1998ko otsailaren 2an betikoz onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziak ezarritako antolamendurako irizpideak eta haren 1. aldaketan (2005-03-30ean behin betiko onartua), 2. aldaketan (2013-02-27an behin betiko onartua) nahiz 3. aldaketan (2014-09-24an behin betiko onartua) bildutakoak.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- Jarduera honen helburu nagusia da “Wagon Lits”-en lursail zaharretan, burdinbide azpiegituren ondoan, jarduera ekonomikoen garapena sustatzea. “Eskortza-Txumarraga” inguruari begira zehaztutakoarekin bat etorrita planteatuko da antolamendu berria, eta Letxunborro Hiribidetik iristeko sarbideak zehaztuko ditu.

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

Hori Zorua .....azalera: 33.333,61 m<sup>2</sup>a

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

- **Jarduera Ekonomikoak (A)** .....azalera: 33.333,61 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean..... 18.803,40 m<sup>2</sup>s

- Sestrapean ..... Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan eta onartutako beste planetan 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 onartutako 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.

### **5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

Esparru hau gauzatze bidean da indarrean den garapenerako plangintzak eta hura 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:

#### - **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, eta 15. artikulua 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, Burdinbide Azpiegituren Administrazioaren (ADIF) 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 administrazioak"

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.

Azkenik, EAEko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legeak, eta zehatz esateko, 41/2001 Dekretuak onartutako Trenbide Sareko Lurraldearen Arloko Planak eta bidean dagoen Aldaketak (hasiera batean onartua, 2011ko irailaren 1ean (EHAA, 2011/9/23) aurreikusitakoa errespetatu eta hartara egokituko da antolamendua.

#### **- 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.**

GI-3452 errepidearen trazaduraren ondoan dagoenez eta bide honen gaineko eskuduna Foru Aldundia denez gero, aipatu foru erakundeak erabakitakoa beteko da.

**- Eragin Akustikoak:**

Berriaz aintzat hartuko dira 412-C/2009 Foru Arauan definitutako zarataren mapa estrategikoak 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 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 Zibilarren 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 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), 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.

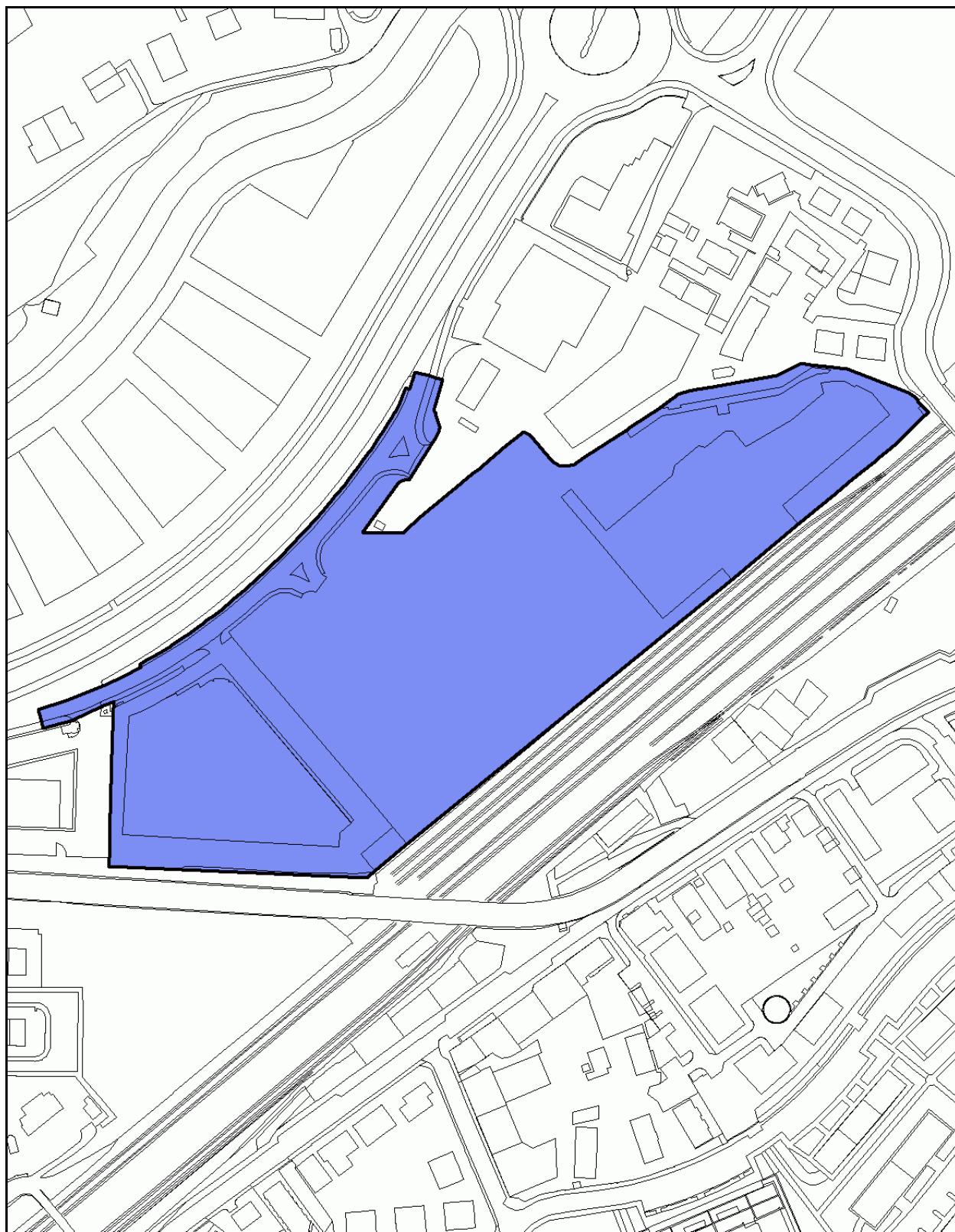
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako 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: WAGON-LITS**

**2.2.03**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.500**

**ESPARRUA: MUGICA****2.2.05****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Soroxarretaren mendebaldeko industrialdean dago esparru hau, Errotarako Errepidearen Hegoaldean. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du egungo industria lursaila antolatzeko. Xede horretan Plan Nagusi honetara jasotzen dira 1998ko otsailaren 25ean betikoz onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziak ezarritako antolamendurako irizpideak.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- "Mugika" enpresa zaharreko industria lursaila berriro ere antolatzea, Burniola kaletiko egungo sarbidearen ezaugarriak hobetuz.

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

Hori Zorua .....azalera: 34.154,00 m<sup>2</sup>a

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

- **Jarduera Ekonomikoak (A)** .....azalera: 34.154,00 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean ..... 16.397,00 m<sup>2</sup>s

- Sestrapean ..... Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

**- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK**

Esparru honetan hainbat kota goren ezartzen dira eraikinentzat. Bertako aireko zortasunak mugatzen dituzten azalaren planoek eta maila-lerroek zehaztutako altuerak baino puntu guztietan metro 1,00 gutxiagoko altuera aintzat harturik kalkulatu dira kota horiek.

Irizpide honen aplikaziotik ondorioztatutako kotak itsas mailarekiko altuera gorenak dira, eta kota horietatik gora ezin eraikin bakar bat ere (antena, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailu-kaxak, kartelak, apaindura-erremateak eta beste barne) egokitu liteke, ez eta eraikin horri. Eta ezingo dute altuera goren hori

gainditu bertako lur-eremuetan egindako aldaketek edo beste objektu finkoek (zutoinak, antenak, aerosorgailuak, –palak barne–, kartelak, argindarra garraiatzeko lineak, telekomunikazioetarako azpiegiturak, etab.), ez eta ibilgailu gurgildunei begira 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.

### **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. Zehatz esateko, honako hauek dira, besteak beste, esparru honetan eragina duten baldintzatzaileak:

### - 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, eta 15. artikulua 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, Burdinbide Azpiegituren Administrazioaren (ADIF) 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 azpiegituren administrazioaileak"

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.

Azkenik, EAEko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legeak, eta zehatz esateko, 41/2001 Dekretuak onartutako Trenbide Sareko Lurraldearen Arloko Planak eta bidean dagoen Aldaketak (hasiera batean onartua, 2011ko irailaren 1ean (EHAA, 2011/9/23) aurreikusitakoa errespetatu eta hartara egokituko da antolamendua.

**- 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.

**- Eragin Akustikoak:**

Berariaz aintzat hartuko dira 412-C/2009 Foru Arauan definitutako zarataren mapa estrategikoak 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) 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.

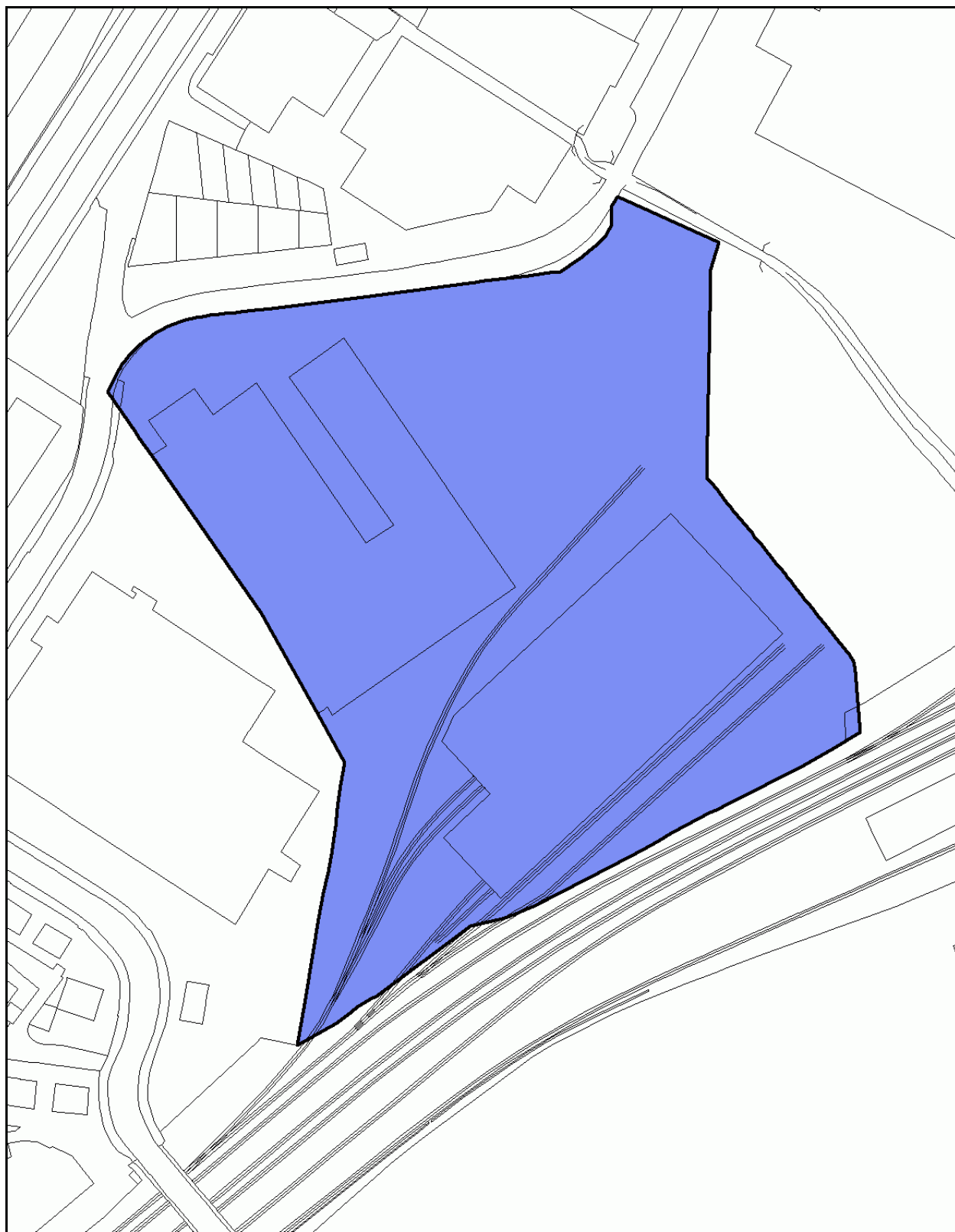
Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru honetan dago Errota Aundi ingurua, ustezko eremu arkeologikoa. Berau Plan Nagusi honen Ondare Arkeologikoaren Katalogora biltzen da, 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: MÚGICA**

**2.2.05**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.000**

**ESPARRUA: DECOEX S.A.****2.2.06****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Soroxarretaren mendebaldeko industrialdean dago esparru hau, Errotarako Errepidearen Hegoaldean. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du egungo industria lursaila antolatzeko. Xede horretan Plan Nagusi honetara jasotzen dira 1999ko irailaren 29an betikoz onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziak ezarritako antolamendurako irizpideak.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- "Decoex S.A." enpresa zaharreko industria lursaila berriro ere antolatzea, Burniola kaletiko egungo sarbidearen ezaugarriak hobetuz.
- Ugalde erreka eta haren muga naturalak zaintzea eta babestea, inguruari tratamendu egokia emanaz.

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

Hori Zorua .....azalera: 54.520,00 m<sup>2</sup>a

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

- **Jarduera Ekonomikoak (A)** .....azalera: 54.520,00 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean .....26.178,80 m<sup>2</sup>s

- Sestrapean ..... Eraikinaren % 100 sestra gainean

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

**- AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK**

Esparru honetan hainbat kota goren ezartzen dira eraikinentzat. Bertako aireko zortasunak mugatzen dituzten azalaren planoek eta maila-lerroek zehaztutako altuerak baino puntu guztietan metro 1,00 gutxiagoko altuera aintzat harturik kalkulatu dira kota horiek.

Irizpide honen aplikaziotik ondorioztatutako kotak itsas mailarekiko altuera gorenak dira, eta kota horietatik gora ezin eraikin bakar bat ere (antenak, tximistorratzak,

tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailu-kaxak, kartelak, apaindura-erremateak eta beste barne) egokitu liteke, ez eta eraikin horri. Eta ezingo dute altuera goren hori gainditu bertako lur-eremuetan egindako aldaketek edo beste objektu finkoek (zutoinak, antenak, aerosorgailuak, –palak barne–, kartelak, argindarra garraiatzeko lineak, telekomunikazioetarako azpiegiturak, etab.), ez eta ibilgailu gurpildunei begira 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 esparru honetako hirigintza erregimen xehea.

### **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:

- **Uren alorreko legeria. Errekak eta ibaiak eta haiek babesteko ertzak. Ur Agentzia – Agencia Vasca del Agua:**

Antolamenduak ez dio inolaz eragiten Jaitzubia erreken adarrari (Ugalde erreka), eta errespetatu egingo ditu jabari publiko hidraulikoan eta haren zortasun eta zaintza eremuetan sor daitezkeen eraginak. Horrek esan nahi du gaur egun eremu horretan dauden ibai eta erreken ibilguak eta erriberak zaintzeko edo, hala behar badu, lehengoratzeko neurriak hartu beharko direla.

Nolanahi ere, eta indarrean dagoen araudian finkatutakoak betetzeko, esparru honetan eraikin berriak erreketatik gutxienez 10,00 metrora egongo dira.

- **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) 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.

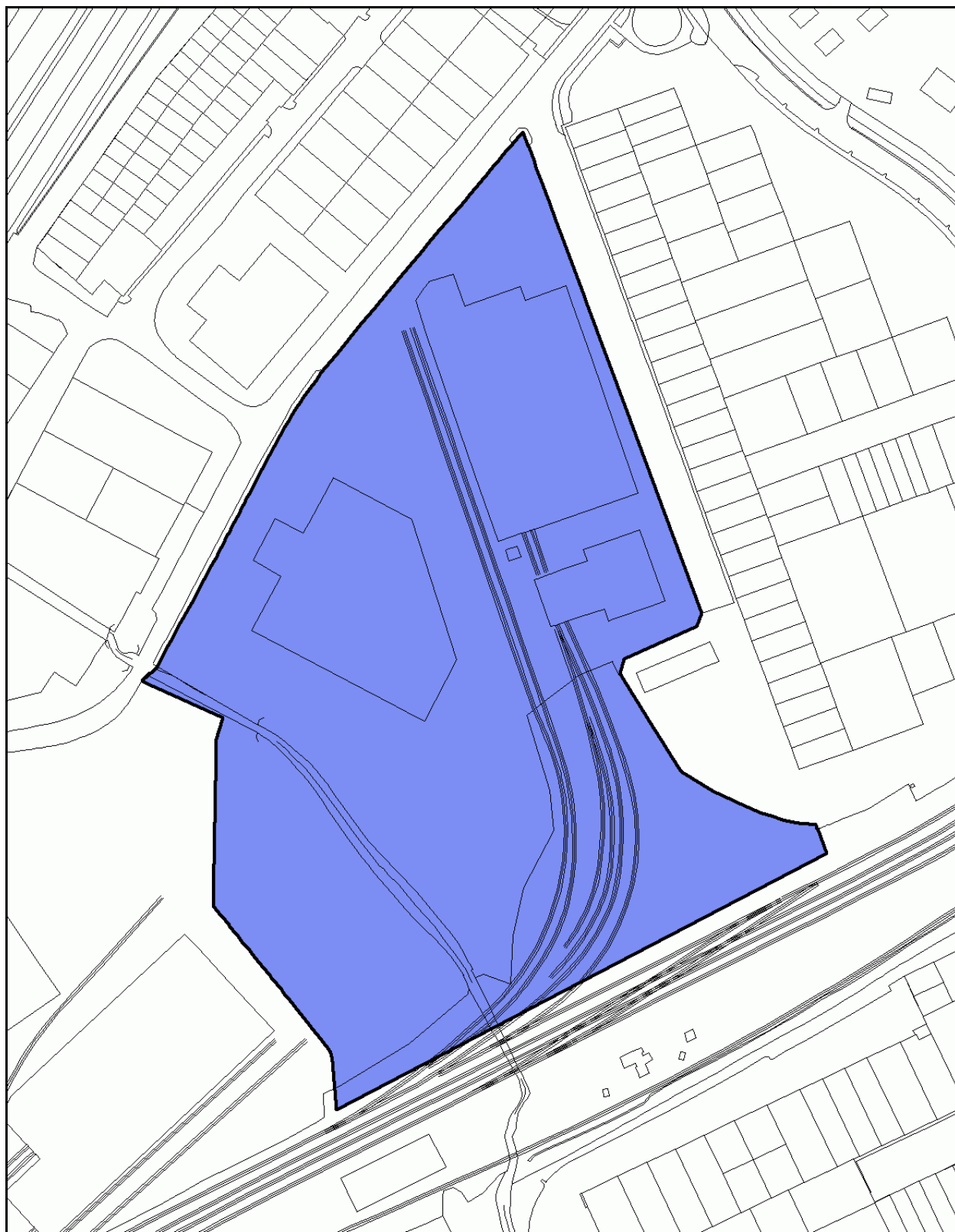
Bestalde, A sailean "Hirigintza eraginak" dagokion planoan, Plan Nagusi honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamenduaren aurrerapena, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako zehaztutako 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: DECOEX S.A.**

**2.2.06**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 2.500**

**ESPARRUA: SAN MIGEL - ANAKA****3.1.01****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Plan Nagusi honek sendotu egiten ditu 1999ko Plan Nagusiak esparru honi begira finkatutako hirigintza burubide orokorrak, babestutako etxebizitza eta ekipamenduen bizileku alde bat antolatu ahal izateko.

1999ko Plan Nagusian zehaztutako hirigintza burubideak garatu ahal izateko, 2008ko apirilaren 30ean behin betiko onartu zen zegoen Hiri Antolamendurako Plan Berezia, eta geroago, 2012ko urriaren 31n, Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren behin betiko Aldaketa onartu zen.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- San Migel eta Anaka auzoen arteko lotura antolatzea, prezio tasatuko etxebizitza multzo baten sorrera ahalbidetuko duen jarduera publiko baten bidez.
- Antolamenduak egungo hiri sarea ehundu beharko du, Anaka eta San Migel auzoen artean antolamendu eta lotura ardatz berri bat sortuz, Anaka Kalearen eta Letxunborro Hiribidearen alternatiba gisa, San Migel auzoko bide egiturarekin bat eginez.
- Anaka eta San Migel auzoak zabaldiko bizileku egitura batez lotzea proposatzen da, beharreko ekipamenduak eta bideak bilduko dituen, eta ez soilik jarduera honi begira baizik eta baita auzo hauetan dagoen defizitari aurre egiteko ere. Donostia kalearen ondoan espazio libre loredun bat zehaztuko da, baita aipatu kalean dauden ekipamenduen osagarri behar duen hornidura ere. Era berean, oinezkoentzako ibilbide bat itxuratuko da kale honetan nola egungo ekipamenduak hala proposatutakoak lotuko dituen.
- Arestian aipaturiko Plan Bereziaren Aldaketak jasotako bide eskemari eustea, eta haren zati bati Sistema Orokorreko Bide izaera ematea.

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

Hori Zorua .....azalera: 137.725,80 m<sup>2</sup>a



## - KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekua (R)**.....azalera: 126.751,38 m<sup>2</sup>a
  - Hirigintza eraikigarritasuna:
    - Sestra gainean.....116.000,00 m<sup>2</sup>s
    - Sestraperan .....121.393,00 m<sup>2</sup>s
  - Erabilera erregimena:
    - Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.
    - Baimendutako erabilerak:
      - Hirugarren sektorekoak ..... 23.200,00 m<sup>2</sup>s sestra gainean
- Bizileku alorreko Hirigintza Eraikigarritasunaren gehikuntzaren erregimena babes publikoko etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko.

Plan Nagusi honek sendotu egiten ditu 1999ko Plan Nagusiaren hirigintza burubide orokorrak, eta beraz, Plangintza honetan jada zehaztutakoa da babestutako etxebizitzaren eta hornidura bizitokiaren estandarrekiko finkatzeko erregimen juridikoa.

Ildo honetatik, 1999ko Plan Nagusian zehaztutakoarekin bat etorrira, babes publikoko erregimenen batekin loturiko etxebizitzak eraikitzeke izango da bizilekurako eraikuntza aprobetxamenduaren % 100. Era berean, eta Sancheski enpresa lekuz aldatzea erabakitzen bada, hura errazteko, murriztu egingo da babes publikoko erregimenen batekin loturiko etxebizitzak eraikitzeke eraikuntza aprobetxamenduaren ehunekoa, baina ez da % 75 baino txikiagoa izango.

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

- **Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera: 10.974,42 m<sup>2</sup>a

## - AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiak, 3.1.01 "San Miguel – Anaka" esparruaren Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren Aldaketa espedientearen inguruan, 2012ko otsailaren 15ean egindako txostenarekin bat, eta Aireratze, Hurbiltze, eta Trantsizio azalaretan eragina izango dela-eta, kota desberdinak finkatu dira esparru honetarako. Espediente honen barnean dagoen Aireko Zortasunei buruzko plano arau-emailean jaso dira kota horiek.

Finkatutako kotak itsas mailarekiko altuera gorenak dira eta haien 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.

Kontuan izanik salbuespen gisa Plan Nagusi honetan erabilitakoak ez beste aireko zortasun batzuk onartu zirela esparru honetarako, AZZNak 2012ko otsailaren 15ean egindako txostenean jasotako aireko zortasunen proposamen planoaren sartu da hirigintza fitxa honen dokumentazioan.

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**

Gaur egun tramitean dagoen Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren Aldaketan zehazten da hirigintza erregimen xehea, baina aintzat hartu beharko dira Plan Nagusi honetara jasotako aldaketak eta Plangintza Nagusiaren esparruan egin daitezkeen aldaketak.

### **5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

Esparru hau gauzatze bidean da onartutako Hiri Antolamendurako Plan Bereziak, gaur egun tramitean dagoen Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren Aldaketak, eta hura 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 baldintzatzailleak:

**- Zoru kutsatuak:**

Lurzoruaren kutsadurari aurrea hartzeko eta berau zuzentzeko indarrean dagoen legeak zehaztutakoa aplikatuko da, otsailaren 4ko 1/2005 Legea, kutsatuta egon daitezkeen zoruak (hiru lursail gaur egun IHOBEn katalogoan jasoak (Sancheski, Landec eta Vinicap) eta bi kutsatuta egon daitezkeen jarduera edo instalazio gisa kalifikatuak (Conatec eta betegarri antropikoa) berreskuratu eta saneatu ahal izateko. Ezarritakoarekin bat etorriz, 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 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) 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.

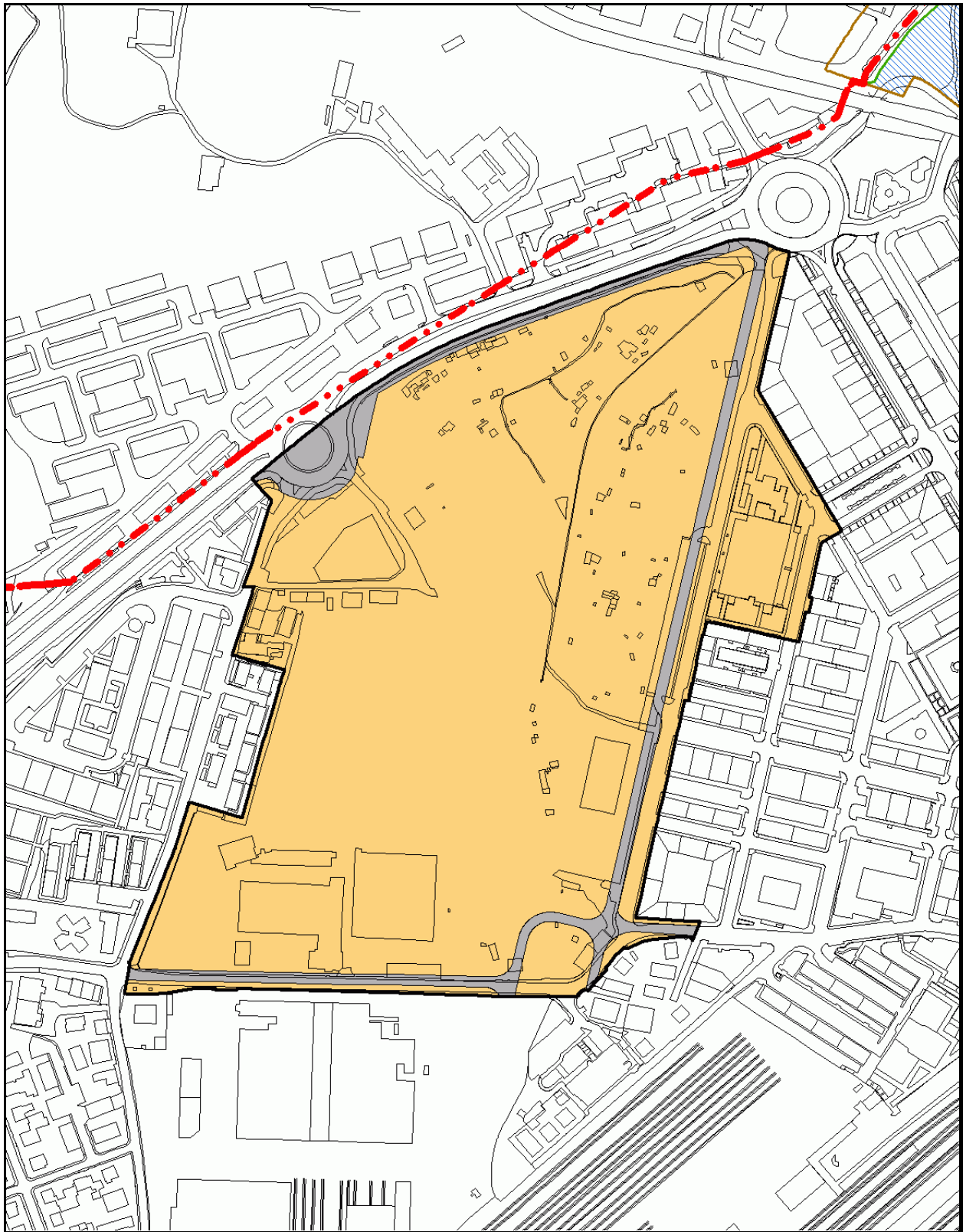
Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru hau, 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: SAN MIGUEL-ANAKA**

**3.1.01**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 4.000**

**ESPARRUA: SAN MIGELEKO EKIPAMENDUA****3.2.09****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

San Migel auzoan dago esparru hau, Luis de Uranzu, Basurko, Anaka eta Bartolome de Urdinso kaleen artean. Merkatuaren egungo instalazioa berriro ere antolatzea aurreikusten da, eta Immigrazio Institutu zaharra gizarte eta kultur izaerako ekipamendu bihurtzea.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- San Migel auzoan Merkatu berri bat eraikitzea aurreikusten da, egungoaren lekua hartuko duena eta egungo beharrei erantzungo dien merkataritza eta hornidura instalazioak egokitzeko modua eskainiko duena.
- Eraikin berri hau Immigrazio Institutu zaharrari atxikita eraikiko da, eta honenbestez espazio publiko handi bat osatuko da esparruaren iparraldean, Luis de Uranzu kalearen luzapen eta eraikin berriaren atari gisa. Eraikinak espazio berri honekin eta dagoeneko eraikita dagoen inguruarekin bat etorriko diren altuera eta perfila izango ditu.
- Era berean, Immigrazio Institutu zaharra berriro ere antolatzea aurreikusten da, eta berau gizarte eta kultur izaerako ekipamendu bihurtzea. Eraikin honetan bideratu beharreko jarduerak eraikin honen arkitektura balioak eta berezitasunak zainduko ditu, hura kontserbatzeko baldintzak aintzat harturik Plan Nagusi honetako Historia eta Arkitektura Katalogoaren arabera.

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

Hori Zorua .....azalera: 4.197,13 m<sup>2</sup>a

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

- **Jarduera ekonomikoak** .....azalera: 2.017,17 m<sup>2</sup>s

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....3.637,00 m<sup>2</sup>s

- Sestrapean .....8.238,32 m<sup>2</sup>s

- Erabilera erregimena:  
Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.
- **Sistema Orokorreko Ekipamenduak (E)** .....azalera: 2.179,96 m<sup>2</sup>a
  - Hirigintza eraikigarritasuna:
    - Sestra gainean.....0,00 m<sup>2</sup>s
    - Sestrapean .....0,00 m<sup>2</sup>s
  - Erabilera erregimena:  
Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

#### - AIREKO ZORTASUNAK. ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK

Esparru osorako 35,00 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 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 eraman beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak ezarriko ditu hirigintza erregimen xeheari dagozkion baldintzak.

##### - **BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK**

Plangintza xehe honen esparruan eta Sistema Orokorreko Ekipamenduetarako kalifikazio orokorrari begira, aintzat hartuko da Immigrazio Institutuaren 3.717,00 m<sup>2</sup>s-ko eraikigarritasun fisikoa, orain gizarte-kultur ekipamendu gisa aurreikusia.

Bestalde, Jarduera Ekonomikoetarako kalifikazio globala duen lurzoruan dago egungo Merkatua, hark aurretik bazen kategoria izango du eta Plan Bereziaren zain dago. Nolanahi ere, eta plangintza xehea onartzen ez den bitartean, eraikin horretan 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 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 antolamenduari, 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 Zibilarren 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 (AESa) 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 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.

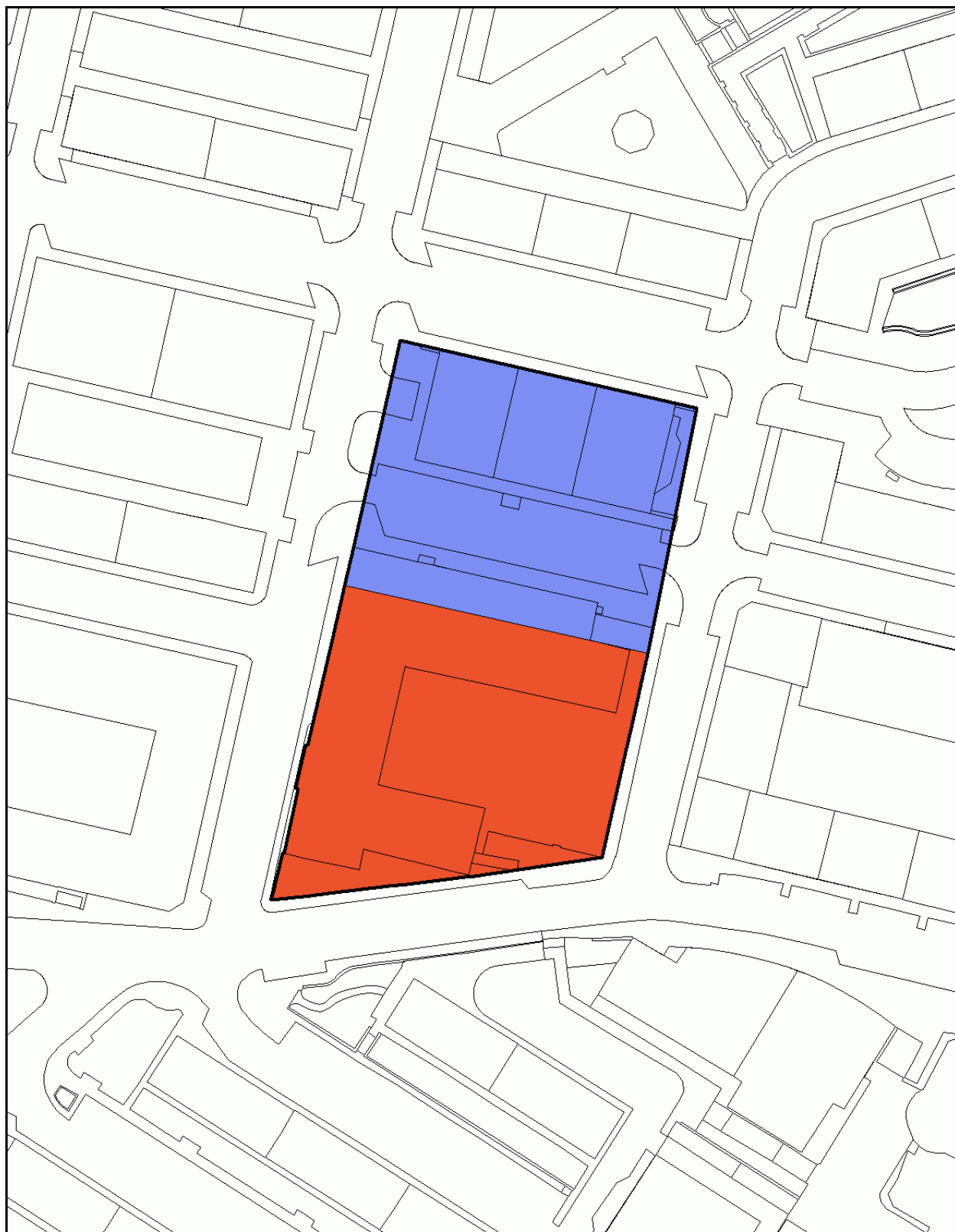
Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru honetan dago Immigrazio Zentro Zaharra, historia eta arkitektura intereseko eraikin/elementu eraikia. Eraikin hori Plan Nagusi honen Historia-Arte Katalogoan dago dokumentu honetan adierazitako kategoriarekin (R23 Kodea).

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

**ÁMBITO: EQUIPAMIENTO SAN MIGUEL**

**3.2.09**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 1.000**

**ESPARRUA: IPARRALDE - GAL****4.2.03****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Iparraldeko saihsbidearen Iparraldean eta Santiago zubiaren Hegoaldean dago esparru hau, Bidasoa ibaiaren ertzean. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du bizileku, hirugarren sektore eta ekipamenduetarako eremu bat antolatzeko. Xede horretan Plan Nagusi honek jaso egiten ditu une honetan tramite bidean den "Iparralde-Gal esparruko Plan Nagusiaren Elementuen Aldaketaren" espedienteak ezarririko irizpide, helburu eta soluzioak. Aipatu dokumentuari 2012ko apirilaren 4an eman zitzaion hasierako onarpena.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

Plan Nagusi honek bere gisa hartzen ditu Aldaketa horretan jasotakoak:

- Eremuaren antolamendu integrala, Stadium Gal Iparralde hiribideko ardatzera eramanda, iparraldeko saihsbidearen ondora. Lehiaketetarako pilotalekua eraikitzea.
- Ibai ondoko Pasealekua zabaltzea gutxienez 20 metroko sekzioa izateko. Bidasoa ibaiaren ertzean beste pasealeku bat eraikitzea hiri atzealdearen egoera saihestuz. Pasealeku horrek zubietaraino jarraitzea. Hiri parke gisako eremua egitea aduana zaharraren lurretan, Santiago zubiaren ondoan.
- Iparralde hiribidea hiriko ardatz gisa hartzea, sekzio zabalarekin (15 metro) eta hiribidean zehar jarduerari eustea. Hiriko bi ardatz nagusiak (Iparralde hiribidea eta ibai ertzeko pasealekua) elkartzeko hiribidea.
- Hiribide horretan dauden bi gasolindegia kentzea, eta biak eremu bakar batean egokitzea, sarrera FICOBako biribilgunetik eginda.
- Bizileku garapena, etxebizitza libreak eta babes ofizialekoak, bulegoak eta ekipamenduak nahasiak. Eremuaren barnean gaur egun dauden bizileku erabilerak eta hirugarren sektorekoak beste leku batean egokitzea.

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

Hiri Zorua.....azalera: 109.838,75 m<sup>2</sup>a

## - KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekua (R)**.....azalera: 60.107,55 m<sup>2</sup>a
  - Hirigintza eraikigarritasuna:
    - Sestra gainean.....65.644,00 m<sup>2</sup>s
    - Sestrapean ..... Eraikinaren % 70 sestra gainean
  - Erabilera erregimena:
    - Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera, eta onartutako Plan Nagusiaren Elementuen Aldaketarekin bat.
    - Baimendutako erabilerak:
      - Hirugarren sektorea:
        - Sestra gainean .....9.083,00 m<sup>2</sup>s
        - Sestrapean .....4.490,00 m<sup>2</sup>s
  - Bizileku eraikuntzaren hazkundearen erregimena:
    - Etxebizitza librea..... % 60
    - Etxebizitza babestua:..... % 20
    - Etxebizitza tasatua..... % 20
- **Sistema Orokorreko Ekipamenduak (E)** .....azalera: 21.634,44 m<sup>2</sup>a
- **Burdinbide Sistema (F)** .....azalera: 415,41 m<sup>2</sup>a
- **Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera: 6.295,43 m<sup>2</sup>a
- **Sistema Orokorreko Espazio Libreak (L)** .....azalera: 17.367,42 m<sup>2</sup>a
- **Ibaiak eta Errekak (C)**.....azalera: 3.878,50 m<sup>2</sup>a
- **Zerbitzu Azpiegiturak (S)** .....azalera: 140,00 m<sup>2</sup>a

## - 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 une honetan gauzatze aldian dagoela ulertzen da.

### **4.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEA**

“Iparralde-Gal esparruko Plan Nagusiaren Elementuen Aldaketaren” espedienteak zehazten du hirigintza erregimen xehea.

### **5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

Esparru hau gauzatze bidean da tramitatutako “Iparralde-Gal esparruko Plan Nagusiaren Elementuen Aldaketaren” 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 baldintzatzailleak:

#### - **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.

#### - **Trantsizio uren alorreko legeria. Errekak eta ibaiak eta haiek babesteko ertzak. Itsas Lehorreko Jabari Publikoa. Kosta/URA:**

Bidasoa ibaiaren mugan dago esparru hau, eta horrenbestez, aintzat hartu beharko ditu Kosta Legeak eta haren Araudiak ezarritako mugak itsas-lehorreko jabari

publikoan (ILJB) nahiz igartzeko eta babes-zortasuneko eremuetan onar daitezkeen erabileren inguruan. Horretarako, fitxa honetako Kalifikazio Globalaren Planoan, itsasoaren erriberako lerroak, jabari publikoa eta babes-eremua grafiatu dira, 2004-07-9 MAK onartutako mugaketaren arabera.

Lehen aipaturiko Plan Nagusiaren Elementuen Aldaketan jaso dira aurreikuspen horiek, eta Kosta Zuzendaritza Nagusiaren txostena badu bertako antolamenduak, 2009-01-27an egina, hain zuzen ere.

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, URAk itsas mailatik gorako 4,10 metroko kota onartu duela 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 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 baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

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. Xede horrekin islatu dira, esparru honen dokumentazio grafiko gisa aurkezten den Kalifikazio Globalaren Planoan, mugarrizatu jabari publikoko lerroa nahiz babes eremua eta itsasertzarena mugatzen dituzten lerroak.

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: IPARRALDE-GAL**

**4.2.03**



**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/ 4.000**

**ESPARRUA: RECONDO - IPARRALDE****4.2.04****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Iparraldeko saihebiderearen Iparraldean eta Iparralde Hiribidearen Mendebaldean dago esparru hau. Esparru honetako hirigintza garapenak aukera ematen du bizileku eta ekipamenduetarako eremu bat antolatzeko. Xede horretan, Plan Nagusi honek jaso egiten ditu 2008ko uztailaren 24an betikoz onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziaren Aldaketan ezarritako antolamendurako irizpideak.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- Iparralde Hiribidearen luzeran, "Recondo" enpresa zaharraren industria instalazioen ondoan, dauden eraikinek osatutako multzo heterogeneoa saneatzea eta birgaitzea, eraikin hauek bazter itxura eta izaera baitute, hirigunera iristeko sarbide gisa inguru honek duen garrantziarekin bat ez datozela.
- Antolamendu berria Iparralde Hiribidearen ondoan egokituko da. Era berean, hiribidearen gibelaldean espazio libre bat, saihebiderekin bat egiten duen lotunari irekia, osatuko da. Horretarako aipatu biderekin dagoen sestra aldea berdindu beharko da, eta eraikitako multzoaren muturrei garrantzi handiagoa emango zaie, ertz esanguratsuak baitira.

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

Hori Zorua .....azalera: 6.039,43 m<sup>2</sup>a

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

- **Bizilekuak (R)**.....azalera: 5.642,57 m<sup>2</sup>a

- Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean.....8.624,00 m<sup>2</sup>s

- Sestrapean .....8.705,93 m<sup>2</sup>s

- Erabilera erregimena:

Plan Nagusi honen Arautegiaren 2.2.3. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

- Baimendutako erabilerak:
  - Hirugarren sektorekoak ..... 1.200,00 m<sup>2</sup>s sestra gainean
- Etxebizitzen eraikigarritasunaren hazkundearen erregimen juridikoa bat dator onartutako Barne Erreformatarako Plan Berezian zehaztutakoarekin.
- **Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera: 396,86 m<sup>2</sup>a
- **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**

2008ko uztailaren 24an betikoz onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziaren Aldaketaren dokumentuak zehazten du hirigintza erregimen xehea, baina aintzat hartuko dira Plan Nagusi honek jasotako aldaketak.

### **5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

Esparru hau gauzatze bidean da onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziaren 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.**

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.

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 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 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), 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.

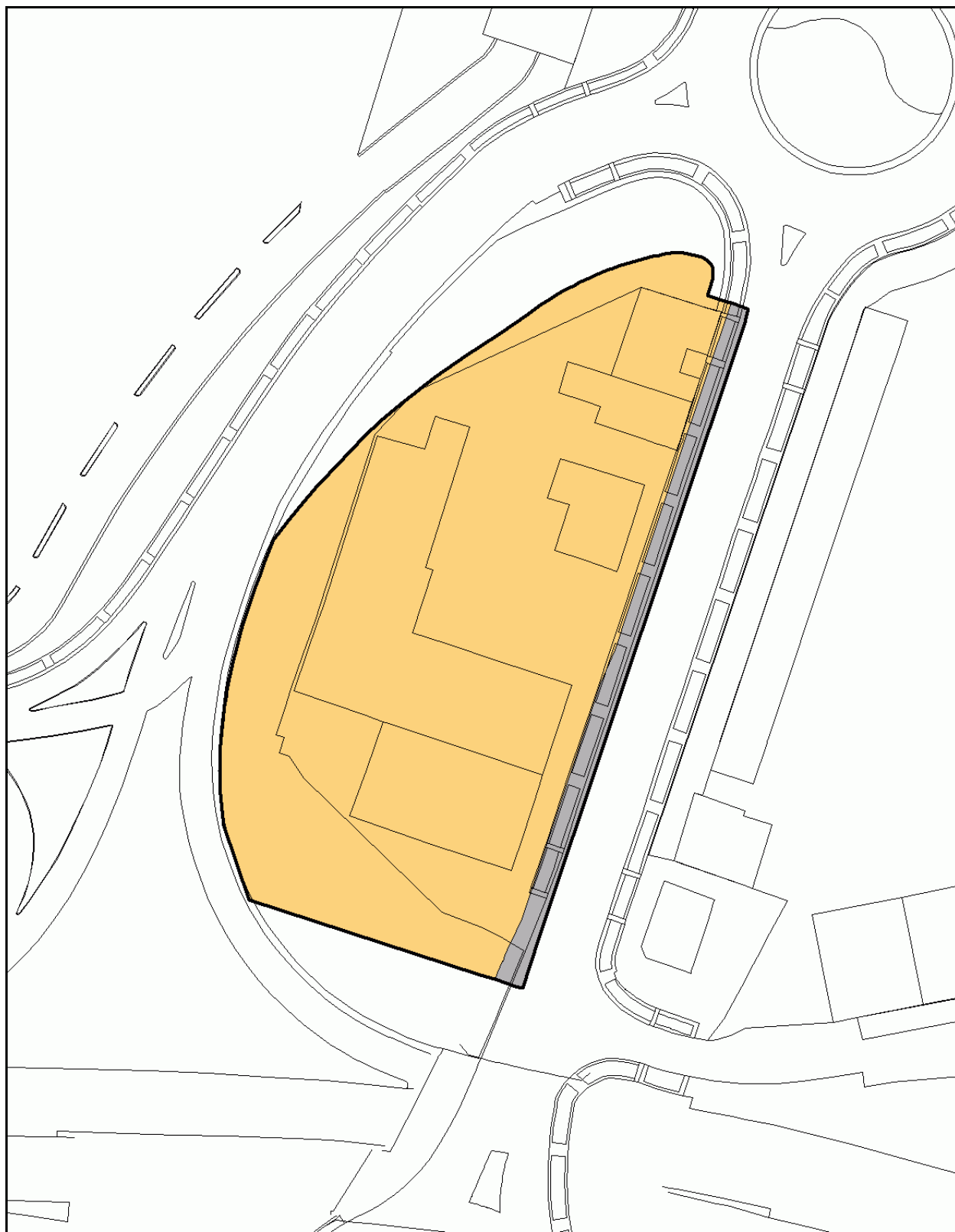
Esparru honetan dago Iparralde Hiribidearen 35.-37. zenbakiko Eraikina, historia eta arkitektura intereseko eraikin/elementu eraikia. Eraikin hau Plan Nagusi honen arabera Katalogora biltzen da dokumentu honetan adierazitako kategoriarekin.

Esparru hau Plan Nagusi honen Ondare Arkeologikoaren Katalogoan definitutako padura aldean dago 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: RECONDO-IPARRALDE**

**4.2.04**



**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 1.000

**ESPARRUA: SANTIAGO URTIZBEREA****4.2.05****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Udal barrutiaren iparraldean dago esparru hau. GI-636 errepidea biltzen du bere baitara, esparruaren mendebaldetik, Zubimuxuko biribilgunetik, esparruaren ekialderaino, Osinbiribileko biribilgunearekin bat egin arte.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- Plan Nagusi honen arabera ezinbestekoa da egungo GI-636 errepideari hiri bidearen izaera ematea. Beraz, ezinbestekoa da egun errepide hori erabiltzen duten ibilgailu astunen trafikoari ateak ixtea eta trafiko hori A-8 autopistarantz bideratzea.
- Atal honetan arestian aipatutako helburuarekin bat etorriko den sekzio mota ahalbidetuko duen zoru nahikoa erreserbatu beharko da, eta hala behar badu, gisa honetako bide batek berezko dituen elementuak egokitu beharko dira, esate baterako, balizko erdibitzailea, edo espaloiak zabaldu eta zuhaitzak aldatu beharko dira, etab.
- Aurrerakinaren dokumentuan proposatutako alternatiben artetik egokiena etorkizuneko atala Zubimuxuko biribilgunearen eta burdinbide sarearen azpiko igarobidearen artean, egungo Institutuaren hegoaldean, kokatzen duena da. Alternatiba honek ez du eraginik Txingudi-Bidasoako GKL-HBBEn, eta aukera ematen du Plaiaundiko paduren espazio naturalari natur balio antzekoa duten lur eremuak eranstea eta Mendelu errekaaren ondoko alde honetan espazio hau zabaltzeko.
- Lehenengo atal honetan Zubimuxuko biribilgunearekiko lotunea eta Lope de Irigoien kalearekin lotzeko moduak zehaztu behar dira, egungo Institutuari ez ezik iparraldean eta zehaztutako bidearen gainean aurreikusitako burdinbide eremuari egin behar baitie sarrera.
- Bide atal honetan aintzat hartu behar da bideak burdinbide sarearen azpitik igaro behar duena, beharreko neurria izango duen burdinbide plataforma bat osatu ahal izateko eta aurreikusitako transmodalitateari ateak ireki ahal izateko.
- Azkeneko atalean Iparralde hiribideko egungo biribilgunearekiko lotura eta dagoeneko burututa dagoen gaineko igarobidearekiko egokitzapena aurreikusi behar dira. Era berean, bat egin beharko du Osinbiribileko biribilgunearekin.

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

Hori Zorua .....azalera: 85.297,41 m<sup>2</sup>a

**- KALIFIKAZIO GLOBALA**

**- Bide Sistema Orokorra (V)**.....azalera: 85.297,41 m<sup>2</sup>a

**- 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 ekingo zaio bide atal hau gauzatzeari.

Bide azpiegitura honetan eskuduntza duen Administrazioak burutu eta ordainduko ditu egin beharreko lanak, betiere 0.2.01 "Geltoki Ingurua" esparruari begira ezarritako baldintzei jarraiki.

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

Plan Nagusi honek zehazten du hiri zoruko esparru honetako kalifikazio xehea.

**- Bide Sistema Orokorra (V)**

**- Hiri Bide Egituratzalea (VE)**.....azalera: 85.921,52 m<sup>2</sup>a

**- ZORUAREN KATEGORIZAZIOA**

Esparrura bildutako lur eremuak sendotu gabeko hiri zoruak dira, sendotutako hirigintzarik ez dutelako edo nahikoa ez delako.

**5.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**

Esparruaren multzorako tramitatu beharreko Urbanizazio Obren Proiektuan zehaztuko da Urbanizazio erregimena. Arloko arautegiarekin eta aireko zortasunei eta hartatik eratorritako eragin akustikoei begira aplikagarria den legeriarekin bat etorririk, Urbanizazio Obren Proiektuak Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESAs) igorritako aldeko txostena eta berariazko baimena beharko dira.



Sistema orokor eta tokiko sistema sareetako Hornidura Publikoak Gauzatzeko Jarduera gisa definitzen da esparru hau.

## 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:

### - **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.

- **Ibaiak eta errekek eta haiek babesteko ertzak.**
- **Gipuzkoako errepede eta bideen Foru Sareari dagokion Legeria.**
- **Burdinbide sektorearen gaineko Legeria eta zortasunen eragina**
- **Eragin Akustikoak:**

Berariaz aintzat hartuko dira 412-C/2009 Foru Arauan definitutako zarataren mapa estrategikoak 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 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:

- 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 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 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.

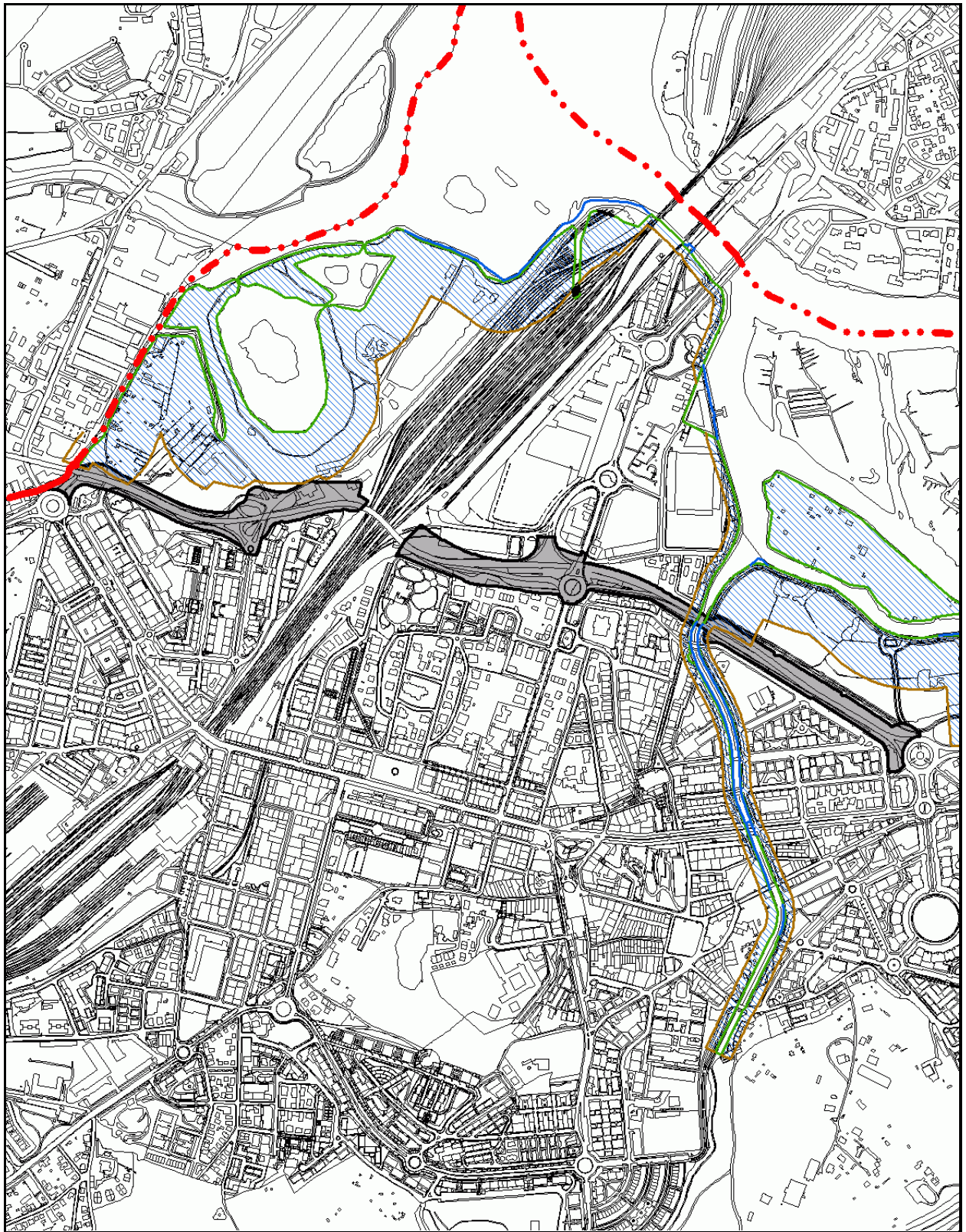
Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru hau Plan Nagusi honen Ondare Arkeologikoaren Katalogoan definitutako padura aldean dago 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: SANTIAGO URTIZBEREA**

**4.2.05**

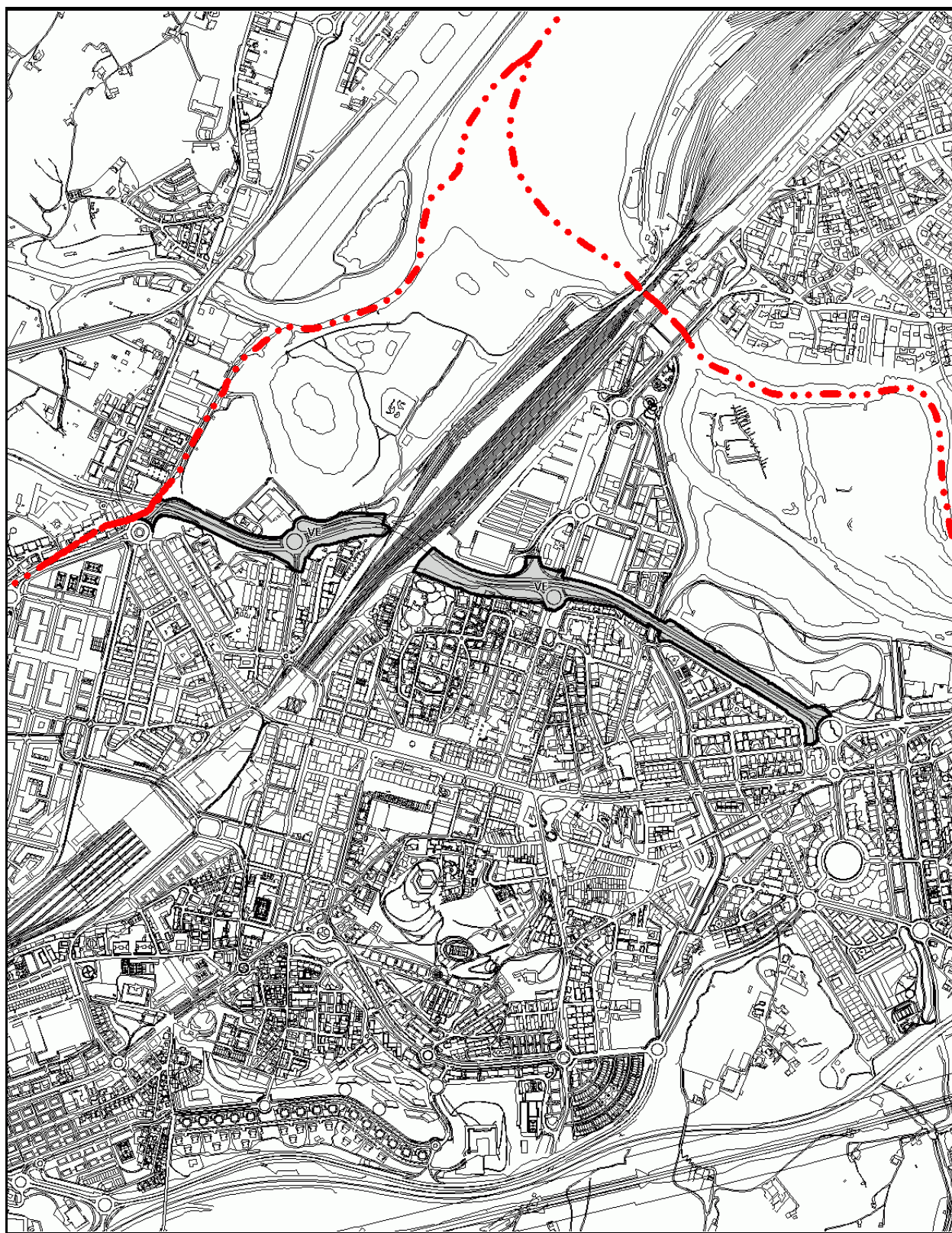


**Plano de Calificación Global**

**Escala: 1/12.000**

**ÁMBITO: SANTIAGO URTIZBEREA**

**4.2.05**



**Plano de Calificación Pormenorizada**

**Escala: 1/ 15000**

**ESPARRUA: KOSTORBE****4.2.07****HIRIGINTZA ZEHAZTAPENAK:****1.- DESKRIBAPENA**

Udalerriaren iparraldean dago esparru hau, FICOBako aparkalekuaren, egungo GI-636 errepidearen eta honen eta Iparralde Hiribiderako lotunearen, eta burdinbide eremuaren artean. Esparru honetan dago Kostorbe eraikina, udal administraziorako erabiltzen dena, eta egungo burdinbide eremuko lur batzuk era hartzen ditu.

Aurreikusten den esku hartzea bideratzeko, eraikin horretan dauden egungo udal bulegoak beste leku batera eraman beharko dira, eta helburua da Tokiko Sistemako Espazio Libreterako esparru berri bat eta Tokiko Sistemako hornidura esparru bat eskaintzea, hura ere izaera publikokoa. Duen azalera kontuan harturik, kiroldegi berri bat egiteko aukera izango litzateke bere garaian.

Kostorbe eraikina dagoen inguru horretan esku hartzeko aukera horiek guztiak, Plan Bereziaren bidez garatu beharreko esku hartze gisa hartzen dira, eta horrenbestez, plan horren egitekoa izango da hala kalifikatu beharreko lurak nola Espazio Libreak zehaztea eta definitzea eta baldintza hori bete ezin den esparruetan Legeak aurreikusitako zehazketara egokitzea, eta beharreko tokiko hornidurak egokitzeke baldintzak finkatu beharko ditu halaber.

**2.- ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- Alde batetik, lurzoru honetan zati bat Tokiko Sistemako Espazio Libre gisa kalifikatu beharko da, Legearen estandarren arabera beste esparru batzuei dagozkien era horretako hornidurak egokitzeke poltsa gisa jardun dezan, tamaina txikia izateagatik eta egoera berezia izateagatik beste esparru horietan egokitu ezin direnean.
- Bestalde, esparruaren gainerakoa Tokiko Sistemako ekipamenduetarako izatea aurreikusi da. Bertan aukera izango litzateke kirol jauregi egitekoak izango dituen eraiki berri bat egokitzeke, kokaleku bikainean egongo bailitzateke eta errepide nahiz trenbide sareetatik hurbil gainera. Zehaztapan horrekin loturik ere, osagarri gisa beste era bateko hornidurak ezartzeko proposamena egin lezake Plan Bereziak.
- Hornidura eta espazio libre berri horien eta Ficobako aparkalekuaren artean lotura egokia bilatu beharko da, dauden aparkaleku plazei erabilera hobea eman ahal izateko. Era berean, lursail honetara ibilgailuentzako sarbidea egiteko aukera aztertu beharko da, puntu honetan aipaturiko aparkaleku horrekin lotzeko modua eskaini ahal izateko.

### 3.- HIRIGINTZA ERREGIMEN EGITURATZAILEA

#### - HIRIGINTZA SAILKAPENA

Hori Zorua .....azalera: 22.200,26 m<sup>2</sup>a

#### - KALIFIKAZIO GLOBALA

- **Bizilekuak (R)**.....azalera: 22.200,26 m<sup>2</sup>a

- 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 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.

Hiri Antolamendurako Plan Berezi honen esparruan, eta indarrean dagoen legerian xedaturikoarekin bat, esparruaren barnean tokiko sistemetako sareko berdeguneetarako eta espazio libreetarako aurreikusitako erreserba egokitu ahal izango da, eta baita ondoko esparru hauetako tokiko beste hornidura publiko batzuetarako erreserba ere, honako kopuru hauen arabera:

#### - Tokiko berdeguneak eta espazio libreak:

- Esparrua 1.1.14 "Semezarrango Malda" .....	412,35 m <sup>2</sup> a
- Esparrua 1.3.12 "Auzolan kalea 5" .....	33,13 m <sup>2</sup> a
- Esparrua 5.2.06 "Arizmendi Almirantea" .....	164,06 m <sup>2</sup> a
- Esparrua 8.2.03 "Ernautenea" .....	1.084,99 m <sup>2</sup> a
- Esparrua 8.3.05 "Mendipe" .....	405,38 m <sup>2</sup> a

Guztizko azalera Esparruetan ..... 2.099,91 m<sup>2</sup>a

#### - Tokiko beste hornidura publikoak:

- Esparrua 1.1.14 "Semezarrango Malda" .....	250,00 m <sup>2</sup> a
- Esparrua 1.3.12 "Auzolan kalea 5" .....	66,00 m <sup>2</sup> a
- Esparrua 2.1.07 "Jaizkibel bizilekua" .....	600,00 m <sup>2</sup> a
- Esparrua 5.1.01 "Lopez Becerra" .....	4.342,60 m <sup>2</sup> a
- Esparrua 5.2.06 "Arizmendi Almirantea" .....	175,00 m <sup>2</sup> a
- Esparrua 5.2.09 "Ikust Alaia" .....	830,00 m <sup>2</sup> a
- Esparrua 5.3.13 "Korrokoitz" .....	3.468,80 m <sup>2</sup> a
- Esparrua 5.3.14 "Papinea" .....	1.516,60 m <sup>2</sup> a
- Esparrua 6.2.08 "Ale" .....	1.008,00 m <sup>2</sup> a
- Esparrua 8.2.03 "Ernautenea" .....	268,00 m <sup>2</sup> a
- Esparrua 8.3.04 "Lastaola Postetxea" .....	1.066,00 m <sup>2</sup> a
- Esparrua 8.3.05 "Mendipe" .....	540,53 m <sup>2</sup> a

Guztizko azalera Esparruetan ..... 14.131,53 m<sup>2</sup>a

Aipaturiko Plan Berezi horrek zehaztuko ditu espazio libreen eta ekipamenduen kalifikazio xeheak. 5.700,00 m<sup>2</sup>a-ko azalera hartuko da kontuan tokiko sistemen sareko espazio libreetarako eta 16.500,00 m<sup>2</sup>a-ko azalera, berriz, ekipamenduetarako. Horri dagokionean, eta Plan Berezi honen esparruan, kokatu beharreko tokiko hornidura modalitatea definituko da, batik bat kirol hornidura aintzat hartuta, eta baita 16.500,00 m<sup>2</sup>s-ko eraikigarritasun fisikoa ere hornidura horretarako.

## 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:

### - 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, eta 15. artikulua 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, Burdinbide Azpiegituren Administrazioaren (ADIF) 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 azpiegituren administrazioaileak"

Era berean, eta kontuan izanik esparru hau burdinbide sektorearen mugaldetik hurbil edo jarraian dagoela, eraikuntza lizentzia lortzeko, burdinbidearen muga



dauden plangintza sektoreen barnean kokaturiko eraikuntza berriko proiektuek burdinbideak eragindako zarata eta bibrazioen mailaren berriazko azterketa eta proiektu horiek hartutako neurriak jaso beharko dituzte, eraikuntzaren barnean bibrazio pertzepzioaren indizeak eta zarataren mailak indarrean dagoen arloko legeriak onartutakoa ez duela gainditzen ziurtatzeko.

Antolamendu berriak bateragarri egingo ditu ETSren Burdinbide Jabari Publikoa eta hartara iristeko sarbideak.

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

GI-636 errepidearen alboan dago esparrua, eta foru erakundearen eskumenekoa da bide orokor hori.

- **Eragin Akustikoak:**

Berriaz aintzat hartuko dira GI-636 errepidea hartzen duten zarataren mapa estrategikoak 412-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) 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 behar 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.

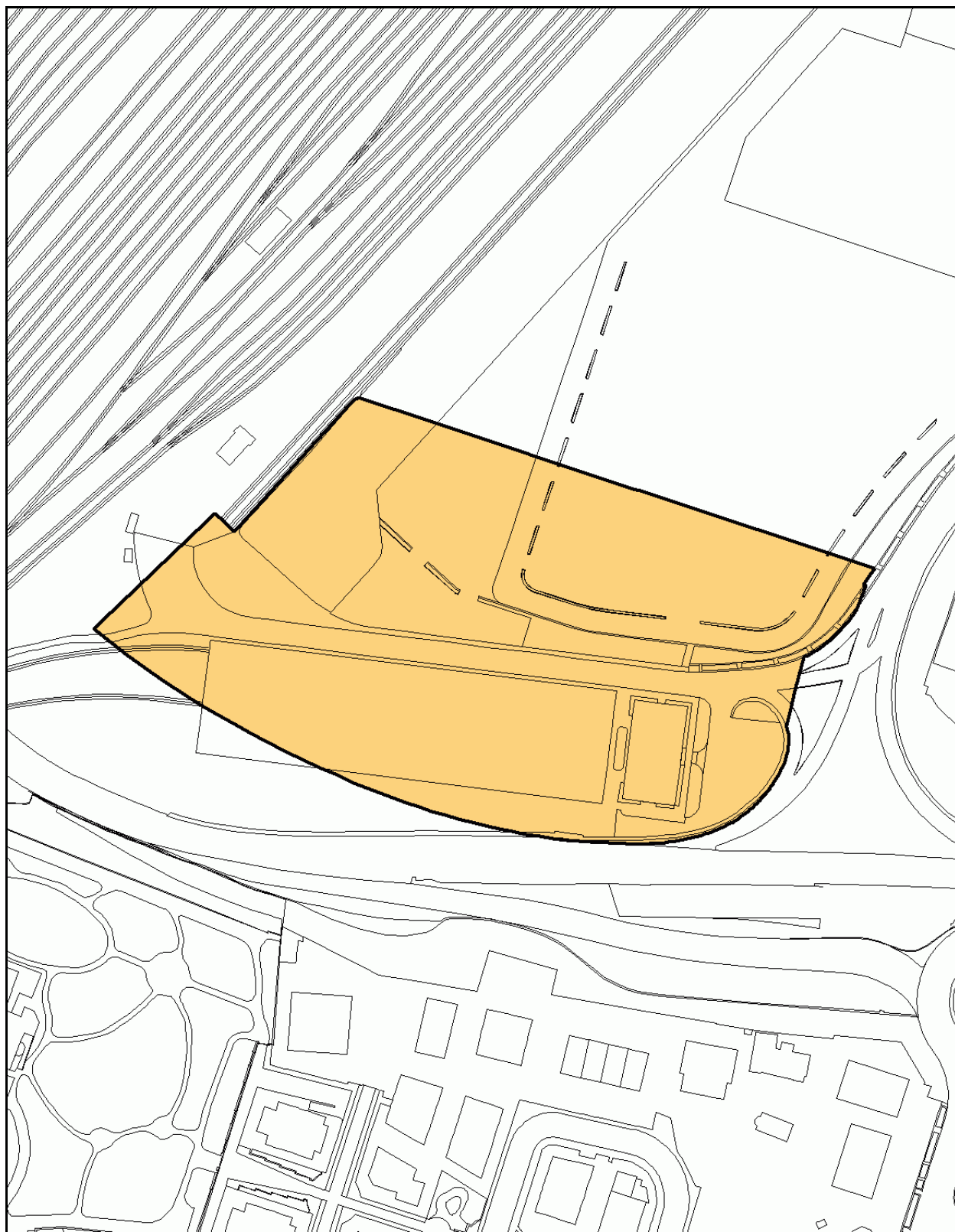
Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu hauetan guztietan.

Esparru hau Plan Nagusi honen Ondare Arkeologikoaren Katalogoan definitutako padura aldean dago 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: KOSTORBE**

**4.2.07**




**Plano de Calificación Global**

Escala: 1/ 2.000

## 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

