

DONOSTIAKO UDALA**Hirigintzako Antolamendu eta Exekuzio Zerbitzu
Juridiko-Administratiboa**

Behin betiko onartzea Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Nagusia behin betiko onartzearena urumea ibarrean etenda uztea aldeztatzeko dokumentua.

Udalak, 2014ko maiatzaren 29an eginiko bilkuran, honakoa erabaki zuen:

Udalbatzak 2013ko urriaren 31n izandako bilkuran erabaki hauek onartu zituen:

«1. Erabaki honetako azalpenen zatian aipatutako txostenean adierazitako eran erantzutea dokumentua ikusgai izan den denboran egindako alegazioei.

2. Behin-behineko onartzea Donostia Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren behin betiko onarpena Urumea ibarraren parte batean etenda izateari uzteko dokumentua, 2013ko irailekoa.

3. EAEko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari bidaltzea dokumentua, txostena egin dezan.

4. Hilabeteen ikusgai jarrita izatea Portutxo MA.07 alorraren hirigintza antolaketa xehatuari dagokion dokumentazioa, behin-behineko onartzeko dokumentuan jasoa».

EAEko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak 2014ko martxoaren 12ko bilkuran aldeko txostena eman zuen, baldintza batzuk jarrita, behin betiko onarkizun aurkezten den testuari erantsi zaizkionak.

Portutxo MA.07 hirigintza eremuko Antolamendu xehatuari dagokionez, jendaurreko informazio epean honako alegazioak hauek agertu dira:

— Yolanda González Pascual andrea eta Juan Luis Cano Arrillaga jauna.

— Javier Atorrasagasti Aguirre jauna eta beste batzuk.

— Patricia Isa Alonso andrea.

— Miguel Javier Becerril Pérez-Romero jauna.

Aipatu alegazioen gaineko txostena eman dute Hirigintza Zuzendaritzako zerbitzuek eta Plan Orokorraren Unitateak, horietako batzuk onartzea eta beste batzuk gaitzestea proposatzen dutela:

Aipatu txostenak ondokoa proposatzen du zehazki:

1. Hirigintza dokumentuaren edukia berregokitzea segituan adierazten direnak oinarri, eta ontzat ematea haiekin zerkusua duten alegazioak. Zehatz-mehatz planteaturikoa:

* Zuzentzea dokumentuko planoak, Apostolutza MA.07.1 azpierrekuak Apostolutza kaleko 13an den Gloria etxeko lursailarekin duen mugaketari dagokionez, jasora uzteko inguru horren zuzeneko mugak direla a.30.2/MA.07 lursail xehatuarenak, besteak beste, hala jasota baitu Portutxo MA.07 eremuko Arau Partikularreko Zonifikazio Xehatua (3) izeneko grafikoa.

* Dokumentuan jasotzea (zehazki, Portutxo MA.07 eremuko Arau Partikularretan) planteaturiko hirigintza antolamendurako proposaturiko baldintza geometrikoak zehazteko grafikoa, kotatze eta guzti.

AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN**Servicio Jurídico-Administrativo de Ordenación y
Ejecución Urbanísticas**

Aprobación definitiva del documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana en la Vega del Urumea.

El Ayuntamiento, en sesión Plenaria celebrada el día 29 de mayo de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2013, acordó lo siguiente:

«1. Informar las alegaciones formuladas en el plazo de información pública, en el sentido señalado en el informe a que se hace referencia en la parte expositiva del presente acuerdo.

2. Aprobar con carácter provisional el Documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián en la vega del Urumea de fecha setiembre de 2013.

3. Remitir el Documento a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

4. Someter al trámite de información pública durante el plazo de un mes, la documentación correspondiente a la ordenación pormenorizada del Ámbito «MA.07 Portutxo» contenida en el documento objeto de aprobación provisional».

La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en sesión celebrada el día 12 de marzo de 2014 ha emitido informe favorable, con determinadas condiciones, que se han recogido en el texto que se presenta para aprobación definitiva.

Por lo que se refiere a la ordenación pormenorizada del ámbito urbanístico MA.07 Portutxo, se han presentado las siguientes alegaciones, durante el plazo de información pública:

— D.^a Yolanda González Pascual y Juan Luis Cano Arrillaga.

— Javier Atorrasagasti Aguirre y otros.

— D.^a Patricia Isa Alonso.

— Miguel Javier Becerril Pérez-Romero.

Las citadas alegaciones han sido informadas por los Servicios de la Dirección de Urbanismo y por la Unidad del Plan General, proponiendo su estimación o desestimación, según los casos.

Dicho informe propone en concreto lo siguiente:

1. Reajustar el contenido del documento urbanístico en lo referente a las cuestiones que se exponen a continuación, y estimar las alegaciones relacionadas con ellas. Se plantea en concreto:

* Corregir los planos del documento en lo referente a la delimitación del subámbito «MA.07.1 Apostolado» en su colindancia con la parcela de la calle Apostolado 13 (villa Gloria) en el sentido de reflejar que su delimitación correcta en ese entorno se corresponde con la de la parcela pormenorizada «a.30.2/MA.07», reflejada, entre otros, en el gráfico «3. Zonificación Pormenorizada» incluido en la Norma Particular del ámbito «MA.07 Portutxo».

* Incluir en el documento (concretamente en las Normas Particulares del ámbito «MA.07 Portutxo») un gráfico de determinación de las condiciones geométricas de las propuestas de ordenación urbanística planteadas, con las consiguientes acotaciones de las mismas.

* Berariaz adieraztea egun Eguzki Eder kaleko 1ean den lursailean sarturiko lurak (hirigintza dokumentuak kale hori hobetu eta handitzeko direla dio) Udalak eskuratuko edo lagapenean hartuko dituela egun lursailean den eraikina ordeztu eta / edo osorik zaharberritzeko eragiketaren barruan.

* Berariaz adieraztea 2010eko Plan Nagusik Hirigintza Arau Orokorretako 58. artikuluan xedaturikoaz bat, b.20.2/MA.07.1 lursailean:

— Zilegi da dorreak edo apaingarriak jartzea proiektaturiko eraikinaren alde berezietan (dela eliza bateko pabilioari atxikirik, dela beste erabilera edo osagarri bereziei lotuta), hala justifikatzen badute arkitektura ezaugarri espezifikoek eta / edo haietan kokatu barreko erabilerek.

— Lursaileko eraikineko estalkia egokituko da aipatu 58. artikuluan adierazitako irizpideei, eta hainbat ebazpen dira onargarri: lauak, maldadunak eta abar.

— Zilegi da ibilgailuetarako sarbide bereziak jartzea, bateko, proiektatu eta egindako sotoetarako, eta, besteko, lursailaren bearen azalerarako.

2. Hirigintza dokumentuaren edukia birdoitzea honako hauek oinarritzat:

* Osatzea Antolamendu Oroitidazkiko XIII. Epigrafean jasotako A koadroa 137. lursailari buruzko aipua sartuta, itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoari atxikita baitago.

* Osatzea Txominenea LO.05 eremuko Arau Partikularretan jasotako xedapenak, ondokoak baliozkotzat jotzen direla adierazteko:

— 2008ko irailaren 26an ebazpen bidez behin betiko onarturiko Hiri Antolamenduko Plan Berezia eta 2011ko martxoaren 25eko ebazpen bidez onarturiko aldaketa.

— 2013ko abenduaren 28an ebazpen bidez behin betiko onarturiko Xehetasun Azterketa.

* Osatzea Apostolutza MA.07.1 azpieremuari buruzko hirigintza xedapenak, ekaitz tanga bat edo euri ura gorde eta punpatzeko tanga ezarriko dela adierazita, eremu horretarako uholdeen aurkako drainatze baliabide moduan.

* Egokitzea hirigintza dokumentuaren edukia URA agenziak sustatuta 2013aren amaieran eginiko Martutene Auzoan Urumea Ibaia Uholdeetatik Babesteko Proiektu Aldatuaren xedapenetara, baita jendaurreko erakustaldian aurkeztu eta aipatu erakundeak onarturiko alegazioetan planteaturikoetara ere.

* EAEko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak txostenean ezarritako baldintzak betetzearren:

— Jasotzea hirigintza dokumentuan plano berri bat, Euskadiko Autonomia Erkidegoko trenbide sareko Lurralde Plan Sektorialaren zerrenda irudikatzen duen beste plano bat, trataera beregain eta berezia emanda aipatu dokumentuan jasotako zonifikazio egiturazko eta xehatuen aldean.

— Adieraztea dokumentuan trenbide zerrendarako xedaturiko esku-hartzeek baimena edo aldeko txostena lortu beharko dutela aurrez, besteak beste, trenbideen alorreko erakunde eskudunetatik.

3. Gaitzestea aurkezturiko gainerako alegazioak.

* Indicar expresamente que los terrenos actualmente incluidos en la parcela situada en la calle Eguzki Eder 1, y que el documento urbanístico destina a mejora y ampliación de esa calle serán obtenidos / cedidos al Ayuntamiento en el marco de la sustitución y/o reforma integral de la edificación actualmente existente en la parcela.

* Indicar expresamente que, de conformidad con lo establecido en el artículo 58 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de 2010, en la parcela «b.20.2/MA.07.1»:

— Se autoriza la implantación de torreones o elementos ornamentales en las partes singulares de la edificación proyectada (asociados bien a la nave de una iglesia, bien a otros usos o partes singulares), siempre que sus características arquitectónicas específicas y/o los usos que se implanten en ella lo justifiquen

— La cubierta de la edificación de la parcela se adecuará a los criterios establecidos en el indicado artículo 58, pudiendo responder a soluciones planas, con pendientes, etc.

— Se autoriza la habilitación de accesos rodados diferenciados para, por un lado, los sótanos que se proyecten y ejecuten, y, por otro, la propia parcela en superficie.

2. Reajustar el contenido del documento urbanístico en lo referente a estas otras cuestiones:

* Complementar el cuadro A incluido en el epígrafe XIII de la Memoria de Ordenación en el sentido de incluir en él la referencia a la parcela 137, asociada al dominio público marítimo-terrestre.

* Complementar las previsiones contenidas en las Normas Particulares del ámbito «LO.05 Txomin Enea» en el sentido de indicar que se convalidan:

— El Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado definitivamente mediante resolución de 26 de setiembre de 2008, así como su posterior modificación mediante resolución de 25 de marzo de 2011.

— El Estudio de Detalle aprobado definitivamente mediante resolución de 28 de diciembre de 2013.

* Complementar las previsiones urbanísticas referentes al subámbito «MA.07.1 Apostolado» en el sentido de indicar que se procederá a la implantación de un tanque de tormentas o depósito de retención y bombeo de aguas pluviales, etc. como solución de drenaje anti-inundaciones en el ámbito.

* Adecuar el contenido del documento urbanístico a las previsiones del «Proyecto modificado de defensa contra inundaciones del río Urumea a su paso por el barrio Martutene en San Sebastián», promovido por la entidad «URA. Agencia Vasca de Agua» y elaborado a finales de 2013, así como a las cuestiones planteadas en las alegaciones presentadas durante su exposición pública y estimadas por dicha entidad.

* Con el fin de cumplir las condiciones del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco:

— Incluir en el documento urbanístico un nuevo plano en el que se refleje la banda ferroviaria del PTS de la red ferroviaria en la CAPV, dándole al mismo un tratamiento autónomo y diferenciado de las previsiones de zonificación estructural y pormenorizada de dicho documento.

— Indicar en el documento que las actuaciones previstas en la banda ferroviaria deberán ser objeto de autorización o informe favorable previos a emitir por parte de, entre otras, los organismos competentes en materia ferroviaria.

3. Desestimar las restantes alegaciones presentadas.

Ondorio horiek agiri batean bildu dira, eta agiri hori da behin betiko onartzeko proposatutakoa.

Azkenik, esan dezagun Itsasaldearen eta Itsasoaren Sostengagarritasuneko Zuzendaritza Nagusiak planaren aldeko txostena egin duela 2014ko apirilaren 10ean.

Ondorioz, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 91. artikulua aintzakotzat hartuta, bidezkoa da Plana behin betiko onartzea.

Aurrekoak hala, eta Toki Araubidearen Oinarrien Legeko 123. artikuluan xedaturikoaz bat, Donostiako Udalbatzari ondoko onartzea proposatzen diogu.

ERABAKIA

1. Behi betiko onartzea Donostiako Hiri Antolamendurako Plan Nagusia behin betiko onartzearena Urumea ibarrean etenda uztea aldeztatzeko dokumentua, Portutxo MA.07 hirigintza eremurako antolamendu xehatua ere barruan daramala.

2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89. artikulua agindutakoa aintzakotzat hartuta, argitaratzea akordio hau eta Planaren Hirigintza Arauak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN.

Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 89.3 artikuluekin bat, behin betiko onartutako plana Hirigintza Planeamenduko Administrazio Erregistrora bidali da, han gorde dezaten.

Erabaki hau behin betikoa da eta buru eman dio administrazio bideari. Konforme egon ezean, administrazioarekiko auzi errekurtsoa sar daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau azkeneko aldiz argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera bi hilabete joan baino lehen.

Horiek horrela, hona hemen, argitara jarrita, planaren hirigintza arauak.

Donostia, 2014ko ekainaren 19a.—Carlos Azcoaga Mendizabal, Hirigintzako idazkari teknikoa. (5912)

URUMEA IBAIAREN IBARRARI DAGOKIONEZ,
DONOSTIAKO HAPO-AREN BEHIN BETIKO
ONARPENAREN GAINEKO ETENALDIA PARTZIALKI
KENTZEA

URUMEA IBAIAN PLANTEATUTAKO PROPOSAMEN
HIDRAULIKOAK HIRIGINTZA ARLOAN UZTARTZEA.
PLAN OROKORRAREKIN LOTZEN DIREN EPAIAK
BETETZEA

Dokumentua: «2. HIRIGINTZA ARAUAK»

Dokumentua: «3. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN
ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN
AZTERKETA. JARDUN PROGRAMA».

* Dokumentua: «4. 1 PLANOAK». (Informazioa)

DOKUMENTUA: «2. HIRIGINTZA ARAUAK»

«2.1. HIRIGIN-TZA ARAU OROKORRAK»

AURKIBIDE OROKORRA

I. liburua.

* Dokumentua: «1. Memoria».

Las conclusiones anteriores han sido recogidas en un documento que es el que se propone para su aprobación definitiva.

Por último señalar que con fecha 10 de abril de 2014, se ha emitido informe favorable por parte de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

Procede en consecuencia y, de conformidad con lo establecido en el artículo 91 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la aprobación definitiva del Plan.

Visto cuanto antecede y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, se propone que por el Ayuntamiento Pleno se adopte el siguiente.

ACUERDO

1.º Aprobar definitivamente el «Documento de levantamiento parcial de la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián en la Vega del Urumea», el cual incluye la ordenación pormenorizada del Ambito Urbanístico MA.07 Portutxo.

2.º De conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, proceder a la publicación del presente acuerdo y de las Normas Urbanísticas del Plan en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Según dispone el artículo 89.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, el Plan objeto de aprobación definitiva ha sido remitido para su depósito al Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

El precedente acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su última publicación.

A continuación se procede a publicar las Normas Urbanísticas del Plan.

San Sebastián, a 19 de junio de 2014.—El secretario técnico de Urbanismo, Carlos Azcoaga Mendizabal. (5912)

DOCUMENTO DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA
SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
SAN SEBASTIÁN EN LA VEGA DEL URUMEA

ENCAJE URBANÍSTICO DE PROPUESTAS
HIDRÁULICAS PLANTEADAS EN EL RÍO URUMEA.
CUMPLIMIENTO DE SENTENCIAS JUDICIALES
RELACIONADAS CON EL PLAN GENERAL

Documento «2. NORMAS URBANÍSTICAS»

Documento «3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-
FINANCIERA PROGRAMA DE ACTUACIÓN»

Documento «4.1 PLANOS» (Información)

DOCUMENTO: «2. NORMAS URBANÍSTICAS»

DOCUMENTO «2.1. NN. UU. GENERALES»

ÍNDICE GENERAL

Libro I.

* Documento «1. Memoria».

— Dokumentua: «1.1. Hirigintza antolamenduaren eta hori gauzatzearen gaineko informazio eta justifikazio memoria».

— Dokumentua: «1.2. Ingurumen iraunkortasunari buruzko txostena».

II. liburua.

* Dokumentua: «2. Hirigintza arauak».

— Dokumentua: «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak».

— Dokumentua: «2.2. Hirigintza Esparruen Hirigintza Arau Partikularrak».

* Dokumentua: «3. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa. jardun programa».

Jardun programa.

— Dokumentua: «3.1. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa».

— Dokumentua: «3.2. Iraunkortasun Ekonomikoari buruzko Memoria».

— Dokumentua: «3.3. Jardun Programa».

* Dokumentua «4. Planoak».

DOKUMENTUA

«2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK».

AURKIBIDEA

9. artikulua. Hirigintza erabileren edukia (5. atala) (Hirigintza-arau orokorre dagokienez, proiektu honen helburua, soilik, horien 9. artikulua 5. atala osatzea da).

32. artikulua. Azpizona xehatuak eta horien sistematizazioa.

39. artikulua. «e.1. Bide komunikazioen sarea» azpizone-tako eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.

63. artikulua. Aparkaleku zuzkidura antolatze baldintza orokorrak.

112. artikulua. Erabilerak haztatze koefizienteak («2.F» atala).

OHARRAK

Hirigintza arau orokorre dagokienez, proiektu honen helburuak, soilik, hauek dira:

— Hirigintza arau orokor horien 9. artikulua 5. atala osatzea, aisialdiko edo taldeko baratzeak hiriko zein landako espazio librean berezko erabileren zatitza jotze dagokionez.

— 63. artikulua 2. eta 3. atalen edukia berregokitzea, aparkaleku zuzkidura antolatze zehaztapenak indarrean dauden xedapenetan gai hori buruz ezarritako estandar arautzen duten aurreikuspenetara egokitze (Xedapen horien artean 123/2012 Dekretua (uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa) kontuan hartu behar da une honetan. Nolanahi ere, dekretu hori aldatuz gero, aldaketa horrek ezartzen duenari jarraitu beharko zaio.

(...)

— «112.2.F» artikuluko taula egokitzea, Martutene auzoko erabilerak haztatze koefiziente soilik dagokienez.

9. artikulua. Hirigintza erabileren edukia (Artikulu honen edukia berregokitu egiten da dokumentu honetan azalduko

— Documento «1.1 Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución».

— Documento «1.2 Informe de sostenibilidad ambiental».

Libro II.

* Documento «2. Normas urbanísticas».

— Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales».

— Documento «2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos».

* Documento «3. Estudio de viabilidad económico-financiera».

Programa de actuación.

— Documento «3.1 Estudio de Viabilidad Económico-Financiera».

— Documento «3.2 Memoria de Sostenibilidad Económica».

— Documento «3.3 Programa de Actuación».

* Documento «4. Planos».

DOCUMENTO

«2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES»

ÍNDICE

Artículo 9. Contenido de los usos urbanísticos (apartado 5) (En lo referente a las Normas Urbanísticas Generales, el objetivo de este proyecto es de, exclusivamente, complementar el contenido del apartado 5 del artículo 9 de las mismas.).

Artículo 32. Las subzonas pormenorizadas y su sistematización.

Artículo 39. Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas «e.1 Red de comunicación viaria».

Artículo 63. Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos.

Artículo 112. Los coeficientes de ponderación de usos (apartado «2.F»).

NOTAS

En lo referente a las Normas Urbanísticas Generales, los objetivos de este proyecto son los de, exclusivamente:

— Complementar el contenido del apartado 5 del artículo 9 de las mismas, en el sentido de considerar las huertas de ocio o huertas colectivas como usos propios o parte de los usos de espacios libres.

— Reajustar el contenido de los apartados 2 y 3 del artículo 63 con el fin de adecuar las determinaciones de ordenación de la dotación de aparcamientos a las previsiones reguladoras del estándar establecido en esa materia en las disposiciones vigentes (Como tal disposición se ha de considerar en este momento el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. En todo caso, en el supuesto de modificación de este Decreto deberá estarse a lo que resulte de la misma).

(...)

— Reajustar el cuadro del artículo «112.2.F» en lo referente a, exclusivamente, los coeficientes de ponderación de usos del barrio de Martutene.

Artículo 9. Contenido de los usos urbanísticos (El contenido de este artículo se reajusta, exclusivamente, en los térmi-

baldintzetan soilik. Gainerakoari dagokionez, 2010eko Plan Orokorrean bertan ezarritako baldintzetan finkatzen da artikuluhonen edukia.).

(...)

5. Espazio libreen erabilerak.

A. Jendearen aisialdira eta atsedenaldira, elementu naturalak mantentzera eta gisa bereko jardueretara zuzendutako jabari publikoko eta sarrera libreko espazioen berezko erabilerak dira. Horien artean daude aisialdiko baratzeak edo taldeko baratzeak, bai aisialdiko eta atsedenaldiko modalitatekoak, bai egokitzen diren beste modalitate batzuetakoak.

Horrelako baratzeak dira normalean lur zati txikiak azpiegitura komun batzuekin konfiguratuta ezartzen diren baratze-komplexuak, egokitzen diren beste baldintza batzuetara egokitzeari kalterik egin gabe. Funtsean, herritarren aisiarako sortutako konplexuak dira, baina era berean, landako biztanleentzat eta are nekazaritza ustiapenetara ere zabal daitezke.

Horrekin bat etorritik, berariaz debekatuta dauden kasuetan izan ezik (indarrean den antolamendu xehatua eta/edo berezian edo onartutako berariazko beste plan eta proiektuetan jasotako proposamenen ondorioz), baratze horiek baimenduta egongo dira espazio libreen erabilerak ere baimenduta dauden zona eta lursailetan («F.10 Hiri espazio libreen sistema orokorra» tipologiako zona globala; «f.10 Hiri espazio libreak» tipologiako lur zati xehatuak; lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lursailak, non landa espazio libreen erabilerak baimen daitezkeen; etab.).

Baratze horiek, nolahi ere, horien eraginpeko lursailen titulartasun publikoarekin bat datozen baldintzetan ezarri beharko dira. Hori dela bide, baratze horien ezarpena, mantentze lanak, tratamendua, etab. beharrezko kontrol publikoaren mende jarriko dira.

Salbuespen berezietan izan ezik, baztertuta daude eraikuntza garapenak eta komunikazio sareko instalazioak edo elementuak —errepideak, aparkalekuak eta antzeko beste batzuk—.

Salbuespen horiek honako hauek finkatzeko eta/edo aurreikusteko aukerarekin zerikusia dute:

- * Sistema orokorren sarean eta horien osagarrietan integratutako espazio libreetako ekipamendu publikoetarako lur zatiak eta eraikinak.

- * Oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide sareak, espazio libre orokorretan eta tokikoetan.

- * Espazio libreen berezko erabileraren eraikin eta/edo instalazio osagarriak.

- * Salbuespen gisa eta aurrez komenigarriak eta egokiak direla justifikatuta, beste komunikazio sare eta aparkaleku batzuk, soil-soilik sistema orokorren sarean integratutako espazio libreen zerbitzura.

B. Modalitate hauek bereizten dira:

- * Hiri espazio libreen erabilerak.

- * Landa espazio libreen erabilerak.

- * Lurralde elementuen erabilerak.

C. Hiri espazio libreen erabilera berezkoa da kasu hauetan:

- * Hiri esparruan kokatzen diren espazio libre publikoetan (hiri lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatuak). Herritarren

nos expuestos en este documento. En cuanto al resto, se consolida el contenido de este artículo en los términos establecidos en el propio Plan General de 2010.).

(...)

5. Usos de espacios libres.

A. Son los usos propios de los espacios libres de dominio público y libre acceso destinados al ocio y esparcimiento de la población, al mantenimiento de elementos naturales, etc. Se incluyen entre ellos las huertas de ocio o huertas colectivas, bien en aquella modalidad de ocio y esparcimiento, bien en cualesquiera otra que se estime adecuada.

Se consideran como tales huertas los complejos hortícolas que, sin perjuicio de su adecuación a otras condiciones que asimismo se estimen oportunas, se implantan normalmente mediante la configuración de parcelas de pequeñas dimensiones y con una serie de infraestructuras comunes. Se trata de complejos concebidos, básicamente, como una forma de recreo de la población urbana, sin perjuicio de su posible extensión, asimismo, a la población rural, e incluso a las explotaciones agrarias.

En consonancia con ello, salvo en los supuestos en los que estén expresamente prohibidas (como consecuencia de las propuestas contenidas en la ordenación pormenorizada y/o específica vigente, o en otros planes y proyectos específicos aprobados) dichas huertas se entenderán autorizadas en las zonas y terrenos en los que, a su vez, estén autorizados los usos de espacios libres (zona global de tipología «F.10 Sistema general de espacios libres urbanos»; parcelas pormenorizadas de tipología «f.10 Espacios libres urbanos»; terrenos clasificados como suelo no urbanizable en los que resulten autorizables los usos de espacios libres rurales; etc.).

Dichas huertas deberán implantarse, en todo caso, en condiciones acordes con la titularidad pública de los terrenos afectados por las mismas. Debido a ello, la implantación, el mantenimiento, el tratamiento, etc. de esas huertas serán objeto del necesario control público.

Se excluyen, salvo excepciones singulares, tanto los desarrollos edificatorios como las instalaciones o elementos de la red de comunicaciones —carreteras, aparcamientos y otros similares—.

Dichas excepciones están relacionadas con la posible consolidación y/o previsión de:

- * Parcelas y edificaciones destinadas a usos de equipamiento público en espacios libres integrados en la red de sistemas generales y complementarios de éstos.

- * Redes de itinerarios peatonales y ciclistas en espacios libres generales y locales.

- * Edificaciones e instalaciones complementarias y/o auxiliares del uso propio de los espacios libres.

- * Excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia e idoneidad, otro tipo de redes de comunicación y aparcamientos al único y exclusivo servicio de espacios libres integrados en la red de sistemas generales.

B. Se distinguen las siguientes modalidades:

- * Uso de espacios libres urbanos.

- * Uso de espacios libres rurales.

- * Uso de elementos territoriales.

C. El uso de espacios libres urbanos es el propio de:

- * Los espacios libres públicos situados en el ámbito urbano (conformado por el conjunto de los suelos urbanos y

aisialdira eta lasaialdira zuzentzen dira, landare tratamendua eta/edo tratamendu naturala izan dezakete, edo urbanizazio artifiziala (plazak, oinezkoentzako eremuak, jolas eremuak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak), eta arestian adierazitako salbuespenekin, eraikiezinak dira.

* Eraikinak edo azpiegiturak babesteko espazioetan.

* Horien hondar izaeragatik eraikiezinak diren eta beste-lako erabileraren bati loturik ez dauden espazioetan.

* Aurrekoen antzeko izaera eta xedeak dituzten beste espazio batzuetan.

Adierazitakoari jarraiki, erabilera horien artean aisialdiko baratzeak edo taldeko baratzeak sartzen dira.

Espazio libreen erabilera osagarritzat jotzen dira lorategiak mantentzeko erabilerak (makineria, lanabesak eta materiala gordetzea eta antzeko beste batzuk) eta erabiltzaileei zerbitzu egitekoak (komun publikoak eta antzeko beste batzuk).

Hiri espazio libreen erabilerak oinarritzko zerbitzurako erabileren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko hiri zona guztietan zuzenean baimendutzat hartuko da, inguruabar hori berariaz aditzera eman beharrik gabe.

D. Landa espazio libreen erabilera landa ingurunean kokatzen diren eta herritarren aisialdira eta lasaialdira zuzentzen diren titulartasun publikoko lursailen berezko erabilera da. Erabilera horretara zuzendutako espazioak, funtsean, hiri plan-gintzan, Plan Orokor hau barne, antolatutako landa parke eta/edo jolas eremuetan daude.

Adierazitakoa kontuan izanda, erabilera horien artean aisialdiko baratzeak edo taldeko baratzeak sartzen dira.

Landa espazio libreen erabilera osagarritzat jotzen dira espazio horiek mantentzeko erabilerak eta aisialdiko eta lasaialdiko xede horietara zuzentzearen ikuspegitik justifikatuta daudenak.

E. Lurralde elementuen erabilera, bestalde, izaera hori nagusi duten lurraldeko elementu naturalei lotutakoa da. Horien artean daude, besteak beste: ibai ibilguak; itsasoko eta lehorreko jabari publikoa, hondartzak eta horren ertzetan dauden zonak barne; mendialdeak; parke naturalak, edo horien zati jakinak; interes naturaleko eremuak; eta abar.

32. artikulua. Azpizona xehatuak eta horien sistematizazioa.

1. (...)

2. (...)

3. Erabilera xehatuko azpizona horiek, era berean, jarraian azaltzen diren aldaera edo modalitate tipologikoak dituzte, bakoitza berariazko eraikuntzako eta erabilerako erregimen bereizi bati lotua:

* a. Bizitegi lursaila:

— «a.1. Hirigune historikoko bizitegi lursaila».

— «a.10. Hirigune historikoko bizitegi lursaila».

— «a.2. Zabalguneko bizitegi lursaila».

— «a.20. Zabalguneko arrunteko bizitegi lursaila».

— «a.21. Antzinako zabalguneko bizitegi lursaila».

— «a.22. Zabalguneko berrietako bizitegi lursaila».

— «a.3. Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila».

— «a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila».

urbanizables), destinados al ocio y expansión de la población, susceptibles bien de un tratamiento vegetal y/o natural, bien de urbanización artificial (plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques), y que, con las salvedades antes comentadas, no son edificables.

* Los espacios de protección de construcciones o infraestructuras.

* Los espacios públicos no edificables por su carácter residual, ni vinculados a otro tipo de usos.

* Otros espacios de naturaleza y fines similares a los anteriores.

De conformidad con lo indicado, se incluyen entre esos usos las huertas de ocio o huertas colectivas.

Se consideran usos auxiliares de los espacios libres los de mantenimiento de la jardinería (guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares) y servicio a los usuarios (aseos públicos y otros similares).

El uso de espacios libres urbanos tiene en todo caso el carácter de uso de servicio básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de uso global de carácter urbano sin necesidad de que esta circunstancia se señale de forma expresa.

D. El uso de espacios libres rurales es el propio de los terrenos de titularidad pública ubicados en el medio rural y destinados al ocio y expansión de la población. Los espacios destinados a ese uso están emplazados, básicamente, en los parques rurales y/o áreas recreativas ordenados en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General.

En atención a lo mencionado, se incluyen entre esos usos las huertas de ocio o huertas colectivas.

Se consideran usos auxiliares de los espacios libres rurales, tanto los de mantenimiento de los mismos como los justificados desde la perspectiva de su destino a los indicados fines de ocio y expansión de la población.

E. El uso de elementos territoriales es el vinculado a los elementos naturales del territorio en los que prevalece éste carácter. Es el caso de, entre otros: los cauces fluviales; el dominio público marítimo-terrestre, incluidas las playas, y las zonas situadas en sus márgenes; las zonas de montaña; los parques naturales o, cuando menos, determinadas partes de los mismos; las áreas de interés natural, etc.

Artículo 32. Las subzonas pormenorizadas y su sistematización.

1. (...)

2. (...)

3. Dichas subzonas de uso pormenorizado contienen, a su vez, las variantes o modalidades tipológicas que se exponen a continuación, cada una de ellas vinculadas a un régimen específico y diferenciado de edificación y uso:

* a. Parcela residencial:

— Parcela «a.1 Residencial de casco antiguo».

— Parcela «a.10 Residencial de casco antiguo».

— Parcela «a.2 Residencial de ensanche».

— «a.20 Residencial de ensanche común».

— «a.21 Residencial de ensanche antiguo».

— «a.22 Residencial de nuevos ensanches».

— Parcela «a.3 Residencial de edificación abierta».

— Parcela «a.30 Residencial de edificación abierta».

- «a.4. Garapen txikiko bizitegi lursaila».
- «a.40. Garapen txikiko bizitegi lursaila».
- * b. Jarduera ekonomikoen lursaila:
 - «b.10. Industria erabilerako lursaila».
 - «b.20. Hirugarren sektoreko erabilerako lursaila».
- * e. Komunikazio sistema:
 - «e.1. Bide komunikazioen sarea».
 - «e.10. Bide komunikazioen sarea (konbentzionala)».
 - «e.11. Koexistentziako komunikazio sarea».
 - «e.20. Trenbide komunikazioen sarea».
 - «e.30. Portu espazioa».
 - «e.40. Aparkalekua».
- * f. Espazio libreak:
 - «f.10. Hiriko espazio libreak».
 - «f.20. Hiriko espazio libre komunak».
 - «f.30. Ibai ibilguak».
- * g. Ekipamendu komunitarioa:
 - «g.00. Ekipamendu komunitarioa».
- * h. Zerbitzu azpiegitura:
 - «h.00. Zerbitzu azpiegitura».

Adiera hertsian kontuan hartuta, hirigintza azpizona xehatuak tipologiak osatzen dituzte guztiak.

4. (...)

39. artikulua. «e.1. Bide komunikazioen sarea» azpizone-tako eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.

1. Definizioa.

Tokiko komunikazio azpiegiturek eta orokorrekin osatzen dituzten azpizonak, erabiltzen den mugikortasun bitartekoa dena dela ere (ibilgailuena edo ez; motorizaturik edo ez; oinezkoak, bizikletak, automobilak; garraio publikoa edo pribatua; etab.), baldin eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide ardatz edo bide elementu linealen bat behar badute edo horretaz baliatzen badira (errepideak eta galtzada eta espaloidun kaleak; oinezkoen sarea; bidegorria; etab.).

Kasu eta espazio bakoitzean erabili beharreko komunikazio eta mugikortasun moduak dagozkien berariazko plan eta proiektuetan (urbanizaziokoak, trafikokoak, etab.) definitzen direnak izango dira. Era berean, mugikortasun modu horietako bakoitzera berariaz zuzendutako espazioak plan eta proiektu horietan zehaztutakoak izango dira.

Honako bi tipologia modalitate hauek bereiziko dira:

- * «e.10. Bide komunikazioen sarea (konbentzionala)».
- * «e.11. Koexistentziako komunikazio sarea».

Bi modalitate horien arteko aldeak haien erabilera erregimenarekin lotuta daude, hurrengo 3. atalean azaldutakoarekin bat etorritik.

2. Eraikuntza erregimen orokorra.

Azpizona hauetan, salbuespen jakin batzuekin, ez da eraikuntza baimentzen. Salbuespen horiek honako hauek baimentzearekin eta ezartzearekin zerikusia dute:

- * Eraikinak, instalazioak eta bide sarearen erabilera osagarrietara zuzendutako elementu funtzionalak (errepideak, kaleak, oinezkoen sareak, bidegorriak, etab.), gasolina zerbitzuguneak eta zerbitzuguneak, haien ezarpena komenigarritzat jotzen den kasuetan eta betiere gai horretan indarrean dagoen

- Parcela «a.4 Residencial de bajo desarrollo».
- «a.40 Residencial de bajo desarrollo».
- * b. Parcela de actividades económicas:
 - Parcela «b.10 Uso industrial».
 - Parcela «b.20 Uso terciario».
- * e. Sistema de Comunicaciones:
 - «e.1 Red de comunicación viaria».
 - «e.10. Red de comunicación viaria (convencional)».
 - «e.11. Red de comunicación de coexistencia».
 - «e.20. Red de comunicación ferroviaria».
 - «e.30. Espacio portuario».
 - «e.40. Aparcamiento».
- * f. Espacios Libres:
 - «f.10. Espacios libres urbanos».
 - «f.20. Espacios libres urbanos comunes».
 - «f.30. Cauces fluviales».
- * g. Equipamiento Comunitario:
 - «g.00. Equipamiento comunitario».
- * «h. Infraestructura de Servicios:
 - «h.00. Infraestructura de servicios».

Consideradas en un sentido estricto, todas ellas conforman tipologías de subzonas urbanísticas pormenorizadas.

4. (...)

Artículo 39. Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas «e.1 Red de comunicación viaria».

1. Definición.

Subzonas conformadas por las infraestructuras locales y también generales de comunicación, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carretera y calles con, en su caso, su calzada y aceras; red peatonal; bidegorri; etc.).

Los modos de comunicación y movilidad a utilizar en cada caso y espacio serán los que se definan en los correspondientes y específicos planes y proyectos (de urbanización, tráfico, etc.). De igual manera, los espacios destinados de forma específica a cada uno de esos modos de movilidad serán los determinados en dichos planes y proyectos.

Se diferencian las dos modalidades de tipologías siguientes:

- * «e.10. Red de comunicación viaria (convencional)».
- * «e.11. Red de comunicación de coexistencia».

Las diferencias entre esas dos modalidades están asociadas al régimen de uso de las mismas, de conformidad con lo expuesto en el siguiente apartado 3.

2. Régimen general de edificación.

Subzonas en las que, con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación. Esas salvedades están relacionadas con la autorización e implantación de:

- * Edificaciones, instalaciones y elementos funcionales destinados a usos auxiliares de la red viaria (carreteras, calles, redes peatonales, bidegorris, etc.), así como gasolineras y estaciones de servicio en los supuestos en los que su implantación se estime conveniente y se adecue a los criterios establecidos

legerian zein indarrean dagoen hiri plangintzan (Plan Orokor hau barne) ezarritako irizpideekin bat badator. Gasolina zerbitzuguneen eta zerbitzuguneen ezarpena berariaz aintzat hartu beharko da beti hirigintza antolamendu xehatuaren esparruan.

* Sestra gaineko eta sestrapeko aparkaleku erabilera zuzendutako eraikinak. Haien habilitazioa eta gauzatzea berariaz aurreikusi beharko da dagokien antolamendu xehatuaren testuinguruan, egokiak direla justifikatu ondoren, edozein arrazoiengatik haien antolamendua egitura antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik.

* Titulartasun publikoko hiri zerbitzuen azpiegiturak eta haiei lotutako instalazioak, soilik azpizona honetako sestrapean.

* Salbuespen gisa, beharrezkoak direla eta azpizona mota honetako erabilera bereizgarriekin bateragarriak direla justifikatu ondoren, soilik sestrapean eta dagokien antolamendu xehatuaren testuinguruan berariaz aurreikusitako kasuetan, edozein arrazoiengatik haien antolamendua egitura antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:

— Titulartasun pribatuko hiri zerbitzuen azpiegiturak eta haiei lotutako instalazioak.

— Jarduera ekonomikoen eta ekipamenduko erabilera zuzendutako eraikinak. Erabilera horietara zuzendutako eraikinen ondoriozko eraginak albokoak izango dira beti: nagusiki azpizona honekin mugakide diren lursail eta espazioetan ezarritako eraikinen handitzeak eta/edo egokitzeak izango dira.

Eraikinetarako sarbideak legerian eta proiektu honetan bertan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak bete beharko ditu.

3. Erabilera erregimen orokorra.

3.1. «e.10. Bide komunikazioen sarea (konbentzionala)» modalitatearen erabilera erregimena.

Azpizona modalitate honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

A. Erabilera bereizgarriak: oinezkoen, bizikleten eta ibilgailu motorizatuen zirkulazioko erabilera.

B. Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

* Erabilera bereizgarrien zerbitzuguneak.

* Bide sarearen erabilera osagarriak, gasolina zerbitzuguneak eta zerbitzuguneak barne berez errepide esandakoan kasuan, gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorritik.

* Aparkalekua (sestra gainean eta sestrapean), aurreko 2. atalean azaldutako irizpideen arabera antolatutako eraikuntzetan.

* Titulartasun publikoko zerbitzu azpiegiturak.

* Espazio libreak.

* Salbuespen gisa, beharrezkoak direla eta azpizona mota honetako erabilera bereizgarriekin bateragarriak direla justifikatu ondoren, soilik sestrapean eta dagokien antolamendu xehatuaren testuinguruan berariaz aurreikusitako kasuetan, edozein arrazoiengatik haien antolamendua egitura antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:

— Titulartasun pribatuko hiri zerbitzuen azpiegiturak eta haiei lotutako instalazioak.

tanto en la legislación vigente en la materia como en el planeamiento urbanístico asimismo vigente, incluido este Plan General. La implantación de gasolineras y estaciones de servicio deberá estar en todo caso expresamente contemplada en el marco de la ordenación urbanística pormenorizada.

* Edificaciones destinadas a uso de aparcamiento, sobre y bajo rasante. Su habilitación y ejecución deberá estar expresamente prevista en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, previa justificación de su idoneidad, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural.

* Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad pública e instalaciones vinculadas a las mismas, exclusivamente bajo la rasante de esta subzona.

* Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de subzona, exclusivamente bajo la rasante de la misma y en los supuestos expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:

— Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad privada e instalaciones vinculadas a los mismos.

— Edificaciones destinadas a usos de actividades económicas y de equipamiento. Las afecciones derivadas de las edificaciones destinadas a estos usos deberán ser en todo caso colateral, debiendo tratarse de ampliaciones y/o adecuaciones de edificaciones predominantemente implantadas en parcelas y espacios colindantes con esta subzona.

El viario de acceso a las edificaciones deberá cumplir las características y los requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo proyecto.

3. Régimen general de uso.

3.1. Régimen de uso de la modalidad «e.10. Red de comunicación viaria (convencional)».

El régimen general de uso de esta modalidad de subzona responde a los siguientes parámetros:

A. Usos característicos: usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

B. Usos compatibles o admisibles:

* Áreas de servicio de los usos característicos.

* Usos auxiliares de la red viaria, incluidas gasolineras y estaciones de servicio en el caso de las carreteras propiamente dichas, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

* Aparcamiento (sobre y bajo rasante), en construcciones ordenadas de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado 2.

* Infraestructuras de servicios de titularidad pública.

* Espacios libres.

* Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad, así como de su compatibilidad con los usos característicos de este tipo de subzona, exclusivamente bajo la rasante de la misma y en los supuestos expresamente previstos en el contexto de la correspondiente ordenación pormenorizada, salvo que, por cualquier razón, su ordenación esté contemplada en el contexto de la ordenación estructural:

— Infraestructuras de servicios urbanos de titularidad privada e instalaciones vinculadas a los mismos.

—Jarduera ekonomikoen erabilerak, azpizona honetako erabilera bereizgarriekin eta bideei buruz indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren modalitateetan eta, betiere, azpizonako sestraperan eta aurreko 2. atalean azaldutako irizpideekin bat datozen eraikuntzetan.

—Ekipamendu erabilerak, azpizona honetako erabilera bereizgarriekin eta bideei buruz indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren modalitateetan eta, betiere, azpizonako sestraperan eta aurreko 2. atalean azaldutako irizpideekin bat datozen eraikuntzetan.

C. Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartuta ez dauden eta azpizona honen berezko helburuekin eta izaerarekin bateraezina diren erabilerak.

D. Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko, hiri plangintzan ezarritakoak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legerian araututako irizpideak eta baldintzak ere bete beharko dira.

3.2. «e.11. Koexistentziako komunikazio sarea» modalitatearen erabilera erregimena.

Azpizona modalitate honen erabilera erregimena aurreko «3.1.» atalean azaldutakoarekin bat dator, erabilera bereizgarri dagokienean izan ezik. Izan ere, azpizona honetako erabilera bereizgarriak (oinezkoen, bizikleten eta ibilgailu motorizatuen zirkulazioa) erabilera horien guztien koexistentzia eta bateragarritasuna dakarten baldintzetan ezarri eta antolatu behar dira, kasu guztietan mugikortasun bitarteko motorizatu gabeei (oinezkoak eta bizikletak) lehentasuna emanez eta motorizatuen abiadura mugatuz.

4. Erregimen juridikoa.

Azpizona hau, dagozkion ondorioetarako eta izaera orokorrean, titulartasun eta erabilera nagusiki publikoko azpizonatzat hartuko da.

Nolanahi ere, salbuespen gisa eta egokiak direla eta gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datozela justifikatu ondoren, hiri plangintzak azpizona honen zorupean antolatu ahal izango ditu bertan baimenduta eta titulartasun pribatuko erregimenari lotuta dauden erabilerak eta eraikinak. Erregimen horrek jarduera ekonomikoen erabileretara, ekipamendukoetara edo baimendutako beste erabilera batzuetara zuzendutako eraikinetan izan dezake eragina. Horretarako, beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikin horiei lotuta dauden azpizona honetako zatiak aske utziko dira() Horri dagokionez, besteak beste 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 17. artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezarritako irizpideak kontuan hartu behar dira.)).

63. artikulua. Aparkaleku zuzkidura antolatzeko baldintza orokorrak.

1. Irizpide orokorrak.

(...)

2. Etxebizitzetako lotutako ibilgailu motordunentzako (automobilak) aparkaleku zuzkidura.

A. Urbanizaziorik ez izateagatik eta/edo urbanizazio urria izateagatik finkatu gabeko hiri lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian aurreikusitako hirigintza garapen berrien testuinguruan antolatu beharreko gutxieneko aparkaleku zuzkidura indarrean dauden xedapenetan gai horretan ezarrita dagoen hirigintza-estandarra arautzen duten irizpideak aplikatzearen emaitzazkoa izango da.

— Usos de actividades económicas, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos de esta subzona, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria y, en todo caso, bajo la rasante de la misma y en construcciones ajustadas a los criterios expuestos en el anterior apartado 2.

— Usos de equipamiento, en las modalidades que resulten compatibles con los usos característicos de esta subzona, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia viaria, y, en todo caso, bajo la rasante de la misma y en construcciones ajustadas a los criterios expuestos en el anterior apartado 2.

C. Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores e incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta subzona.

D. La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará, además de a los establecidos en el planeamiento urbanístico, a los criterios y condiciones regulados en la legislación vigente en la materia.

3.2. Régimen de uso de la modalidad «e.11. Red de comunicación de coexistencia».

El régimen de uso de esta modalidad de subzona se corresponde con el expuesto en el anterior apartado «3.1» salvo en lo referente a que los usos característicos de la misma (circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada) han de implantarse y organizarse en condiciones que conlleven la coexistencia y compatibilidad de todos ellos, dando preferencia en todo caso a los medios de movilidad no motorizados (peatonal y ciclista) y limitando la velocidad de los motorizados.

4. Régimen jurídico.

Esta subzona tendrá, a los efectos correspondientes y con carácter general, la condición propia de una subzona de titularidad y uso predominantemente público.

En todo caso, excepcionalmente y previa justificación de su idoneidad y de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta subzona usos y edificaciones autorizados en la misma y sujetos al régimen de titularidad privada. Este régimen podrá incidir en edificaciones destinadas a usos de actividades económicas, equipamiento u otros autorizados. Para ello y siempre que resulte necesario o conveniente, se procederá a la desafectación de las partes de esta subzona vinculadas a dichos usos y/o edificaciones de titularidad privada(). Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 17 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, y 18 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.)).

Artículo 63. Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos.

1. Criterios generales.

(...)

2. Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles) vinculados a viviendas.

A. La dotación mínima de aparcamientos a ordenar en el contexto de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos tanto en suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización como en suelo urbanizable, será la resultante de la aplicación de los criterios reguladores del estándar urbanístico establecido en esa materia en las disposiciones vigentes.

Xedapen horien artean 123/2012 Dekretua (uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa) kontuan hartu behar da une honetan. Nolanahi ere, dekretu hori aldatuz gero, aldaketa horrek ezartzen duenari jarraitu beharko zaio.

Estandar hori betetzea eta, horrekin bat etorritik, dagokion aparkaleku zuzkiduraren habilitazioa aipatutako xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideetara egokitu beharko da.

B. Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabe dauden eta, horrenbestez, zuzkidura jardunen berezko jarraibideei lotuta dauden hiri lurzoruetan aurreikusitako eta/edo lotutako hirigintza garapen lehentasunez bizitegiaren testuinguruan antolatu beharreko gutxienezko aparkaleku zuzkidura indarrean dauden xedapenetan gai horretan ezarrita dagoen hirigintzako estandarra arautzen duten irizpideak aplikatzaren emaitzazkoa izango da.

Estandar hori betetzea eta, horrekin bat etorritik, dagokion aparkaleku zuzkiduraren habilitazioa aipatutako xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideetara egokitu beharko da.

C. Zuzkidura hori, lehentasunez, eraginpeko hirigintza lursail bakoitzaren barruan beteko da, eta, osagarri moduan eta komenigarria eta egokia dela justifikatu ondoren, globalki bi lursailetan edo gehiagotan (zuzkidura hori bete beharri loturik ala ez).

3. Bizitegi erabileraz bestelakoei lotutako ibilgailu motor-dunentzako (automobilak, kamioiak, etab.) aparkaleku zuzkidura.

A. (...)

B. Bizitegi erabileraz bestelakoetara zuzendutako eraikin berrien ezarpena (bai bizitegi lursailetan bai bizitegiaren bestelakoetan) indarrean dauden xedapenetan gai horretan ezarritako hirigintzako estandarra betetzearekin lotutako aparkaleku zuzkiduraren habilitazioarekin osatuko da.

Zuzkidura hori ondoren aipatzen diren kasuetan handituko da, bertan azaldutako irizpideekin bat etorritik:

(...)

112. artikulua. Erabilerak haztatzeko koefizienteak (Artikulu honen edukia berregokitu egiten da dokumentu honetan azaldutako baldintzetan soilik. Gainerakoari dagokionez, 2010eko Plan Orokorrean bertan ezarritako baldintzetan finkatzen da artikulu honen edukia.).

1. (...)

2. Plan Orokor honetan planteatutako aurrekoen bestelako hirigintza garapen berriei dagozkien erabilerak haztatzeko koefizienteak zehazteko eta aplikatzeko, besteak beste, irizpide hauek hartuko dira aintzat:

A. (...)

B. (...)

C. (...)

D. (...)

E. (...)

F. Taula honetan jaso dira Plan Orokor honetan definitutako haztatze koefizienteak, ondorengoetan azaldutako irizpideei jarraiki: aurreko ataletan, plan horren «4. Bideragarritasun ekonomikoari eta finantzarioari buruzko azterlana» dokumentuan, proiektu honen «3. Bideragarritasun ekonomikoari eta finantzarioari buruzko azterlana» dokumentuan adierazitako baldintzekin osatuta:

Como tal disposición se ha de considerar en este momento el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. En todo caso, en el supuesto de modificación de ese Decreto deberá estarse a lo que resulte de la misma.

El cumplimiento de ese estándar y, en consonancia con ello, la habilitación de la correspondiente dotación de aparcamientos se ha de adecuar a los criterios establecidos a ese respecto en las citadas disposiciones.

B. La dotación mínima de aparcamientos a ordenar en el contexto de los desarrollos urbanísticos preferentemente residenciales asociados y/o previstos en suelos urbanos no consolidados por incremento de la edificabilidad ponderada, y, debido a ello, sujetos a las pautas propias de las actuaciones de dotación, será la resultante de la aplicación de los criterios reguladores del estándar urbanístico establecido en esa materia en las disposiciones vigentes.

El cumplimiento de ese estándar y, en consonancia con ello, la habilitación de la correspondiente dotación de aparcamientos se ha de adecuar a los criterios establecidos a ese respecto en las citadas disposiciones.

C. Se procederá al cumplimiento de esa dotación, preferentemente, dentro de cada una de las parcelas urbanísticas afectadas, y, complementariamente y previa justificación de su conveniencia e idoneidad, de manera global en dos o más parcelas (sujetas o no al cumplimiento de dicha dotación).

3. Dotación de aparcamientos para vehículos motorizados (automóviles, camiones, etc.) vinculados a usos no residenciales.

A. (...)

B. La implantación de nuevas edificaciones destinadas a usos no residenciales (tanto en parcelas residenciales como no residenciales) se complementará con la habilitación de la dotación de aparcamientos asociada al cumplimiento del estándar urbanístico establecido en esa materia en las disposiciones vigentes.

Esa dotación se incrementará en los supuestos que se mencionan a continuación, de conformidad con los criterios que asimismo se exponen:

(...)

Artículo 112. Los coeficientes de ponderación de usos (El contenido de este artículo se reajusta, exclusivamente, en los términos expuestos en este documento. En cuanto al resto, se consolida el contenido de este artículo en los términos establecidos en el propio Plan General de 2010.).

1. (...)

2. La determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos referidos a los nuevos desarrollos urbanísticos, diversos de los anteriores, planteados en este Plan General responderá, entre otros, a los criterios siguientes:

A. (...)

B. (...)

C. (...)

D. (...)

E. (...)

F. Los coeficientes de ponderación definidos en este Plan General de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores, así como en el documento «4. Estudio de viabilidad económico-financiera» de dicho Plan, complementado en los términos indicados en el documento «3. Estudio de viabilidad económico-financiera» de este proyecto, son los reflejados en el siguiente cuadro:

HAZTATZE KOEFIZIENTEEN ZERRENDA

ERABILERA	AUZOAK – KOEFIZIENTEAK																
	AL	AM	AÑ	AO	AU	AY	CE	EG	GR	IB	IG	IN	LO	MA	MB	MZ	ZU
ERABILERA “NAGUSIETARA” ZUZENDUTAKO ERAIKIGARRITASUNA																	
Etxebizitza																	
EOBOE	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,00	1,0	1,0	1,0
AETBOE	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,94	2,1	2,1	2,1
EBUET	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,94	2,5	2,5	2,5
EOUET	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	4,13	3,0	3,0	3,0
SLUET	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	4,84	3,3	3,3	3,3
SLE (a.10)							12,5				6,9			--			6,1
SLE (a.20)	6,3	9,2	6,3	11,0	7,8	8,9	13,0	7,8	9,5	8,0	7,2	7,0	7,0	3,39	6,6	7,8	6,3
SLE (a.30)	6,3	9,2	6,3	11,0	7,8	8,9	13,0	7,8	9,5	8,0	7,2	7,0	7,0	3,39	6,6	7,8	6,3
SLE (a.40)	5,7	8,5	6,8	10,5	7,4	7,9	11,6	7,4	8,5	7,4	6,5	6,4	6,4	3,04	5,9	7,9	5,9
Hirugarren sektorekoa - merkataritza	2,7	5,4	2,7	4,9	2,7	2,7	10,6	4,1	5,4	4,3	2,2	2,7	3,3	1,04	2,7	2,2	2,7
Hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk	1,9	4,6	3,3	3,5	1,9	1,9	7,4	1,9	3,3	4,6	1,4	1,9	2,7	1,09	1,9	4,6	1,9
Industria erabilera	2,4	2,9	3,2	2,9	2,4	2,4	2,9	2,4	2,9	3,2	1,9	2,4	3,2	1,62	2,4	2,9	2,4
Ekipamendu pribatua	0,4	0,73	0,4	0,66	0,4	0,4	1,44	0,55	0,73	0,59	0,30	0,4	0,44	0,15	0,4	1,44	0,4
ERABILERA OSAGARRIETARA EDO ERANTSIETARA ZUZENDUTAKO ERAIKIGARRITASUNA																	
APARKALEKUA - ERANTSIAK																	
BOE erantsiak	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,50	0,5	0,5	0,5
ET erantsiak	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,60	0,6	0,6	0,6
SL aparkalekua	0,7	1,3	0,7	1,3	1,0	0,7	2,7	1,2	1,8	1,2	0,7	0,7	0,7	0,70	0,7	0,7	0,7
JJEE aparkalekua	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,40	0,4	0,4	0,4

RELACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

USO	BARRIOS – COEFICIENTES																
	AL	AM	AÑ	AO	AU	AY	CE	EG	GR	IB	IG	IN	LO	MA	MB	MZ	ZU
EDIFICABILIDAD DESTINADA A USOS “PRINCIPALES”																	
Vivienda																	
VPORG	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,00	1,0	1,0	1,0
VPORTA	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,94	2,1	2,1	2,1
VTMRE	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,94	2,5	2,5	2,5
VTMRG	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	4,13	3,0	3,0	3,0
VTMPP	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	4,84	3,3	3,3	3,3
VPL (a.10)							12,5				6,9			--			6,1
VPL (a.20)	6,3	9,2	6,3	11,0	7,8	8,9	13,0	7,8	9,5	8,0	7,2	7,0	7,0	3,39	6,6	7,8	6,3
VPL (a.30)	6,3	9,2	6,3	11,0	7,8	8,9	13,0	7,8	9,5	8,0	7,2	7,0	7,0	3,39	6,6	7,8	6,3
VPL (a.40)	5,7	8,5	6,8	10,5	7,4	7,9	11,6	7,4	8,5	7,4	6,5	6,4	6,4	3,04	5,9	7,9	5,9

USO	BARRIOS – COEFICIENTES																
	AL	AM	AÑ	AO	AU	AY	CE	EG	GR	IB	IG	IN	LO	MA	MB	MZ	ZU
Terciario – comercial	2,7	5,4	2,7	4,9	2,7	2,7	10,6	4,1	5,4	4,3	2,2	2,7	3,3	1,04	2,7	2,2	2,7
Otros usos terciarios	1,9	4,6	3,3	3,5	1,9	1,9	7,4	1,9	3,3	4,6	1,4	1,9	2,7	1,09	1,9	4,6	1,9
Industrial	2,4	2,9	3,2	2,9	2,4	2,4	2,9	2,4	2,9	3,2	1,9	2,4	3,2	1,62	2,4	2,9	2,4
Equipamiento privado	0,4	0,73	0,4	0,66	0,4	0,4	1,44	0,55	0,73	0,59	0,30	0,4	0,44	0,15	0,4	1,44	0,4
EDIFICABILIDAD DESTINADA A USOS AUXILIARES - ANEJOS																	
APARCAMIENTO O-ANEJOS																	
Anejos VPO	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,50	0,5	0,5	0,5
Anejos VT	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,60	0,6	0,6	0,6
Aparcamiento VL	0,7	1,3	0,7	1,3	1,0	0,7	2,7	1,2	1,8	1,2	0,7	0,7	0,7	0,70	0,7	0,7	0,7
Aparcamiento AA.EE.	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,40	0,4	0,4	0,4

* EBOOE: Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza.

* EBUET: Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatua.

* AETBOE: Autonomiako Erregimen Tasatuko Babes Ofizialeko Etxebizitza.

* EOUE: Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatua.

* SLUET: Sustapen Libreko Udal Etxebizitza Tasatua.

* SLE: Sustapen Libreko Etxebizitza.

* JJE: Jarduera Ekonomikoak.

G. (...)

3. (...)

«AM.05 LOIOLAKO ERRIBERAK» HIRIGINTZA ESPARRUA (Amara Berri)

I. Azalera eta mugaketa.

Gaur egun gauzatzen ari den eta Amara Berri auzoko azken zabalgunea osatzen duen esparrua da.

281.948 m²-ko azalera du. Mugak: hegoaldean, ADIFeko trenbidea; ekialdean, saihesbideko errepidea; eta iparraldean eta mendebaldean, Urumea ibaia.

II. Antolamenduko irizpide eta helburu orokorrak.

* AM. 05 Loiolako erriberak (II)» Hirigintzako Esku hartze Eremuko Zatiko Planaren Aldaketan (2004ko martxoaren 30ean behin betiko onartuan) ezarritako antolatze zehaztapenak baliozkotzea. Aldaketa hori esparrua garatzeko baldintza partikularrak definitzeko idatzitako azken dokumentua da, «Donostiako Amara eta Loiola auzoen artean dagoen «Eranskina / P 22» Sektoreko Hiri Antolamenduko Zatiko Planean» (1990eko uztailaren 27an onartu zen behin betiko) hasi zen prozesu batean.

«AM. 05 Loiolako Erriberak eta bere ingurunea» Hirigintzako Esku hartze Eremuari buruzko Donostiako HAPOaren

* VPORG: Vivienda de Protección Oficial de Régimen General.

* VTMRE: Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial.

* VPORTA: Vivienda de Protección Oficial de Régimen Tasado Autonómico.

* VTMRG: Vivienda Tasada Municipal de Régimen General.

* VTMP: Vivienda Tasada Municipal de Promoción Libre.

* VPL: Vivienda de Promoción Libre.

* AA.EE. : Actividades Económicas.

G. (...)

3. (...)

A.U. «AM.05 RIBERAS DE LOIOLA» (Amara Berri)

I. Superficie y delimitación.

Se trata de un Ámbito que se encuentra actualmente en plena ejecución, y que viene a constituir el último de los ensanches del barrio de Amara Berri.

Tiene una superficie de 281.948 m² y está limitado al Sur por el ferrocarril de ADIF, al Este por la Carretera Variante y al Norte y al Oeste por el río Urumea.

II. Criterios y objetivos generales de ordenación.

* Convalidación de las determinaciones de ordenación establecidas en la «Modificación del Plan Parcial del A.I.U.»AM.05 Riberas de Loiola (II)», (aprobación definitiva 30 de marzo de 2004), último documento de los redactados para definir las condiciones particulares para el desarrollo del Ámbito, en un proceso que tuvo su inicio en el «Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector «Apéndice / P.º 22», situado entre los Barrios de Amara y Loiola de Donostia-San Sebastián», (aprobación definitiva el 27 de Julio de 1990).

El expediente fue formulado y tramitado al amparo de la «Modificación del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián referida

aldaketaren» babesean (2003ko uztailaren 20an onartu zen behin betiko) idatzi eta izapidetu zen espediente, eta zegozkien Urbanizazio eta Lursailak berriz zatitzeko proiektuekin osatu zen. Proiektu horiek ere behin betiko onartu ziren.

Hirigintzako dokumentu horien aurreikuspenen baliozko-
tzeak salbuespen zehatzak ditu, hala nola Astiñene zubia Egia auzoarekin lotzeko elementu gisa finkatzea, arrazoi hidrauliko-
engatik hura beste berri batekin ordezkatzeko kaltetu gabe; horrek berekin dakar auzo horrekin lotzeko hirigintzako doku-
mentu horretan aurreikusitako zubi berria ezabatzea.

Proiektu horietan oinarrituta, gaur egun esparrua gauzatze fasean dago.

Indarrean den Zatiko Planaren oinarritzko helburuak lehen aipatutako 1990eko hasierako dokumentuak zituen berberak dira, bertan aurreikusitako antolamenduen morfologia orokorra gordeta, eta eraikuntzaren forma eta tipologiari, eta zuzkidura erabilera jakinen kokapen berriari buruzko aldaketak bakarrik sartuta.

Hori bai, erabilera intentsitateak orain handiagoak dira, Zatiko Planaren oinarri den 2003ko uztailaren onartutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan ezarritakoarekin bat etorrita.

Egoera horretan, eta aurreko dokumentuetan adierazitakoari lotuta, Plan Orokor honen oinarritzko helburuak hauek dira:

— Ibaiaren ibarreko lurzoru lauetan dauden jarraipen gisa bizitegi zabalgunek berria eraikitzea, Amara eta Loiola auzoak lotuta, eta arlo hori lotuta lehen aipatutako dokumentuetan jasotako aurreikuspenak finkatuta.

— Bide sistema berritzea eta osatzea errepideen sare nagusiaren eta hiri bilbearen arteko loturetan, azpiegitura garrantzitsuak eraikita. Azpiegitura horien artean hauek aipa ditzakegu: Burdinazko Zubiraino Urumeako autobiarekin lotzeko bidearen zorupeko sarrera, eta Zorroaga pasealekua eta saihebidetako Bilboko noranzkoan lotzeko adar berria.

Egia auzoarekiko konexioa Astiñene zubiaren bidez egingo da, egungoa Urumea ibaiaren uholde arazoei eta arriskuei erantzuteko planteatutako baldintzatzaile hidraulikoetara egokitutako beste berri batekin ordezkari kalterik egin gabe; horrek berekin dakar indarrean den plangintzan Loiolako Erriberetan lehenago aurreikusitako zubi/zubibide berria eraikitzearen proposamena ezabatzea.

— Aldiriko tren sarean (ADIF-Euskotren) intermodalitate lortzeko gaitasuna egokia eraikitzea.

— Abiadura Handiko Trenaren bide berria ezartzeko, hegoaldeko esparrua gurutzatzen duen trenbidea (zorupekoa) zabalitzea.

— Espazio libreen tokiko sisteman integratua, Amaier parkea eraikitzea esparru honi dagokion zatian, eta aldameneko «AM.04n» dagoenaren osagarri gisa.

— Kristina Enea parkearekin lotzeko Urumea ibaiaren gaineko pasabidea eraikitzea, Loiola eta hirigunearen artean oinezkoentzako ibilbide zuzen berria osatuta.

al A.I.U.»AM.05 Riberas de Loiola y a su entorno» (aprobación definitiva 20 de Julio de 2003), complementándose con los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, también definitivamente aprobados.

La convalidación de las previsiones de esos documentos urbanísticos es objeto de concretas salvedades como la asociada a la consolidación del puente Astiñene como elemento de conexión con el barrio de Egia, sin perjuicio de su sustitución por otro nuevo debido a razones hidráulicas; eso implica la eliminación del nuevo puente de conexión con dicho barrio previsto en aquél documento urbanístico.

Sobre la base de los citados proyectos, el Ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

Los objetivos básicos del Plan Parcial vigente vienen a ser los mismos que contenía el documento inicial de 1990 antes mencionado, manteniéndose incluso la morfología general de la ordenación prevista en éste, e introduciendo solamente modificaciones referidas a la forma y tipología de la edificación y a la reubicación de determinados usos dotacionales.

Eso sí, las intensidades de uso manejadas son ahora superiores de conformidad con lo establecido en la Modificación del Plan General de 1995 aprobada en Julio de 2003, en la que se apoya el Plan Parcial.

En esas circunstancias, y en línea con lo expuesto en los documentos anteriores, los objetivos fundamentales de ordenación de este Plan General son los siguientes:

— Construcción de un nuevo ensanche residencial en continuidad con los existentes en los suelos llanos de la vega del río, conectando los barrios de Amara y Loiola, consolidando las previsiones contenidas a ese respecto en los documentos antes mencionados.

— Remodelación y complementación del sistema viario en las conexiones de la red principal de carreteras con la trama urbana mediante la construcción de una serie de importantes infraestructuras entre las que cabe destacar la penetración soterrada del vial de conexión con la Autovía del Urumea hasta el Puente de Hierro, y la construcción del nuevo ramal de enlace del Paseo de Zorroaga con la Variante en sentido Bilbao.

La conexión con el barrio de Egia se efectuará a través del puente Astiñene, sin perjuicio de la sustitución del actual por otro nuevo adaptado a los condicionantes hidráulicos planteados para dar respuesta a los problemas y riesgos de inundaciones del río Urumea; eso implica la eliminación de la propuesta de construcción del nuevo puente / viaducto previsto con ese fin en el planeamiento vigente con anterioridad en Riberas de Loiola.

— Construcción de un apeadero adecuado para lograr la intermodalidad de las redes ferroviarias de cercanías (ADIF-Euskotren).

— Ampliación de la plataforma ferroviaria que atraviesa el ámbito por el Sur (soterrada) para la implantación de la nueva vía del Tren de Alta Velocidad.

— Construcción del Parque Amaier, integrado en el sistema local de espacios libres, en la parte correspondiente a este ámbito, complementando la existente en el colindante «AM.04».

— Construcción de la pasarela sobre el río Urumea para la conexión con el parque de Cristina Enea, configurando un nuevo itinerario peatonal directo entre Loiola y el Centro Urbano.

* Behin betiko onartutako eta antolamenduaren xehetasun gaiei lotutako plangintzako hainbat espediente baliozkotzea:

— g.000.1 (Eliza) lursailari buruzko «AM.05 Loiolako Erriberak» Hirigintzako Esku hartze Eremuaren Zatiko Plana aldatzea (behin betiko onarpena: 2006ko ekainaren 27a).

— «LM.01 Loiolako Lorategi Hiria» eta «AM.05 Loiolako Erriberak» izeneko eremuetan, Urumea ibaiaren ezker aldean, Euskotreneko eta Egiako zubien artean oinezkoentzako pasealekua eta bidegorria egokitzeko plan berezia (behin betiko onarpena: 2007ko otsailaren 27a).

— g.000/2 lursailari buruzko «AM.05 Loiolako Erriberak» Hirigintzako Esku hartze Eremuaren Zatiko Plana aldatzea (behin betiko onarpena: 2008ko uztailaren 24a).

— g.000.1 eta f.110.1 lursailari lotutako «AM.05 Loiolako Erriberak» Hirigintzako Esku hartze Eremuko Zatiko Plana aldatzea (behin betiko onarpena: 2009ko urriaren 30a).

* Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa, eta horrekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku hartze (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo erabilera eta jarduerak garatzeko helburuarekin), dagokion babeseko zortasun zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legearen eta haren Araudian (itsasertza babesteko eta erabilera iraunkorra emateko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatutakoetan) xedatutakora egokituko da. Zehatzago esateko:

— Itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren erabilera Kosta Legearen III. tituluaren zehaztutakoaren arabera arautuko da.

— Babeseko zortasun zonako erabilera Kosta Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerek Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute, Kosta Legearen Araudia zati batez aldatzen duen 1112/92 Errege Dekretuaren 48.1 eta 49. artikuluetan zehaztutakoari jarraituz.

— Hurrenez hurren, Kosta Legearen 27. eta 28. artikuluetan ezarritako bide zortasuna eta itsasorako sarbide zortasuna errespetatuko direla bermatu beharko da.

— Kosta Legea indarrean jartzean jabari publikoko edo zortasuneko zonan kokatuta zeuden obrak eta instalazioak Kosta Legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean zehaztutakoaren arabera arautuko dira.

— Saneamendu sareko instalazioek Kosta Legearen 44.6 artikuluan eta Araudian bat datozen artikuluetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Helburu horiekin kontuan hartuko dira Arau Partikular honetako «5. Kosta Legearen Aplikazioa. Amara Berri. (Iparralde)» planoan grafiatutako jabari publiko horren mugatzea, itsasoaren erribera eta babeseko zortasun zona.

Babeseko zortasun zona horrek 20 metroko sakontasunean eragiten du, itsasoaren erriberatik neurtuta.

Itsasoko eta lehorreko jabari publikoan planteatutako jardunek (zubia berritzea, etab.) dagokien gaitze titulua beharko dute.

Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko eta babeseko zortasun zonako lur eremuetatik igarotzen diren oinezko eta txirrindularien ibilbideak, hurrenez hurren, Kosta Legearen III. eta II. tituluaren ezarritakora egokitu behar dira.

* Convalidación de diversos expedientes de planeamiento definitivamente aprobados, y referidos a cuestiones de detalle de la ordenación:

— Modificación del Plan Parcial del A.I.U. «AM.05 Riberas de Loiola» referida a la parcela g.000.1 (Iglesia)(aprobación definitiva: 27 de junio de 2006).

— Plan Especial para el acondicionamiento de un paseo para el tránsito peatonal y bidegorri entre el puente de Euskotren y el de Egi, en la margen izquierda del río Urumea, en las Areas «LM.01 Ciudad Jardín de Loiola» y «AM.05 Riberas de Loiola» (aprobación definitiva: 27 de febrero de 2007).

— Modificación del Plan Parcial del A.I.U. «AM.05 Riberas de Loiola» referido a la parcela g.000/2 (aprobación definitiva: 24 de julio de 2008).

— Modificación del Plan Parcial del Area de Intervención Urbanística «AM.05 Riberas de Loiola» referido a las parcelas g.000.1 y f.110.1 (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2009).

* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de desarrollar usos y actividades) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento, modificados por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013. Más en concreto:

— La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

— Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

— Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.

— Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

— Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección grafiados en el plano «5. Aplicación de la Ley de Costas. Amara Berri. (Norte)» de la presente Norma Particular.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros, medidos a partir de la ribera del mar.

Las actuaciones planteadas en el dominio público marítimo-terrestre (renovación puente, etc.) deberán contar con el correspondiente título habilitante.

Los itinerarios peatonales y ciclistas que transcurran por terrenos del dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre de protección, deben adecuarse a lo establecido en los Títulos III y II de la Ley de Costas, respectivamente.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 / AM.05 – Zabalguneko bizitegi» zona. (Azalera: 205.877 m²).

A. Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna.

* Sestra gainean eta sestrapean (erabilera nagusiak): 258.845 m²(s).

Aurreko eraikigarritasunari gehitu behar zaio erabilera nagusietara() Eraikigarritasun hori zehatz-mehatz da merkataritza erabilerara zuzendutako «g.000.1» eta «f.110.1» lursailen lotutako «AM.05 Loiolako Erriberak» Hirigintza Esku hartze Eremuko Zatiko Plana Aldatzeko espedientearen aurreikusitakoa (2009ko urriaren 30ean onartu zen behin betiko.)) zuzendutako 1995eko Plan Orokorren barruan sustatutako eta Plan Orokor honek (aurreko II. epigrafean aipatuak) finkatutako plangintza xehatuen sestra gainean zein sestrapean aurreikusitakoa.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Eraikuntzaren profila:

— Sestra gainean: VII(a).

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

* Eraikuntzaren altuera: 26,00 m.

* Sestra gaineko eraikuntzako lerrokaduren artean kalearen zabalera fatxaden altueraren (atikoak kontuan hartu gabe) berdina edo handiagoa izango da.

* Atikoen atzeraemangunea: 2,00 m.

Fatxada guztietan, etxadi patioak barne, eraikuntza etxadien barrualdean antolatutako espazio publikoetara ematen dutenak salbuetsita.

B. Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan honetan («2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua) «A.20 Zabalguneko bizitegi» zona globalerako ezarritakoak.

1.2. «E.10 / AM.05 – Bide sistema orokorra» sistema orokorra (Azalera: 76.071 m²).

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako («2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

2. Hirigintza sailkapena.

Esparruko lur eremu guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatzen dira.

3. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 / AM.05 – Residencial de ensanche» (Superficie: 205.877 m²).

A. Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística.

* Sobre y bajo rasante (usos principales): 258.845 m²(t).

A la edificabilidad anterior se le ha de añadir la prevista tanto sobre como bajo rasante en el planeamiento pormenorizado promovido en el marco del Plan General de 1995 y consolidado por este Plan General (mencionado en el anterior epígrafe II), con destino a usos principales() Dicha edificabilidad es, en concreto, la prevista en el expediente de Modificación del Plan Parcial del Área de Intervención Urbanística «AM.05 Riberas de Loiola» referido a las parcelas «g.000.1 y «f.110.1» (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2009), con destino a usos comerciales.))

* Bajo rasante (usos auxiliares): la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

* Perfil de edificación:

— Sobre rasante: VII(a).

— Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

* Altura de edificación: 26,00 m.

* La anchura de calles entre alineaciones de edificación sobre rasante, será igual o mayor a la altura en fachada (excluidos áticos).

* Retranqueo de áticos 2,00 m.

En todas las fachadas, incluso patios de manzana, salvo las que den frente a espacios públicos ordenados en el interior de manzanas edificatorias.

B. Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global «A.20 Residencial de ensanche» (documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.2. Sistema General «E.10 / AM.05 - Sistema general viario» (Superficie: 76.071 m²).

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Esparruaren antolamendu xehatua finkatzen den indarreko Zatiko Planak zehazten du.

4. Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

Bide eta trenbide azpiegituren arloan ekimen publikoko esku hartzeak gauatzeko ez da eperik ezarri.

IV. Hirigintza erregimen xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Ondoren adieraziko diren salbuespenak kaltetu gabe, kalifikazio xehatua arautzeko baldintzak (azpizona xehatuaren tipologiak mugatzea eta zehaztea; lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa; eraikuntzen forma; lursail zatiketa, jabari eta erabile-rako baldintzak; eta abar) finkatuta dagoen Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean zen plangintza xehatuan ezartzen dira. Plangintza hori, zehazki, Arau Partikular hauen II. epigrafean aipatutakoa da (2004ko martxoaren 30eko ebazpen bidez behin betiko onartutako «AM.05 Loioloako Erriberak (II)» Hirigintzako Esku hartze Eremuaren Zatiko Planaren aldaketa; 2006ko ekainaren 27ko, 2008ko uztailaren 24ko eta 2009ko urriaren 30eko ebazpenen bitartez behin betiko onartutako lursail zehatzei buruzko Zatiko Plan horren aldaketak; Urumea ibaiaren ezkerrean, Euskotreneko eta Egiako zubien artean oinezko-entzako pasealekua eta bidegorria egokitzeko Plan Berezia, 2007ko otsailaren 27ko ebazpen bidez behin betiko onartu zena).

Alderdi zehatz gisa, azpizona xehatuak mugatzeko eta horien tipologia zehazteko baldintzak Arau Partikular honetako «3. Zonifikazio xehatua» planoan jaso dira. Hala ere, baldintza horien jatorria aipatutako garapen baliozkotuko plangintzan dago. Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken horretan xedatutakoa beteko da.

Bestalde, salbuespen horiek gai hauekin lotuta daude:

* Esparruan baimendutako etxebizitza kopurua.

Kopuru hori Plan Orokor honetan ezarritako etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten aurreikuspenak aplikatuta aterako da («2.1 Hirigintza Arau Orokorrak»), aipatutako zatiko plangintzan ezarritako kopuruen ordeztasun.

* Sestraperan baimendutako eraikigarritasun fisikoa eta gehienezko profila aurreikuspen hauen ondoriozkoak dira:

— Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean sestraperan baimendutako eraikigarritasun fisikoa bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrek inbat etortzen.

— Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean sestraperan baimendutako solairu kopuru maximoa kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrek inbat etortzen.

* Astiñene zubia Egia auzoarekin lotzeko elementu gisa finkatzea, arrazoi hidraulikoengatik hura beste berri batekin ordeztzea kaltetu gabe.

La ordenación pormenorizada del Ámbito es la determinada por el Plan Parcial vigente, que se consolida.

4. Régimen general de programación y ejecución.

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública en materia de infraestructuras viarias y ferroviarias.

IV. Régimen urbanístico pormenorizado.

1. Calificación pormenorizada.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, las condiciones reguladoras de la calificación pormenorizada (delimitación y determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas; edificabilidad física de las parcelas ordenadas; forma de las edificaciones; condiciones de parcelación, de dominio y uso; etc.) son las establecidas en el planeamiento pormenorizado vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que se consolida; dicho planeamiento es, concretamente, el mencionado en el anterior epígrafe II de estas Normas Particulares («Modificación del Plan Parcial del A.I.U.»AM.05 Riberas de Loiola (II)), aprobada definitivamente mediante resolución de 30 de marzo de 2004; modificaciones de ese Plan Parcial referidas a parcelas concretas, aprobadas definitivamente mediante resoluciones de 27 de junio de 2006, 24 de julio de 2008 y 30 de octubre de 2009; Plan Especial para el acondicionamiento de un paseo para el tránsito peatonal y bidegorri entre el puente de Euskotren y el de Egia, en la margen izquierda del río Urumea, aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de febrero de 2007).

Como aspecto concreto, las condiciones de delimitación de las subzonas pormenorizadas y determinación de su tipología quedan reflejadas en el plano «3. Zonificación pormenorizada» de esta Norma Particular. Sin embargo, esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento de desarrollo convalidado, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

Por su parte, las indicadas salvedades están asociadas a las siguientes cuestiones:

* Número de viviendas autorizado en el ámbito.

Dicho número será el resultante de la aplicación de las previsiones reguladoras del tamaño promedio de vivienda establecidas en este Plan General (documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), en sustitución de las fijadas en el referido planeamiento parcial.

* La edificabilidad física y el perfil máximo autorizados bajo rasante son los resultantes de las previsiones siguientes:

— La edificabilidad física bajo rasante autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

— El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

* La consolidación del puente Astiñene como elemento de conexión con el barrio de Egia, sin perjuicio de su sustitución por otro nuevo, debido a razones hidráulicas.

V. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, eta dagozkion ondorioetarako, kontuan hartu behar da esparruan eta haren inguruan Urumea ibaia –itsasoko eta lehorreko jabari gisa–, Aldundiaren titulartasuneko bideak eta ADIF eta Euskotreneko trenbideak aurkituko ditugula. Era berean, Plan Orokor honetan mugatutako eremu akustikoetan esparrua integrazeari lotutako baldintzak behar bezala hartu behar dira kontuan.

VI. Eraikuntzak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenak izapidetze fasean dagoen Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) du jatorria. Horri dagokionez, plan horrek bere behin betiko onarpenaren testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

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

VII. Gauzatze berariazko erregimena.

1. Urbanizazio erregimena.

* Esparruaren urbanizazio erregimena Zatiko Plan baliozkotuan definitzen da.

* Aldundiaren titulartasuneko bide elementuen eta egungoa ordeztzeko proiektatutako Astiñeneko zubi berriaren eraikuntza dagozkien urbanizazio obren proiektuen bitartez gauzatuko da.

2. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A. Jardun baldintzak (gauzatze unitateak, jardun sistema).

Esparruaren gauzatze baldintzak (gauzatze unitatea mugatzea; horren jardun sistema, eta abar) indarrean eta finkatuta dagoen zatiko plangintzan ezarritakoak dira.

B. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Kasu honetan Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan gaiaren inguruan ezarritakoa beteko da. Testuinguru horretan, indarrean eta finkatuta dagoen aipatutako zatiko plangintza ezarritako proposamenak gauzatze esparruan ezarritako koefizienteak finkatuko dira.

C. Urbanizazio kargak identifikatzeko, gauzatze eta ordaintzeko baldintzak.

* Aldundiaren jabetzako bide hori gauzatze obrak Gipuzkoako Foru Aldundiaren kontura egingo dira.

* Astiñeneko egungoa ordeztzeko aurreikusitako zubi berria, Egiarekin lotzekoa, arlo hidraulikoan eskumena duen Administrazioak (Uraren Euskal Agentziak, URAk) eta Donostiako Udalak finantzatzeko dute, horiek adostutako baldintzetan. Baldintza horiek Urumea ibaiaren bi ertzak Loiola-Loiolako Erriberak-Egia ingurunean lotzeko zubi berria eraikitze proiektua idazteko lankidetzak hitzarmenean (2012ko urriaren 17an sinatutakoan) ezarri dira, eta hura garatzeko sustatu beharreko akordioetan.

V. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» y «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otros extremos, a los efectos correspondientes, la presencia en el Ámbito y su entorno del río Urumea, en su condición de dominio marítimo-terrestre, del viario de titularidad foral y del ferrocarril de ADIF y Euskotren. De igual manera, han de ser objeto de la debida consideración las condiciones asociadas a la integración del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas delimitadas en este Plan General.

VI. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII. Régimen específico de ejecución..

1. Régimen de urbanización.

* El régimen de urbanización del Ámbito es el definido en el Plan Parcial convalidado.

* La construcción de los elementos viarios de titularidad foral y del nuevo puente de Astiñene, proyectado en sustitución del actual, se llevará a cabo por medio de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A. Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).

Las condiciones de ejecución (delimitación de unidad de ejecución; sistema de actuación de la misma; etc.) del Ámbito son las establecidas en el planeamiento parcial vigente y consolidado.

B. Coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a lo establecido al respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General. En ese contexto, se consolidan los coeficientes establecidos en el marco de la ejecución de las propuestas establecidas en el referido planeamiento parcial vigente y consolidado.

C. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

* Las obras para la ejecución del citado viario foral correrán a cargo de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

* El nuevo puente previsto en sustitución del actual de Astiñene, de conexión con Egia, será financiado por la Administración competente en materia hidráulica (Agencia Vasca del Agua URA) y el Ayuntamiento de San Sebastián, en los términos acordados por los mismos, establecidos en el Convenio de colaboración para la redacción del proyecto de construcción del nuevo puente de conexión de las dos márgenes del río Urumea en el entorno de Loiola-Riberas de Loiola-Egia, suscrito el 17 de octubre de 2012, así como en los acuerdos que se promuevan en su desarrollo.

VIII. Ingurumen arloko neurriak.

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

IX. Grafikoak.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

«AÑ.03 AÑORGA TXIKI» HIRIGINTZA ESPARRUA (AÑORGA)

I. Azalera eta mugaketa.

Añorga parean errepide-saihesbidearen loturaren eta Euskotreneko trenbide linearen ibilbide berriaren artean kokatutako lur eremuen poltsa. 88.813 m²-ko azalera okupatzen du.

Zati handiena bizitegi erabilerekin garatu bada ere, sarre-rako barruko bidearen eta Euskotreneko bidearen arteko zerrendaren zati bat baino ez dute okupatzen industriarako eraikinek eta familia bakarreko etxeren batek.

II. Antolamenduko irizpide eta helburu orokorrak.

* Esparruaren zati handiengan dauden hirigintza baldintzak finkatzea. Baldintza horiek esparrua sorrarazi zuen (1962ko Plan Orokorraren esparruan sustatua) zatiko plangintzatik jaso ziren.

* Plan Orokorrak honek «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» azpiesparrua deitzen duen zatian bizitegi garapen berria aurreikustea, hirigunearen gainerako zatiarekin integratzeko helburuarekin. Era horretan, zati horretan multzoaren ingurumen kalitatea hobetuko da.

Horren bitartez Esparruaren zuzkidurako birkualifikazioa bilatzen da, garapen berriaren barruan, lursailak mugatuta ekipamendu berriak kokatzeko edo daudenak zabaltzeko, bai eta espazio libreak ezartzeko ere.

Horren haritik, proiektuaren helburuetako bat da hiri multzorako erlazioko plaza bat antolatzea. Plaza horren inguruan toki mailako ekipamendu berriak ezarriko dira. Gainera, bertako eskola lursaila handitzea edo sarrerako bide nagusia hobetu eta berrurbanizatzea bezalako beste hainbat antolatzeko helburua ere badu proiektuak.

* «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» azpiesparru horretako lur eremuek osatzen dute, orientabide gisa, Plan honetan adituzera emandako «AAI.II.25» jardun integratuko esparrua, bertan sustatu beharreko plan berezian behin betiko mugatzearen kalterik gabe.

* Añorga auzoa aurreikusitako saneamenduko eta arazketako eskema orokorrean sartzea eta, ondorioz, Añorgako ubidea berregokitzea Esparruan euri urak biltzeko, Eusko Jaurlaritzaren Ur Sailaren (Uraren Euskal Agentzia – URA) irizpideen arabera.

* Euskotreneko galeakua Esparrura hurbildu eta/edo esparruan integratzea, «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» azpiesparruan planteatutako hirigintza garapen berriaren bitartez; eta bide batez, Euskotreneko trenbide zerbitzua hiri multzoari eskaintzeko baldintza hobetuta.

Hobekuntza hori zuzenean erlazionatua dago Esparruan eragina duen Euskotreneko sarearen bikoiztearekin eta trazadura aldaketarekin, eta entitate horrek idatzitako proiektuaren arabera gauzatu beharko da.

VIII. Medidas de carácter ambiental.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX. Gráficos.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. «AÑ.03 AÑORGA TXIKI» (AÑORGA)

I. Superficie y delimitación.

Bolsa de terreno situada entre el enlace de la carretera variante en Añorga y el nuevo trazado de la línea de ferrocarril de Euskotren, ocupando una superficie de 88.813 m².

Se encuentra desarrollado en su mayor parte con usos residenciales, si bien la franja situada entre el vial interior de acceso y la vía de Euskotren está sólo parcialmente ocupada por edificaciones de carácter industrial y alguna casa unifamiliar.

II. Criterios y objetivos generales de ordenación.

* Consolidación de las condiciones urbanísticas existentes en la mayor parte del Ámbito, provenientes del planeamiento parcial que dio lugar a su formación (promovido en el marco del Plan General de 1962).

* Previsión de un nuevo desarrollo de carácter residencial en la parte que el presente Plan General viene a denominar subámbito «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia», con el objetivo de su integración con el resto del núcleo urbano, proporcionando una mejora de la calidad ambiental del conjunto en esta parte.

Se pretende con ello la recualificación dotacional del Ámbito, delimitando, dentro del nuevo desarrollo, parcelas destinadas a la ubicación de nuevos equipamientos o a la ampliación de los existentes, así como a la implantación de espacios libres.

En este sentido, una de las finalidades del proyecto es la de ordenar una plaza de relación para el conjunto urbano, en torno a la que se dispongan nuevos equipamientos de carácter local, además de otras paralelas como la ampliación de la parcela escolar existente o la mejora y reurbanización del vial principal de acceso.

* Los terrenos del citado subámbito «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» conforman el ámbito de actuación integrada «AAI.II.25» sugerido, con carácter orientativo, en este Plan, sin perjuicio de su definitiva delimitación en el planeamiento especial a promover en el mismo.

* Incorporación del barrio de Añorga al esquema general de saneamiento y depuración previsto, y reacondicionamiento, en consecuencia, de la regata de Añorga para la recogida de aguas pluviales en el Ámbito, según los criterios del Departamento de Aguas del Gobierno Vasco (Agencia Vasca del Agua - URA).

* Acercamiento y/o integración del apeadero de Euskotren en el Ámbito a través del nuevo desarrollo urbanístico planteado en el subámbito «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia», con la consiguiente mejora de las condiciones de prestación del servicio ferroviario de Euskotren al conjunto urbano.

La citada mejora, está directamente relacionada con el desdoblamiento y cambio de trazado de la red de Euskotren que afecta al Ámbito, a ejecutar según el proyecto formulado por la citada entidad.

* Arlo honetan Foru Aldundiak –eraginpeko bidearen titularrak– hartuko dituen zehaztapenekin batera, bi gai horiek, ubidea eta trenbidea, ere baldintzatzen dute N-I errepidea bulebar egiteko behin betiko hartuko den soluzioa. Plan Orokor honen berariazko helburu da Cementos Rezolako instalazioetara, eta Añorga eta Amasorraingo hiriguneetara sarbide ego-kiak sortzeko, ibilgailuen trafikoa murrizteko, oinezkoek ibil-
tzeko espazio egokiak ezartzeko eta abar.

Horren inguruan zehazki eta behin betiko erabakiko dena kaltetu gabe, Plan Orokor honetan proposamen zehatza egiten da. Proposamenak erantzuten die esparru honetan eta proposa-
men horrek eragina duen inguruan bat datozen premia formal eta funtzionalei.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.30/ AÑ.03 – Eraikuntza irekiko bizitegi zona». (Azalera: 81.921 m²).

1.1.1. «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» azpiesparrua (Azalera: 32.265 m²).

A. Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: 27.500 m²(s).

* Sestrapea:

Azpiesparru osoan baimendutako gehieneko hirigintza eraikigarritasuna bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, oro har ezarritako irizpi-
deenkin eta, horri lotuta, plan orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma erregulatzeako parametroak:

* Sestra gainean:

Parametro horiek azpiesparruan sustatu beharko den Plan Bereziak zehaztuko ditu, plan horren antolamendu xehatua zehaztu ahal izateko.

* Sestrapea: oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitze-
ko baimena eman da.

B. Erabiltzeako baldintza orokorrak:

a) Erabiltzeako baldintza orokorrak dira Plan honetan («2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua) «A.30 Eraikun-
tza irekiko bizitegi zona» globalerako ezarritakoak.

b) Bizitegi eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

* Aurretik dagoen bizitegi eraikigarritasuna. (ordezka-
tzeko): 1.500 m²(s).

* 1995eko Plan Orokorrean proiektatutako eta gauzatu.

Gabeko bizitegi eraikigarritasuna: 2.596 m²(s).

* Bizitegi eraikigarritasun berria:

— Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimenari lotzen zaiona (% 20): 4.181 m²(s).

— Etxebizitza tasatuko erregimenari lotzen zaiona (% 20): 4.180 m²(s).

— Sustapen librekoa (% 60): 12.543 m²(s).

— Eraikigarritasun berria guztira: (100%): 20.904 m²(s).

* Bizitegi eraikigarritasuna guztira: 25.000 m²(s).

* Ambas cuestiones, regata y ferrocarril, unidas a las determinaciones que al respecto adopte la Diputación Foral, titular del viario afectado, condicionan también la solución que definitivamente se adopte para la bulevarización de la carretera N-I, objetivo expreso del presente Plan General para la creación de accesos adecuados a las instalaciones de Cementos Rezola y a los núcleos de Añorga y Amasorrain, y la tranquilización del tráfico rodado junto al correcto dimensionamiento de los espa-
cios de tránsito peatonal, etc.

Sin perjuicio de lo que, de forma precisa y definitiva se acuerde a ese respecto, este Plan General incluye a ese respecto una propuesta concreta que responde a las diversas necesidades formales y funcionales que confluyen en este ámbito y en el entorno del mismo afectado por esa propuesta.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.30 / AÑ.03 – Residencial de Edificación Abierta» (Superficie 81.921 m²).

1.1.1. Subámbito «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» (Superficie 32.265 m²).

A. Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 27.500 m²(t).

* Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el con-
junto del subámbito es la asociada a la totalidad de las cons-
trucciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:

Dichos parámetros serán los que determine el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

* Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la cons-
trucción de cuatro plantas (4) bajo rasante.

B. Condiciones generales de uso:

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global «A.30 Residencial de edificación abierta» (documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Edificabilidad residencial preexistente (a sustituir): 1.500 m²(t).

* Edificabilidad residencial proyectada en el Plan.

General de 1995 y no ejecutada: 2.596 m²(t).

* Nueva edificabilidad residencial:

— Vinculada al régimen de VPO (20%): 4.181 m²(t).

— Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%): 4.180 m²(t).

— De promoción libre (60%): 12.543 m²(t).

— Total nueva edificabilidad: (100%): 20.904 m²(t).

* Total edificabilidad residencial: 25.000 m²(t).

c) Baimendutako beste hainbat erabileratara (hirugarren sektorekoak) zuzendutako sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna: 2.500 m²(s).

1.1.2. Hirigintza Esparruko gainerako bizitegi zonak. (Azalera: 49.656 m²).

A. Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna.

* Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eta finkatzen diren eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.

* Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren profila eta altuera:

* Sestra gainean dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.

* Sestrapea: oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, plan orokor hau indarrean hasi aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B. Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak plan orokor honetan ezarritako «A.30 Eraikuntza irekiko bizitegi zona» globalarenak dira.

C. 1. idatz zati honetan aurreikusitako finkatze eta balioz-kotze guztiak, Plan Orokor honetan («2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuko «29.5.A» art.) horretarako ezarritako termino orokorretan planteatzen direla ulertu behar da.

1.2. «E.20 / AÑ.03 – Trenbide Sistema Orokorreko» zona (Azalera: 6.892 m²).

Eraikuntza eta erabilerako erregimena, oro har, «E.20 Trenbide sistema orokorreko» zona globaletarako ezartzen da, Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan.

2. Hirigintza sailkapena.

Esparruko lur eremu guztiak hiri lurzoru gisa sailkatzen dira.

3. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

«AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» azpiesparruari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Berezia landu eta izapidetuko da, bere antolamendu xehatua zehazteko.

Hirigintza esparruaren gainerako zatien antolamendu xehatua Plan Orokor honetan ezartzen da.

4. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A. Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

* Inguruan planteatutako jardunek (Añorgako ubidearen bideratze berria, eta abar) eragindako lur eremuak, edo horien

c) Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a otros usos autorizados (terciarios): 2.500 m²(t).

1.1.2. Resto de la zona residencial del Ámbito Urbanístico, (Superficie 49.656 m²).

A. Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística.

* La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes, que se consolidan.

* Bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Perfil y altura de edificación:

* Sobre rasante, se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes.

* Bajo rasante: con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B. Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología «A.30 Residencial de edificación abierta», establecidas en este Plan General.

C. Todas las consolidaciones y convalidaciones previstas en el presente apartado 1 deben entenderse planteadas en los términos generales establecidos a ese en este Plan General (art. «29.5.A» del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.2. Zona «E.20 / AÑ.03 – Sistema General Ferroviario» (Superficie 6.892 m²).

El régimen de edificación y uso es el establecido con carácter general para las zonas globales de tipología «E.20 Sistema general ferroviario» en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido al Subámbito «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia», a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del resto del Ámbito Urbanístico es la establecida en este Plan General.

4. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

* Sin perjuicio de la integración y/o adscripción al mismo de terrenos afectados por actuaciones planteadas en el entorno

aurretik emandako zenbait bertan integratzea eta/edo adskribitzea kaltetu gabe, «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» azpiesparrua batera tratatuko da gauzatzeko garaian.

* Azpiesparru horren antolamendua eta gauzatzea bateragarri egingo dira Eusko Jaurlaritzako Uren Sailak proiektatutako Añorgako ubidearen bideratze berriarekin eta saneamendu sareko aldagetakarekin, bai eta Euskotreneko linea zabaltzeko proiektuarekin ere.

B. Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

* Adierazitako ubiderako proiektatutako ibilgu berria egingeko lur eremuak Udalak eskuratuko ditu, jardun integratuko esparruan eta gauzatze unitatean planteatutako hirigintza garapena gauzatzeko testuinguruan Udalari berari lagata. Helburu horiekin eta aipatutako azpiesparruarekin batera, bertan sartuko dira edo adskribituko dira, bertako titularrei dagozkien eraikigarritasuna esleitzearen truke.

* Bideratzeko obrak Eusko Jaurlaritzako Uren Sailak (Uraren Euskal Agentzia – URA) gauzatu eta ordainduko ditu.

C. Garapen plangintza lantzeko eta onartzeko epeak.

Behin eta berriz aipatutako azpiesparruan sustatzeko Plan Berezia landu eta onartuko da Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita lau urteko epean.

5. Tokiko sistemen sarearen baldintza orokorrak.

«AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» azpiesparruan idatzi beharreko Plan Bereziak erlazio plaza bat antolatuko du hiri multzorako. Plaza horren inguruan ezarriko dira toki mailako ekipamendu berriak. Bertan, gainera, gaur egungo eskola lursaila handitzen ahaleginduko dira.

IV. Hirigintza erregimen xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

A. Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako azpizona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

a) «AÑ.03.1. Añorgako Geltokia» azpiesparrua.

Azpiesparruaren kalifikazio xehatuko baldintzak bertan sustatuko den Plan Bereziak ezarriko ditu.

b) Hirigintza Esparruaren gainerakoa.

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

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «AÑ.03.1. Añorgako Geltokia» azpiesparrua.

Egin beharreko Plan Bereziak zehaztuko du.

b) Hirigintza esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

* Sestra gainean: Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa izango da lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden finkatutako eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (solairu kopurua eta altuera) emaitzazkoa.

* Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, plan orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

(nuevo encauzamiento de la regata Añorga, etc.), o incluso de otros diversos a los anteriores, el Subámbito «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» será objeto de un tratamiento unitario a los efectos de su ejecución.

* La ordenación y ejecución del citado subámbito se compatibilizará tanto con el nuevo encauzamiento de la regata de Añorga como con la modificación de la red de saneamiento proyectados por el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco, y con el proyecto de desdoblamiento de la línea de Euskotren.

B. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

* Los terrenos destinados al nuevo cauce proyectado para la indicada regata serán obtenidos por el Ayuntamiento mediante cesión al mismo en el contexto de la ejecución del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito de actuación integrada y unidad de ejecución en los que, a esos efectos y junto con el referido subámbito, se integren o adscriban, como contrapartida a la adjudicación a sus titulares de la edificabilidad correspondiente a los mismos.

* La ejecución y abono de las obras de encauzamiento corresponderán al Departamento de Aguas del Gobierno Vasco (Agencia Vasca del Agua – URA).

C. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial a promover en el reiterado subámbito en el plazo de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

5. Condiciones generales de la red de sistemas locales.

El Plan Especial a formular en el Subámbito «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» ordenará una plaza de relación para el conjunto urbano, en torno a la que se dispongan nuevos equipamientos de carácter local, procurando además la ampliación de la parcela escolar existente.

IV. Régimen urbanístico pormenorizado.

1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

a) Subámbito «AÑ.03.1. Añorgako Geltokia».

Las condiciones de calificación pormenorizada del subámbito serán las que establezca el Plan Especial a promover en el mismo.

b) Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «3. Zonificación pormenorizada» de estas Normas Particulares.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Subámbito «AÑ.03.1. Añorgako Geltokia».

Será la determinada por el Plan Especial a formular.

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

* Sobre rasante: la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

* Bajo rasante, la edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

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

a) «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» azpiesparrua.

Baldintza horiek azpiesparruan bertan egin beharreko Plan Bereziak zehaztuko ditu.

b) Hirigintza esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

* Sestra gaineen: Aipatutako baldintzak bertako eraikuntzaren gaur egungo formari (altuera eta solairu kopurua) eta lerrokadurei lotuta daude, eta bakoitzean finkatua dago.

* Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako solairu kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

D. Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

b) «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» azpiesparruko emaitzazko lursailetan proiektatutako bizitegi eraikigarritasunaren erregimen juridikoa bertan sustatuko den Plan Bereziaren ezarritako da.

2. Hiri lurzorua kategorizatzea.

A. «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» azpiesparrua.

Azpiesparru honetako lur eremuen kategorizatzea bertan egin beharreko Plan Bereziak finkatuko du.

B. Hirigintza esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparruko gainerako lur eremuak hiri lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez badira.

V. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.

Arlo honi dagokionez, plan orokor honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» eta «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbat gauzaren artean, kontuan hartu behar dira Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan integratzeari lotutako baldintzak, bai eta Añorgako ubideko esparruaren inguruan egotearekin lotutakoak ere. Hori guztia «C.4. Ibai ibilguak eta horien babesertzak» baldintzatzailearen mende egongo da.

VI. Eraikuntzak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

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

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

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

a) Subámbito «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia».

Dichas condiciones serán las determinadas por el Plan Especial a formular en el mismo.

b) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

* Sobre rasante: las citadas condiciones son las asociadas a las alineaciones y a la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

* Bajo rasante, el número máximo de plantas autorizado en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

D. Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

a) Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

b) El régimen jurídico de la edificabilidad residencial proyectada en las parcelas resultantes en el subámbito «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» será el establecido en el Plan Especial a promover en él.

2. Categorización del suelo urbano.

A. Subámbito «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia».

La categorización de los terrenos de este subámbito se establecerá por el Plan Especial a formular en el mismo.

B. Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» y «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General, así como a la presencia en las inmediaciones del ámbito de la regata de Añorga, sujeta al condicionante «C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos».

VI. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII. Gauzatzeko berariazko erregimena.

1. Urbanizazio erregimena.

«AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» azpiesparruaren urbanizazio erregimena bertan sustatuko den Plan Berezian zein hura garatzeko egingo diren proiektuetan definituko da.

Urbanizazio Proiektua bateragarri egin beharko da Añorgako ubidearen bideratze berriaren arloan proiektatutako jardunekin, Eusko Jaurlaritzako Uren Sailak (Uraren Euskal Agentzia – URA) proiektatutako saneamendu sarearen aldaketarekin eta Euskotreneko trenbide linea zabaltzearekin –sare honetako geltokiaren berrikuntza barne hartuta–.

2. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A. Jarduketak egiteko baldintzak:

«AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» azpiesparruan integratutako jardun esparruaren edo esparruen mugatze baldintzak bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehaztuko dira.

«AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» azpiesparruan gauzatze unitateak mugatzeko eta dagokion jardun sistema zehazteko baldintzak, azpiesparru hori sartuko den jardun integratuko esparruan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programan zehaztuko dira.

B. Urbanizazio kargak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak.

«AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» azpiesparruari dagokionean, baldintza horiek aipatutako Plan Berezian definituko dira eta, haiek garatzeko, helburu horrekin mugatuko den gauzatze unitatean sustatzeko dagozkien Urbanizatzeko Jardun Programan, eta urbanizazio eta berdinbanatzeko proiektuetan definituko dira.

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

C. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Gai honetan Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezarritakoa beteko da.

VIII. Ingurumen arloko neurriak.

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

IX. Grafikoa.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

«EG.19 IBAIALDE» HIRIGINTZA ESPARRUA (EGIA)

I. Azalera eta mugaketa.

23. 354 m²-ko azalera lur eremua, Urumea ibaiaren ertzean kokatua, Egiako eta Loiolako auzoak lotzeko bidearen azpian.

VII. Régimen específico de ejecución..

1. Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del subámbito «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» será el definido en el tanto en el Plan Especial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

El Proyecto de Urbanización deberá compatibilizarse con las actuaciones proyectadas en materia de nuevo encauzamiento de la regata de Añorga, modificación de la red de saneamiento proyectados por el Departamento de Aguas del Gobierno Vasco (Agencia Vasca del Agua – URA), y desdoblamiento de la línea ferroviaria de Euskotren, incluida la remodelación de la estación de esta red.

2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A. Condiciones de actuación:

Las condiciones de delimitación del o de los ámbitos de actuación integrada en el subámbito «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» serán determinados por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él.

Las condiciones de delimitación unidades ejecución y de determinación del correspondiente sistema de actuación en el subámbito «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia» serán las determinadas en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada en el que se integre ese subámbito.

B. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

En lo referente al subámbito «AÑ.03.1 Añorgako Geltokia», dichas condiciones serán las que se definan en el referido Plan Especial, y, en su desarrollo, en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y proyectos de urbanización y equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite con ese fin.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en la unidad de ejecución que se delimite, así como las que, en su caso y aun siendo exteriores, se adscriban a ella, serán consideradas como cargas propias de la misma a los efectos de su ejecución y abono.

C. Los coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a este respecto a lo establecido en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

VIII. Medidas de carácter ambiental.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX. Gráficos.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. «EG.19 IBAIALDE» (EGIA)

I. Superficie y delimitación.

Porción de terreno de 23.354 m² de superficie, situado a la orilla del río Urumea bajo el vial de conexión de los barrios de Egi y Loiola.

II. Antolamenduko irizpide eta helburu orokorrak.

* Esparrua hiriko espazio librean sistema orokorrean sartzea, mendealdetik mugatzen duen Kristina Enea parkearen zati izan dadin.

* Esku hartzea, desjabetzearen bidez, Administrazioak lur eremuak lor ditzan; horretarako, esparru hau «AAE.1/EG.19» (Desjabetze Jarduneko Esparru) gisa identifikatzen da.

* Astiñene zubia finkatzea, arrazoi hidraulikoengatik hura beste berri batekin ordezkatzeko kaltetu gabe, Amara (Loiolako Erriberak) eta Loiola (Loiolako Lorategi Hiria) auzoak Egiarekin (eta alderantziz) lotzeko elementu gisa, xede horrekin indarrean den plangintzan Loiolako Erriberetan lehenago aurreikusitako zubi/zubibide berria eraikitze proposamena ezabatuta.

* Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa, eta horrekin mugatzen duten esparru guztietan edozein esku hartze (obrak edo eraikuntzak gauzatzeko helburuarekin, edo erabilerak eta jarduerak garatzeko helburuarekin), dagokion babeseko zortasun zona barne hartuta, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta haren Araudian (itsasertza babesteko eta erabilera iraunkorra emateko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatutakoetan) xedatutakora egokituko da. Zehatzago esateko:

— Itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren erabilera Kosta Legearen III. tituluaren zehaztutakoaren arabera arautuko da.

— Babeseko zortasun zonako erabilerak Kosta Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta zona horretan baimendutako erabilerak Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute, Kosta Legearen Araudia zati batez aldatzen duen 1112/92 Errege Dekretuaren 48.1 eta 49. artikuluetan zehaztutakoari jarraituz.

— Hurrenez hurren, Kosta Legearen 27. eta 28. artikuluetan ezarritako itsasoko bide eta sarbide zortasunak errespetatuko direla bermatu beharko da.

— Kosta Legea indarrean jartzean jabari publikoko edo zortasuneko zonan kokatuta zeuden obrak eta instalazioak Kosta Legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean zehaztutakoaren arabera arautuko dira.

— Saneamendu sareko instalazioek Kosta Legearen 44.6 artikuluan eta Araudian bat datozen artikuluetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Horretarako, kontuan hartuko dira Arau Partikular honetako «5. Kosta Legearen Aplikazioa.» planoan grafiatutako jabari publiko horren mugaketa, itsasoaren erribera eta babeseko zortasun zona.

Babeseko zortasun zona horrek 20 metroko sakontasunean eragiten du, itsasoaren erriberatik neurtuta.

Itsasoko eta lehorreko jabari publikoan planteatutako jardunek (zubia berritzea, etab.) dagokien gaitze titulua beharko dute.

Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko eta babeseko zortasun zonako lur eremuetatik igarotzen diren oinezko eta txirrindularien ibilbideak, hurrenez hurren, Kosta Legearen III. eta II. tituluaren ezarritakora egokitu behar dira.

*III. Egiturazko hirigintza erregimena.**1. Kalifikazio globala.*

1.1. «F.10 / EG.19 Hiri Espazio Librean Sistema Orokorra» zona (Azalera: 19.751 m²).

II. Criterios y objetivos generales de ordenación.

* Inclusión del Ámbito en el sistema general de espacios libres de la ciudad, haciéndolo formar parte del parque de Cristina Enea que lo limita por el Oeste.

* Intervención mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos por la Administración; con ese fin, este ámbito se identifica como «AAE.1/EG.19» (Ámbito de Actuación Expropiatoria).

* Consolidación del puente Astiñene, sin perjuicio de su sustitución por otro nuevo por razones hidráulicas, como elemento de conexión de los barrios de Amara (Riberas de Loiola) y Loiola (Ciudad Jardín de Loiola) con Egia (y viceversa), eliminando la propuesta de construcción del nuevo puente / viaducto previsto con ese fin en el planeamiento vigente con anterioridad en Riberas de Loiola.

* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de desarrollar usos y actividades) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento, modificados por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013. Más en concreto:

— La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

— Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

— Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.

— Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

— Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección, grafiados en el plano «5. Aplicación de la Ley de Costas» de estas Normas Particulares.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros, medidos a partir de la ribera del mar.

Las actuaciones planteadas en el dominio público marítimo-terrestre (renovación puente, etc.) deberán contar con el correspondiente título habilitante.

Los itinerarios peatonales y ciclistas que transcurran por terrenos del dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre de protección, deben adecuarse a lo establecido en los Títulos III y II de la Ley de Costas, respectivamente.

*III. Régimen urbanístico estructural.**1. Calificación global.*

1.1. Zona «F.10/EG.19 – Sistema General de Espacios Libres Urbanos» (Superficie: 19.751 m²).

Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezarritako «F.10 Hiri espazio libreen sistema orokorra» zona globaletako eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak aplikatuko dira.

1.2. «E.10 / EG.19 – Bide Sistema Orokorra» zona (Azalera: 3.603 m²).

Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezarritako «E.10» zona globaletako eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak aplikatuko dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Esparruko lur eremu guztiak hiri lurzoru gisa sailkatzen dira.

3. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

4. Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren Lehenbiziko Xedapen Iragankorraren 6. atalean ezarritakoari jarraituz, 1995eko Plan Orokorrean mugatutako «UP.10» banaketa eremuaren eredu aprobetxamendua erreferentziako hirigintza eraikigarritasuna izango da Donostiako Udalak esparruaren lur eremuak desjabetzeko.

IV. Hirigintza erregimen xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

A. Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako azpizona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

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

B. Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatutako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek («2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

2. Hiri lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lur eremuek hiri lurzoru finkatugabeak dira, urbanizaziorik ez dutelako eta/edo nahikoa ez dutelako.

V. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, esparru hau Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoetan integrazeko lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan, baita hura itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren inguruan kokatzekoak ere.

VI. Eraikuntzak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenak izapidetze fasean dagoen Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onar-

Serán de aplicación las condiciones generales de edificación y uso propias de las zonas globales «F.10 Sistema general de espacios libres urbanos», establecidas en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

1.2. Zona «E.10 / EG.19 – Sistema General Viario» (Superficie: 3.603 m²).

Serán de aplicación las condiciones generales de edificación y uso propias de las zonas globales «E.10», establecidas en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

4. Régimen general de programación y ejecución.

De conformidad con lo establecido en el apartado 6 de la Disposición Transitoria Primera del documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General, el aprovechamiento tipo del área de reparto «UP.10» delimitada en el Plan General de 1995 constituirá la edificabilidad urbanística de referencia a los efectos de la expropiación de los terrenos del Ámbito por parte del Ayuntamiento de San Sebastián.

IV. Régimen urbanístico pormenorizado.

1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «3. Zonificación Pormenorizada» de estas Normas Particulares.

B. Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito (documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

V. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» y «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración de este ámbito en las correspondientes áreas acústicas reguladas en este Plan General, así como a las vinculadas a su ubicación en las inmediaciones del dominio público marítimo-terrestre.

VI. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramita-

pena: 2009ko martxoaren 6a) du jatorria. Horri dagokionez, plan horrek bere behin betiko onarpenaren testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalei) dagokionez, gai horretan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII. Gauzatzeko berariazko erregimena.

1. Urbanizazio erregimena.

Esparrua urbanizazio obra arruntetarako proiektu baten bidez egokituko da.

2. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

* Desjabetze bidez jardungo da Administrazioak erabilera publikora zuzendutako esparruko lur eremu pribatuak lortzeko.

Horretarako, «AAE.1/EG.19» (Desjabetze Jarduneko Esparru) gisa identifikatzen da.

Era berean, desjabetze bidez jardungo da Astiñeneko egungoa ordeztzeko aurreikusitako zubi berriaren eraginpeko lur eremu pribatuak lortzeko. Xede horrekin sustatu beharreko espedienteak berariaz lur eremu horiei buruzkoak izan daitezke, zein aipatutako «AAE.1/EG.19» esparruari buruzko irismen handiagoko beste batzuetan integratutakoak.

* Proiektatutako urbanizazio obrak gauzatzea eta ordaintzea Donostiako Udalaren esku geratuko da.

* Astiñeneko egungoa ordeztzeko aurreikusitako zubi berria, Egiarekin lotzekoa, arlo hidraulikoan eskumena duen Administrazioak (Uraren Euskal Agentziak, URAk) eta Donostiako Udalak finantzatzeko dute, horiek adostutako baldintzetan. Baldintza horiek Urumea ibaiaren bi ertzak Loiola-Loiolako Erriberak-Egia ingurunean lotzeko zubi berria eraikitzeke proiektua idazteko lankidetzaz hitzarmenean (2012ko urriaren 17an sinatutakoan) ezarri dira, eta hura garatzeko sustatu beharreko akordioetan.

VIII. Ingurumen arloko neurriak.

Plan honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, baita bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztutako dituztenak ere.

IX. Grafikoak.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

«LO.05. TXOMIN ENEA» HIRIGINTZA ESPARRUA

I. Azalera eta mugaketa.

Urumea ibaiaren eta Hernanirako GI-131 errepidearen artean dagoen esparrua da, Loiolako kuarteletan hasi eta Antzitaraino iristen dena; era askotako eraikuntzak daude zati batzuetan: bizitegi eraikuntzak, gehienak errepidearen ertzean daudenak (horien artean, Txomin jatorrizko gunea dago, mendealdeko muturrean); oraindik ere geratzen diren industria erabilerako hainbat eraikin; Kristobaldegiako komentua; eta Martuteneko espetxea. Guztira 157.089 m²-ko azalera du.

Zatirik handienean erdisegmentu zirkularren forma du, eta mendealdeko muturrean luzapen bat du, kuarteletako zubiraino iristen den «tronpa» moduko bat, alegia. Luzapen horre-

ción (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales) deberá estar a lo que determine el planeamiento especial a promover en la materia.

VII. Régimen específico de ejecución..

1. Régimen de urbanización.

El acondicionamiento del Ámbito se realizará mediante un proyecto de obras ordinarias de urbanización.

2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

* Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención por parte de la Administración de los terrenos privados del ámbito destinados a uso público.

Con ese fin, se identifica como «AAE.1/EG.19» (Ámbito de Actuación Expropiatoria).

Se actuará asimismo mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos privados afectados por el nuevo puente previsto en sustitución del actual de Astiñene. Los expedientes a promover con ese fin podrán estar bien específicamente referidos a esos terrenos, bien integrados en otros de mayor alcance referidos al citado ámbito «AAE.1/EG.19».

* La ejecución y abono de las obras de urbanización proyectadas correrá a cargo del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

* El nuevo puente previsto en sustitución del actual de Astiñene, de conexión con Egia, será financiado por la Administración competente en materia hidráulica (Agencia Vasca del Agua URA) y el Ayuntamiento de San Sebastián, en los términos acordados por los mismos, establecidos en el Convenio de colaboración para la redacción del proyecto de construcción del nuevo puente de conexión de las dos márgenes del río Urumea en el entorno de Loiola-Riberas de Loiola-Egia, suscrito el 17 de octubre de 2012, así como en los acuerdos que se promuevan en su desarrollo.

VIII. Medidas de carácter ambiental.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX. Gráficos.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

A.U. «LO.05 TXOMIN ENEA»

I. Superficie y delimitación.

Es un Ámbito situado entre el río Urumea y la carretera GI-131 a Hernani, desde los Cuarteles de Loiola hasta Antzita, y está parcialmente ocupado por edificaciones de diversa índole que van desde las residenciales, ubicadas en su mayoría a la orilla de la carretera (entre las que se encuentra el originario núcleo de Txomin en el extremo Oeste), hasta algunas reminiscencias de uso industrial, el convento de Kristobaldegi, e incluso la prisión de Martutene. Tiene una superficie de 157.089 m².

La forma de semisegmento circular que tiene en su mayor parte, se ve prolongada en su extremo Oeste a modo de «trompa» que llega hasta el puente de Cuarteles. Pues bien, esta

tako lur eremu gehienak Hernanirekin lotzeko bideak hartzen ditu; beste lur eremu batzuk Urumea ibaiaren ibilguaren zati dira gaur egun. Lur eremu horiek eraldatu egingo dira, proiektatuta dauden bide eta trenbide azpiegitura berriak kokatzeko beharrezkotzat jo baita ibilgua desbideratzea.

Esparruko mugaketari eta azalerari buruzko datu horiek eta arau partikular hauetan guztietan bildutako aurreikuspenek ez dute eraginpean hartzen plan orokorraren etenaldia ezarria duen esparruaren zatia. Zati hori, zehazki, «E.20 Trenbide sistema orokorra» zona globala da, 8.430 m²-ko azalera duena eta hasiera batean plan horretan mugatu zena.

II. Antolamenduko irizpide eta helburu orokorrak.

* 2007ko martxoaren 27an behin betiko onartutako «LM.06 Txomin Enea» eremuari dagokion plan orokorraren aldaketa» baliozkotzea. Aldaketa horren helburua esparru hori oro har berrantolatzea da, bizitegi bilbe berri batean etxebizitza erabilera berriak, hirugarren sektoreko erabilerak eta zuzkidura erabilerak ezarri, honela labor daitezkeen aurreikuspenetan oinarrituta:

— 111. 494 m²(s)-ko bizitegia ezartzea 1.314 bat etxebizitza berrietarako, horietatik 829 babes publiko erregimenari atxikiak, hirugarren sektoreko erabilerarako sabai berriak osatua. Eraikigarritasun horri aurretik dauden eraikuntzei lotutakoa gehitu behar zaio; eraikuntza horiek edo gaur egungo baldintzetan finkatuko dira edo zertxobait gehituko dira.

— Ekipamendu berrien aurreikuspena, Loiola auzoko zuzkidura mailak hobetuz, 42 inguru unitatetarako zuzkidura bizi-tokien eraikuntza bat barne.

— Urumeako ibai parkea, ibaiaren ertzean dagoen banda perimetralez osatua eta Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailaren Uren Zuzendaritzak (gaur egun, URA Uraren Euskal Agentzia) idatzitako «Urumea ibaiaren ibilguaren antolamenduari buruzko azterlan hidraulikoak» planteatutako esku hartzeko irizpideen arabera dena, nola ibilguaren dimentsioari dagokionez, hala ertzen tratamenduari eta konfigurazioari dagokionez.

— Kosta Legearen ondoriozko baldintzak, itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren eraikuntzari, eraikigarritasunari, jabetzari eta erabilerari dagokionez, eta, ildo horretan:

— Itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren erabilera eta jabari horren mugakideak diren esparruetan egiten den esku hartze oro (dela obrak edo eraikuntzak gauzatzeko, dela erabilerak eta jarduerak egiteko), dagokion babeseko zortasun zona barne, indarrean dagoen 2013ko maiatzaren 29ko Itsasertza babesteko eta erabilera iraunkorra emateko legeak aldatzen dituen Kosta Legea, 1988ko uztailaren 28koan, eta horren Erregelamenduan xedatutakoaren arabera izango da. Zehazki:

— Itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren erabilera Kosta Legearen III. tituluaren zehaztutakoari jarraiki arautuko da.

— Babeseko zortasun zonan, erabilerak Kosta Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakoaren arabera izango dira, eta zona horretan baimendutako erabilerak EAEko organo eskudunaren baimena izan behar dute, Kosta Legearen Erregelamendua partzialki aldatzen duen 1112/92 Errege Dekretuaren 48.1 eta 49. artikuluetan zehaztutakoari jarraiki.

prolongación contiene terrenos hoy día ocupados en su mayor parte por el viario de conexión con Hernani, y también por otros que actualmente forman parte del cauce del río Urumea, a transformar como consecuencia del desvío que se propone para el mismo al entenderse necesario para la ubicación de las nuevas infraestructuras viarias y ferroviarias proyectadas.

Esos datos de delimitación y superficie del ámbito, así como las previsiones incluidas en el conjunto de estas Normas Particulares no inciden en la parte del mismo en la que se mantiene la suspensión del Plan General. Esa parte se corresponde, en concreto, con la zona global de tipología E.20 Sistema general ferroviario», de 8.430 m² de superficie, delimitada en origen en dicho Plan.

II. Criterios y objetivos generales de ordenación.

* Convalidación de la «Modificación del Plan General referida al Área «LM.06 Txomin Enea» aprobada definitivamente el 27 de marzo de 2007, cuya finalidad viene a ser la reordenación general del Ámbito, con la implantación de nuevos usos de vivienda, terciarios y dotacionales en una nueva trama residencial, sobre la base de una serie de previsiones que pueden ser resumidas en las siguientes:

— Implantación de 111.494 m²(t) residencial para unas 1.314 nuevas viviendas de las que unas 829 se adscriben al régimen de protección pública, complementado con nuevo techo destinado a usos terciarios. A esa edificabilidad se ha de añadir la vinculada a las edificaciones preexistentes que, o bien se consolidan en sus actuales condiciones, o bien se prevé un ligero incremento.

— Previsión de nuevos equipamientos, mejorando los niveles de dotación del barrio de Loiola, incluido un edificio de alojamientos dotacionales para unas 42 unidades.

— Creación del parque fluvial del Urumea, constituido por una banda perimetral a la orilla del río, que responde a los criterios de intervención planteados por el «Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea», redactado por la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco (actualmente Agencia Vasca del Agua – URA), tanto en lo que se refiere a la dimensión del cauce, como al tratamiento y configuración de sus bordes.

— Aplicación de las condiciones de edificación, edificabilidad, dominio y uso del dominio público marítimo terrestre provenientes de la Ley de Costas, y en ese sentido:

— La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de desarrollar usos y actividades) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento, modificados por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013. Más en concreto:

— La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

— Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

— Kosta Legearen 27. eta 28. artikuluetan hurrenez hurren ezarritako bide zortasunak eta itsasorako sarbide zortasunak errespetatzea bermatu beharko da.

— Kosta Legea indarrean hasi zenean zeuden obrak eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko zonan daudenak, Kosta Legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean zehaztutakoari jarraiki arautuko dira.

— Saneamendu sareko instalazioek Kosta Legearen 44.6 artikuluan ezarritako baldintzak eta artikuluko horrekin bat datozen Erregelamenduko baldintzak bete behar dituzte.

Horretarako, kontuan hartuko dira proiektu honetako «6. Kosta Legearen Aplikazioa. Loiola» planoan grafiatutako jabari publiko horren mugaketa, itsasoaren erribera eta babeseko zortasun zona.

Adierazitako babes zortasuneko zona horrek 20 metroko sakontasunean eragiten du, itsasoaren erriberratik neurtuta.

Itsasoko eta lehorreko jabari publikoan planteatutako jardunetarako (zubia berritzea, etab.) hartarako titulua eduki beharko da.

Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko eta babeseko zortasun zonako lur eremuetan barrena doazen oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideak Kosta Legearen III. eta II. tituluetan ezarritakora egokitu behar dira hurrenez hurren.

Urumea ibaia ubideratzeko proposatutako obrak gauzatzearen osagarri, hala badagokio eta besteak beste Kosta Legearen «12.6» artikuluan eta haren Erregelamenduaren «27.» artikuluan ezarritako irizpideei jarraiki, adierazitako zehaztapenak definituko dira berriz.

Egungo ibilguak okupatzen eta/edo eraginpean hartzen dituen lur eremuen eta esparruen hirigintza erregimena —ez, ordea, proposatzen den ibilgu berriarena— plan honetan ezarritakoa izango da.

— Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailaren Uren Zuzendaritzak idatzitako «Urumea ibaiaren ibilguaren antolamenduari buruzko azterlan hidraulikoan» ezarritako eta hori garatzeko sustatutako edo sustatuko diren proiektuetan zehazten diren baldintzen aplikazioa.

— Formulaturako Ingurumen Inpaktuaren Baterako Ebaluazioari buruzko Azterlaneko gomendioen aplikazioa.

* 1995eko plan orokorraren aldaketaren adierazitako baliozkotzea plan honetan proposatu diren eta proiektuaren funtsean eraginik ez duten berregokitzeak bazter utzi gabe egin da. Honako hauek dira:

— Esparrua mendealdeko muturrean berriz mugatzea, Urumea ibaiaren ibilguaren kostuz zabaldua, aurreikusitako bide eta trenbide azpiegiturak kokatzeko behar adinako tokia lortzeko; azpiegitura horietan, ibai ertzeko pasealekua ere hartu da barnean, eta behar diren baldintza geometrikoak eman behar zaizkio.

— Besteak beste, «E.10» (bide sistema orokorra) eta «E.20» (trenbide sistema orokorra) tipologiako zona globalen mugak berregokitzea, besteak beste trenbide sarearen trazadura aurreikuspen berrietara egokitzeko. Horrek esparruko hegoaldeko «E.10» zona mendealderantz zertxobait eramatea ekarriko du, besteak beste.

— Arteleku ekipamenduen sistema orokorren saretik ateratzea, eta tokiko sistemen sarean sartzea.

* 1995eko plan orokorraren aurreko aldaketa garatzeko, esparruaren antolamendu xehatua zehaztearren, formulaturako

— Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.

— Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

— Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección, grafiados en el plano «6. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola» de este proyecto.

La citada zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la ribera del mar.

Las actuaciones planteadas en el dominio público marítimo-terrestre (renovación puente, etc.) deberán contar con el correspondiente título habilitante.

Los itinerarios peatonales y ciclistas que transcurran por terrenos del dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre de protección, deben adecuarse a lo establecido en los Títulos III y II de la Ley de Costas, respectivamente.

Complementariamente a la ejecución de las obras de encauzamiento del río Urumea propuestas, se procederá, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos, entre otros, en los artículos «12.6» de la Ley de Costas y «27» de su Reglamento, a la redefinición de las citadas determinaciones.

El régimen urbanístico de los terrenos y ámbitos ocupados y/o afectados por el cauce actual, pero no así por el nuevo propuesto, será, en todo caso, el establecido en este Plan.

— Aplicación de las condiciones establecidas en el «Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea», redactado por la Dirección de Aguas del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, así como de las que se determinen en los proyectos promovidos o a promover en su desarrollo.

— Aplicación de las recomendaciones del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental formulado.

* La expresada convalidación de la Modificación del Plan General de 1995 se efectúa sin perjuicio de diversos reajustes que se proponen en el presente Plan General y que no afectan al fondo general del proyecto. Vienen a ser los siguientes:

— Redelimitación del ámbito en su extremo Oeste, que se amplía a costa del cauce del río Urumea, con objeto de obtener el espacio suficiente para la ubicación de las infraestructuras viarias y ferroviarias previstas, incluido el paseo de borde del río, al que debe dotarse de las debidas condiciones geométricas.

— Reajuste de la delimitación de, entre otras, las zonas globales de tipología «E.10» (sistema general viario) y «E.20» (sistema general ferroviario) con el fin de adaptarlas, entre otras, a las nuevas previsiones de trazado de la red ferroviaria. Eso implica, entre otros extremos, un ligero desplazamiento hacia el Oeste de aquella zona «E.10», en la parte Sur del Ambito.

— Exclusión de Arteleku de la red del sistema general de equipamientos, que pasa a formar parte de la red de sistemas locales.

* Convalidación del Plan Especial de Ordenación Urbana formulado en desarrollo de la anterior Modificación del Plan

eta 2008ko irailaren 26ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Hiri Antolamenduko Plan Berezia, eta geroago, 2011ko marxoko 25eko udal erabakiaren bidez aldatua, baliozkotzea. Baliozkotze hori honako salbuespen hauek aintzat hartuta egin da:

— Esparruaren ipar muturrean aurreikusitako Urumea ibaiaren desbideraketak dakartzan lurralde aldaketak aintzat hartuta, plan honetan «LO.05.1 Txomin Enea Plan Berezia» azpiesparru gisa identifikatzen den esparruaren zatia hartzen ditu eraginpean baliozkotze horrek. Adierazitako azpiesparruak planeamendu berezi horren esku hartzeko eremu gehiena bil-tzen du.

— 1. Jardun Integratuan proiektutako bizitegi eraikigarritasun berriaren erregimen juridikoa berregokitzea, adierazitako plan berezian ezarritako aurreikuspenak arau partikular haue-tan azaldutakoekin trukatur. Berregokitze horrek, zehazki, plan hartan erregimen orokorreko etxebizitza tasatuaren erregime-nari lotutako eta gaur egun erregimen bereziko etxebizitza tasa-tura eta sustapen libreko etxebizitzara bideratzen den eraikiga-rritasuna hartzen du eraginpean.

— Hirigintza esparruko gainerakorako antolamendu xeha-tu plan orokor honetan zehazten da.

Esparruko gainerako hori esparruko iparraldeko lur ere-muek osatzen dute, hain zuzen ere ibai desbideratzearen eta «Txomin Enea» eta «Igeltegi» esparruen arteko mugak berre-gokitzearen emaitzazko lur eremuak.

Baita ere, 2013ko abenduko 28an onartutako Xehetasun Azterketa baliozkotzen da.

* Gainera, adierazitako hirigintza espedienteak (1995eko plan orokorraren eta 2008ko plan bereziaren aldaketa) balioz-kotzearen osagarri, esparrua berriz mugatzeari buruzko sal-buespena sartu da. Horri dagokionez, egungo Espartxo zubia kendu eta horren ordeztu beste bat jartzeko proposamenak era-ginpean hartutako Urumea ibaiaren zatia —Uba bazterrean dauden eraginpeko lur eremuak barne— esparruaren barnean hartuta ezarri da esparruaren mugaketa berria.

Birmugaketa horrek ez du inola ere hirigintza esparru horie-tan ezarritako aurreikuspenik berregokitzea; aldiz, horien zuzenketa edo azalpena besterik ez da, bere helburu eta propo-samenekiko koherentziari eusteko planteatu dena.

Hortaz, espediente horietan adierazitakoa eta uholde arris-kuei erantzuteko premia aintzat hartuta, esparru horretan plan-teatutako hirigintza antolamenduaren garapena eta gauzatzea Espartxo zubia kendu eta haren ordeztu beste zubi bat jartzearen mende egongo dira; izan ere, egungo zubia bertan mantentzea ez da bateragarria proiektatutako hirigintza garapena gauzatze-arekin.

Hori horrela, aurreikuspen horiekin eta zubi berri horren eta «Txomin Enea» esparruaren arteko lotura estuarekin koheren-tzia izateko, zubi hark eraginpean hartzen dituen lur eremu guz-tiak esparru honetan sartu behar da. Lur eremu horiek, halaber, «LO.05.1 Txomin Enea Plan Berezia» azpiesparruan sartu dira.

Lur eremu horiek sailkatzeko (lurzoru urbanizaezina) eta kalifikatzeko (D.40 Ibai ibilguak eta horien babes ertzak) aurreikuspenak finkatzea dakarten baldintzetan sartu dira espa-rruan eta azpiesparruan.

* Esparruko hirigintza aurreikuspenak Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiak plan orokorra dela-eta 2013ko ekainaren 21ean emandako epaietan ezarritakora egoki-tzen dira.

General de 1995 con el fin de determinar la ordenación porme-norizada del ámbito, y aprobado definitivamente mediante resolución de 26 de setiembre de 2008 y posteriormente modi-ficado mediante resolución de 25 de marzo de 2011. Dicha con-validación se realiza con las siguientes salvedades:

— Atendiendo a las modificaciones territoriales que pro-duce el desvío del río Urumea previsto en el extremo Norte del Ámbito, la citada convalidación afecta a la parte del ámbito que en este Plan se identifica como Subámbito «LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea», que contiene la mayor parte del área de intervención del citado planeamiento especial.

— Reajuste del régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial proyectada en la Actuación Integrada 1 sustituyendo las previsiones establecidas en el citado Plan Especial por las expuestas en estas Normas Particulares. Ese reajuste afecta, en concreto, a la edificabilidad vinculada en aquel Plan al régimen de la vivienda tasada de régimen general, y que ahora se destina a vivienda tasada de régimen especial y a vivienda de promo-ción libre.

— La ordenación pormenorizada para el resto del Ambito Urbanístico, se determina en el presente Plan General.

Ese resto está integrado por los terrenos situados al Norte del ámbito, resultantes tanto del desvío del río como de reajus-tes de límites entre los ámbitos de «Txomin Enea» e «Igeltegi».

Se convalida así mismo el Estudio de Detalle aprobado defi-nitivamente mediante resolución de 28 de diciembre de 2013.

* Además, la convalidación de los mencionados expe-dientes urbanísticos (Modificación del Plan General de 1995 y Plan Especial de 2008) se complementa con la salvedad refe-rente a la redelimitación del ámbito mediante la inclusión en él de la parte del río Urumea afectada por la propuesta de sustitu-ción del actual puente Espartxo por otro nuevo, incluidos los terrenos afectados situados en la margen de Uba.

Esa redelimitación no supone en modo alguno un reajuste de las previsiones establecidas en esos expedientes urbanísti-cos, sino una simple corrección o aclaración de las mismas, planteada por razones de coherencia con sus propios objetivos y propuestas.

Así, en atención a lo indicado en esos mismos expedientes, por razones asociadas a la necesidad de dar respuesta a los pro-blemas de inundabilidad, el desarrollo y la ejecución de la orde-nación urbanística planteada en ese ámbito se condiciona a la sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo, dado que el mantenimiento del actual es incompatible con la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado.

En esas circunstancias, por simple coherencia con esas pre-visiones y con esa más que estrecha relación existente entre ese nuevo puente y el ámbito «Txomin Enea», procede la integra-ción en éste ámbito de la totalidad de los terrenos afectados por aquél puente. Esos terrenos se incluyen asimismo en el subám-bito «LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea».

Su integración en el ámbito y en el subámbito se efectúa en condiciones que conllevan la consolidación de las previsiones de clasificación (suelo no urbanizable) y calificación (D.40 Cauces Fluviales y márgenes de protección de los mismos) de dichos terrenos.

* Las previsiones urbanísticas del ámbito se adecuan a lo establecido en las sentencias del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 21 de junio de 2013, referidas al Plan General.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.30 / LO.05 – Eraikuntza irekiko bizitegia» zona (Azalera: 111.933 m²).

1.1.1. «LO.05.1 Txomin Enea Plan Berezia» azpiesparrua (Azalera: 111.933 m²).

A. Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

* Sestra gainean.

— Finkatutako eraikuntza(()) Informazio datua.)): 19.539 m²(s).

Finkatutako lursailen arauzko hirigintza eraikigarritasuna lursail bakoitzean finkatutako eraikuntzaren formaren emaitzakoa da.

Ordez luz gero, «Araxi Enea» eta «Komentua» finkatutako esparruen eraikigarritasuna 2.385 m²(s)-koa eta 2.688 m²(s)-koa izango da, hurrenez hurren.

— Eraikuntza berria (guztira): 120.494 m²(s).

— 1. jardun integratuari esleitutakoa: 86.151 m²(s).

— 2. jardun integratuari esleitutakoa: 34.343 m²(s).

* Sestraperan.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:

— Finkatutako eraikuntza:

Dagoen eraikuntzak definitutako baldintzak finkatzen dira, barne patioak ere bai, «a.30» tipologiako lursailetan.

— Eraikuntza berriak: parametro horiek azpiesparruan sustatutako eta plan orokor honek finkatutako plan bereziak ezarritakoak dira.

* Sestraperan:

Oro har, sestraperan lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, plan orokor hau indarrean hasi aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestraperan baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B. Erabiltzeko baldintza orokorrak:

a) Erabiltzeko baldintza orokorrak plan orokor honetan ezarritako «A.30» zona globalarenak dira.

b) Bizitegi eraikigarritasunaren erregimen juridikoa(()) Atal honen barnean hartutako eraikigarritasunari finkatutako eraikigarritasuna gehitu behar zaio, baita 1. eta 2. jardun integratuetatik kanpo aurreikusitako eraikigarritasun berria ere; eraikigarritasun hori sustapen librekoa da.)):

* 1. jardun integratu(()) Adierazitako jardun integratuak bat datoz plan orokor hau egin eta onartu baino lehen indarrean zegoen hirigintza planeamenduan mugatutakoekin.)):

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.30 / LO.05 – Residencial de Edificación Abierta» (Superficie: 111.933 m²).

1.1.1. Subámbito «LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea» (Superficie 111.933 m²).

A. Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante.

— Edificación consolidada(()) Dato de carácter informativo.)): 19.539 m²(t).

La edificabilidad urbanística normativa en parcelas consolidadas es la resultante de la forma de la edificación existente en cada una de ellas.

En caso de sustitución, la edificabilidad en los ámbitos consolidados «Araxi Enea» y «Convento» será respectivamente de 2.385 m²(t) y 2.688 m²(t).

— Nueva edificación (Total): 120.494 m²(t).

Asignado a la Actuación Integrada 1: 86.151 m²(t).

Asignado a la Actuación Integrada 2: 34.343 m²(t).

* Bajo rasante.

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante:

— Edificación consolidada:

Se consolidan las condiciones definidas por la edificación existente, incluidos los patios interiores en parcelas de tipología «a.30».

— Nuevas edificaciones: dichos parámetros son los establecidos en el Plan Especial promovido en el subámbito y consolidado por este Plan General.

* Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B. Condiciones generales de uso:

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología «A.30», establecidas en este Plan General.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial(()) A la edificabilidad incluida en este apartado se ha de sumar la edificabilidad consolidada, así como la nueva prevista fuera de las Actuaciones Integradas 1 y 2; dicha edificabilidad es de promoción libre.)):

* En la Actuación Integrada 1(()) Las citadas Actuaciones Integradas se corresponden con las delimitadas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la elaboración y aprobación de este Plan General.)):

— Bizitegi eraikigarritasun berria(()) Planeamenduaren kontratatzat emandako eraikigarritasunaren ordezkotzat eraikigarritasuna barne.)): 80.365 m²(s).

— Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimenari lotzen zaiona (% 45,19): 36.320 m²(s).

— Etxebizitza tasatuko erregimenari lotua.

(erregimen berezia /1,7 koefiz.; % 14,06): 11.300 m²(s).

— Sustapen librekoa (% 40,75): 32.745 m²(s).

* 2. jardun integratuan(2):

— Bizitegi eraikigarritasun berria(3): 31.129 m²(s).

— Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimenari lotzen zaiona (% 50): 15.565 m²(s).

— Etxebizitza tasatuko erregimenari lotua.

(udalarena, erregimen orokorrekoa; (% 25): 7.782 m²(s).

— Sustapen librekoa (% 25): 7.782 m²(s).

c) Sestra gainean proiektatutako hirigintza eraikigarritasuna «A.30» tipologiako zona globalean baimendutako beste erabilera batzuetara (hirugarren sektorekoak) bideratzen da [5.786 m²(s) 1. jardun integratuan; 3.214 m²(s) 2. jardun integratuan].

1.2. «D.40 / LO.05 Ibai ibilguetako eta horien babes ertzak» zona. (Azalera: 1.998 m²).

Plan orokor honetan aipatutako «D.40» tipologiako zona globaletarako ezarritako eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak aplikatuko dira. Testuinguru horretan gaur egungo Espartxo zubia kendu eta arlo horretako administrazio eskudunak (URA Uraren Euskal Agentzia) planteatutako eskakizun hidraulikoetara egokituta dagoen beste zubi bat jarriko da.

Zona horretako lur eremu guztiak «LO.05.1 Txomin Enea Plan Berezia» azpiesparruko zati dira.

1.3. «E.10 / LO.05 – Bide Sistema Orokorra» zona (Azalera: 24.527 m²).

Plan orokor honetan ezarritako «E.10 Bide Komunikazioen sistema orokorra» zona globaletako eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak aplikatu behar dira.

1.4. «F.10 / LO.05 Hiri Espazio Libreen Sistema Orokorra» zona (Azalera: 18.631 m²).

Eraikuntza eta erabilera baldintzak zona globaleko tipologia honentzako («2.1 Hirigintza Arau Orokorra» dokumentua) plan honetan ezarritakoak dira, oro har.

2. Hirigintza sailkapena.

Esparruko lur eremuak hiri lurzoru gisa sailkatu dira. Dena den, honako salbuespen hau egin da:

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatu dira «D.40. Ibai ibilguak eta horien babes ertzak» tipologiako zona globalaren zati diren esparruko lur eremuak.

3. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

* «LO.05.1» azpiesparruari baliozkotutako plan bezerian ezarritako erregimena dagokio (II. epigrafean aipatu da), ondoren aipatzen diren bi salbuespenekin (proiektu honetan zehaztutakoak):

— Azpiesparruko zati batzuentzat proiektu honetan bertan zehazten da antolamendu xehatua.

— Nueva edificabilidad residencial(()) Incluye la edificabilidad proyectada en sustitución de la declarada disconforme con el planeamiento)): 80.365 m²(t).

— Vinculada al régimen de VPO (45,19%): 36.320 m²(t).

— Vinculada al régimen de vivienda tasada.

(régimen especial /coefic. 1,7; 14,06%): 11.300 m²(t).

— De promoción libre (40,75%): 32.745 m²(t).

* En la Actuación Integrada 2(2):

— Nueva edificabilidad residencial(3): 31.129 m²(t).

— Vinculada al régimen de VPO (50%): 15.565 m²(t).

— Vinculada al régimen de vivienda tasada.

(municipal régimen general; (25%): 7.782 m²(t).

— De promoción libre (25%): 7.782 m²(t).

c) La edificabilidad urbanística restante proyectada sobre rasante se destina a otros usos autorizados (terciarios) en la zona global de tipología «A.30» [5.786 m²(t) en la Actuación Integrada 1; 3.214 m²(t) en la Actuación Integrada 2].

1.2. Zona «D.40 / LO.05 – Cauces Fluviales y márgenes de protección de los mismos» (Superficie: 1.998 m²).

Serán aplicables las condiciones generales de edificación y uso establecidas en este Plan General para las zonas globales de la citada tipología «D.40». Se procederá en ese contexto a la sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo adaptado a las exigencias de carácter hidráulico planteadas por la Administración competente en la materia (Agencia Vasca del Agua URA).

La totalidad de los terrenos de esa zona forman parte asimismo del citado subámbito «LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea».

1.3. Zona «E.10 / LO.05 – Sistema General Viario» (Superficie: 24.527 m²).

Serán aplicables las condiciones generales de edificación y uso propias de las zonas globales «E.10 Sistema general de Comunicación Viaria», establecidas en el presente Plan General.

1.4. Zona «F.10 / LO.05 – Sistema General Espacios Libres Urbanos» (Superficie: 18.631 m²).

Las condiciones de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta tipología de zona global en este Plan General (documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

2. Clasificación urbanística.

Los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano, con la salvedad que se expone a continuación.

Así, se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del ámbito que forman parte de la zona global de tipología «D.40. Cauces Fluviales y márgenes de protección de los mismos».

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

* En el subámbito «LO.05.1», dicho régimen es el establecido en el Plan Especial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II), sin perjuicio de las salvedades establecidas en este mismo proyecto, referentes a estos dos supuestos:

— Partes del subámbito para las que la ordenación pormenorizada se determina en este mismo proyecto.

— Bestalde, bigarren salbuespena egungo Espartxo zubia kendu eta haren ordeztu zubi berri bat jartzeko aurreikuspenek eraginpean hartutako azpiesparru horren zatiari lotuta dago. Zubi berri hori behar den moduan eta behin betiko antolatzeke, zubia antolatzeke plan berezi bat formulatuko da.

* Esparruko gainerakoari dagokionez, antolamendu xehatu plan orokor honetan zehazten da.

4. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

* «LO.05.1» azpiesparruari dagokionez, baliozkotutako planeamendu berezian ezarritakoa hartuko da kontuan.

* Hirigintza esparruko gainerakoari dagokionez, berriz, gauzatu beharreko urbanizazio ekintzak puntu horretan trenbide sare berria (AHT) ezartzeak baldintzatzen ditu funtsean; izan ere, hartarako, bide sarea lekuz mugitu behar da, eta, horren ondorioz, ibai ibilgua aldatu behar da Loiolako kuarteletako meandroaren inguruan.

Horri dagokionez, ekintza horiek adierazitako trenbide azpiegitura gauzatzeko formulatu beharreko proiektuen testuinguruan eta/edo horien osagarri programatuko dira.

* Esparruan aurreikusitako hirigintza garapena gauzatzea egungo Espartxo zubia kendu eta haren ordeztu beste bat jartzearekin osatu behar da, arrazoi hidraulikoak direla-eta. Edozein modutara, guztien koordinazioaren barruan, hirigintza obren eta zubi berriaren gauzatze autonomia izan daiteke.

IV. Hirigintza erregimen xehatua.

1. Kalifikazio xehatua (hiri lurzoru gisa sailkatutako esparruaren zatiarena).

* «LO.05.1» azpiesparruari (hiri lurzoru gisa sailkatutako zatian), baliozkotutako plan berezian (II. epigrafean aipatu da) ezarritako kalifikazio xehatua dagokio, honako egokitzapen hauek eginda:

— Plan orokor honetan, arau partikular honetan bildutako «3. Zonifikazio xehatua» planoan identifikatu eta mugatutako azpiesparru horretako zatien antolamendu xehatua zehazten da. Erregimen horrek honako aurreikuspen hauekin du zerikusia:

— «a.30.1/LO.05» lursaila (Aintzieta pasealekuko 11 zenbakia eta 16 zenbakia artean, biak barne, dauden lursail eta eraikuntzak):

* Hirigintza eraikigarritasuna sestra gaineen: dauden eraikuntzen parametro formalei (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua, etab.) lotutakoa, egungo baldintzetan finkatzen dena.

* Sestrapeko hirigintza eraikigarritasuna: plan orokor honetan «a.30» tipologiako lursailetarako oro har baimendutakoa.

* Eraikuntzaren parametro formalak (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua, etab.): lehendik dauden sestra gaineko eraikuntzak finkatzen dira, egun dituzten parametro formaletan; eraikuntza horiek sestrapean baimendutakoekin osatuko dira.

* Erabiltzeko baldintzak: plan orokor honetan «a.30» tipologiako lursailetarako oro har ezarritakoak.

— «a.30.2/LO.05» lursaila (Aintzieta pasealekuko 22 eta 23 zenbakietan dauden lursail eta eraikuntzak):

* Hirigintza eraikigarritasuna sestra gaineen: 2.385 m²(s).

— Parte del subámbito afectada por las previsiones de sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo. Con el fin de proceder a la precisa y definitiva ordenación de ese nuevo puente, se procederá a la formulación de un Plan Especial de ordenación del mismo.

* En el resto del ámbito, la ordenación pormenorizada se determina en el presente Plan General.

4. Régimen general de programación y ejecución.

* En el subámbito «LO.05.1», se estará a lo establecido en el planeamiento especial convalidado.

* Por lo que se refiere al resto del Ámbito Urbanístico, las acciones de urbanización a ejecutar están condicionadas básicamente por la implantación de la nueva red ferroviaria T.A.V.) en ese punto, que hace necesario el desplazamiento de la red viaria y, como consecuencia, la modificación del curso fluvial en las inmediaciones del meandro de los Cuarteles de Loiola.

En ese sentido tales acciones serán programadas en el contexto de los proyectos a formular para la ejecución de la citada infraestructura ferroviaria, y/o de manera complementaria a los mismos.

* La ejecución del desarrollo urbano previsto en el ámbito se ha de complementar con la sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo, en atención a razones hidráulicas; sin perjuicio de su coordinación, esas obras hidráulicas y urbanísticas podrán ser objeto de ejecución y programación autónoma y diferenciada.

IV. Régimen urbanístico pormenorizado.

1. Calificación pormenorizada (de la parte del ámbito clasificada como suelo urbano).

* En el subámbito «LO.05.1» (en la parte clasificada como suelo urbano), la calificación pormenorizada es la establecida en el Plan Especial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II), con los reajustes siguientes:

— Se determina en este mismo Plan General el régimen de ordenación pormenorizada de las partes de ese subámbito identificadas y delimitadas en el plano «II.4. Zonificación pormenorizada» de este proyecto. Dicho régimen responde a las previsiones siguientes:

— Parcela «a.30.1/LO.05» (parcelas y edificaciones situadas en los números 11 a 16, ambos incluidos, del Paseo Aintzieta):

* Edificabilidad urbanística sobre rasante: la asociada a los parámetros formales (alineaciones, altura, número de plantas, etc.) de las edificaciones existentes, que se consolida en sus condiciones actuales.

* Edificabilidad urbanística bajo rasante: la autorizada con carácter general en este Plan General en las parcelas de tipología «a.30».

* Parámetros formales de la edificación (alineaciones, altura, número de plantas, etc.): se consolidan las edificaciones existentes sobre rasante con sus actuales parámetros formales; esas edificaciones se complementan con las autorizadas bajo rasante.

* Condiciones de uso: las establecidas con carácter general en este Plan General para las parcelas de tipología «a.30».

— Parcela «a.30.2/LO.05» (parcelas y edificaciones situadas en los números 22 y 23 del Paseo Aintzieta):

* Edificabilidad urbanística sobre rasante: 2.385 m²(t).

* Sestrapeko hirigintza eraikigarritasuna: plan orokor honetan «a.30» tipologiako lursailetarako oro har baimendutakoa.

* Eraikuntzaren parametro formalak (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua, etab.):

— Sestra gaineko solairu kopurua: VI + atikoa.

— Eraikuntzaren altuera maximoa sestra gainean: 22,20 m (atikoa barne).

— Sestrapeko solairu kopurua: «a.30» tipologiako lursailetarako oro har baimendutakoak.

* Erabiltzeko baldintzak: plan orokor honetan «a.30» tipologiako lursailetarako oro har ezarritakoak.

— «a.30.3/LO.05» lursaila (Aintzieta pasealekuko 31 eta 32 zenbakietan dauden lursail eta eraikuntzak):

* Hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean: dauden eraikuntzen parametro formalei (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua, etab.) lotutakoa, egungo baldintzetan finkatzen dena.

* Sestrapeko hirigintza eraikigarritasuna: plan orokor honetan «a.30» tipologiako lursailetarako oro har baimendutakoa.

* Eraikuntzaren parametro formalak (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua, etab.): lehendik dauden sestra gaineko eraikuntzak finkatzen dira, egun dituzten parametro formaletan; eraikuntza horiek sestrapean baimendutakoekin osatuko dira.

* Erabiltzeko baldintzak: plan orokor honetan «a.30» tipologiako lursailetarako oro har ezarritakoak.

— «g.00.1/LO.05» lursaila Kristobaldegi bideko 26.ean dagoen lursaila eta eraikuntza, Kristobaldegi komentua):

* Hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean: 2.688 m²(s).

* Sestrapeko hirigintza eraikigarritasuna: plan orokor honetan «g.00» tipologiako lursailetarako oro har baimendutakoa.

* Eraikuntzaren parametro formalak (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua, etab.):

— Sestra gaineko solairu kopurua: III.

— Eraikuntzaren altuera maximoa sestra gainean: 10,50 m.

— Sestrapeko solairu kopurua: «g.00» tipologiako lursailetarako oro har baimendutakoak.

* Erabiltzeko baldintzak: plan orokor honetan «g.00» tipologiako lursailetarako oro har ezarritakoak.

— Plan berezi horretan antolatu den eta ondoren azaltzen diren lursailen bizitegi eraikigarritasunaren erregimen juridikoa ari buruzko egokitzapena. Hona hemen egokitzapenaren emaitza:

— «a.300.3» lursaila:

* Erregimen bereziko etxebizitza tasatuaren erregimenari lotutako bizitegi eraikigarritasuna: 8.260 m²(s).

* Erregimen bereziko etxebizitza tasatuaren lotutako bizitegi eraikigarritasuna: 6.860 m²(s).

— «a.300.5» lursaila:

Erregimen bereziko etxebizitza tasatuaren erregimenari lotutako bizitegi eraikigarritasuna: 3.040 m²(s).

Berregokitze horrek «a.300.3» lursail horretan du eragina, arau partikular hauei atxikitako «1. «a.300.3» lursailaren bizi-

* Edificabilidad urbanística bajo rasante: la autorizada con carácter general en este Plan General en las parcelas de tipología «a.30».

* Parámetros formales de la edificación (alineaciones, altura, número de plantas, etc.):

— Número de plantas sobre rasante: VI + ático.

— Altura máxima de la edificación sobre rasante: 22,20 m (incluido ático).

— Número máximo de plantas bajo rasante: las autorizadas con carácter general en parcelas de tipología «a.30».

* Condiciones de uso: las establecidas con carácter general en este Plan General para las parcelas de tipología «a.30».

— Parcela «a.30.3/LO.05» (parcelas y edificaciones situadas en los números 31 y 32 del Paseo Aintzieta):

* Edificabilidad urbanística sobre rasante: la asociada a los parámetros formales (alineaciones, altura, número de plantas, etc.) de las edificaciones existentes, que se consolida en sus condiciones actuales.

* Edificabilidad urbanística bajo rasante: la autorizada con carácter general en este Plan General en las parcelas de tipología «a.30».

* Parámetros formales de la edificación (alineaciones, altura, número de plantas, etc.): se consolidan las edificaciones existentes sobre rasante con sus actuales parámetros formales; esas edificaciones se complementan con las autorizadas bajo rasante.

* Condiciones de uso: las establecidas con carácter general en este Plan General para las parcelas de tipología «a.30».

— Parcela «g.00.1/LO.05» (parcela y edificación situada en el número 26 del camino de Kristobaldegi, convento Kristobaldegi):

* Edificabilidad urbanística sobre rasante: 2.688 m²(t).

* Edificabilidad urbanística bajo rasante: la autorizada con carácter general en este Plan General en las parcelas de tipología «g.00».

* Parámetros formales de la edificación (alineaciones, altura, número de plantas, etc.):

— Número de plantas sobre rasante: III.

— Altura máxima de la edificación sobre rasante: 10,50 m.

— Número máximo de plantas bajo rasante: las autorizadas con carácter general en parcelas de tipología «g.00».

* Condiciones de uso: las establecidas con carácter general en este Plan General para las parcelas de tipología «g.00».

— Reajuste referente al régimen jurídico de la edificabilidad residencial de las parcelas ordenadas en el citado Plan Especial que se indican a continuación, que queda fijado en los términos que asimismo se indican:

— Parcela «a.300.3»:

* Edificabilidad residencial vinculada al régimen de la vivienda tasada de régimen especial: 8.260 m²(t).

* Edificabilidad residencial vinculada al régimen de la vivienda de promoción libre: 6.860 m²(t).

— Parcela «a.300.5»:

Edificabilidad residencial vinculada al régimen de la vivienda tasada de régimen especial: 3.040 m²(t).

Dicho reajuste incide en la citada parcela «a.300.3» en los términos reflejados en el gráfico «1.- Régimen jurídico de la

tegi eraikigarritasunaren erregimen juridikoa» (LO.05.1 Txomin Enea Plan Berezia» azpiesparrua) grafikoa bildutako moduan.

* Esparruaren gainerako zatian (hiri lurzoru gisa sailkatutako zatian), kalifikazio xehatua plan orokor honetan ezarritakoa da.

2. Hiri lurzoruaren kategorizazioa.

A. «LO.05.1 Txomin Enea Plan Berezia» azpiesparrua (hiri lurzoru gisa sailkatutako zatian).

* Lehen aipatutako «a.30.1», «a.30.2», «a.30.3» y «g.00.1» lursailak hiri lurzoru finkatutaz hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez badira.

* Azpiesparruko gainontzeko lurren kategorizazioa baliozkotutako plan berezi horretan ezarritakoa da.

B. Hirigintza esparruaren gainerakoa (hiri lurzoru gisa sailkatutako zatian).

Hirigintza esparruko gainerako zatiko lur eremuak (hiri lurzoru gisa sailkatutako zatikoak) hiri lurzoru finkatu gabea dira finkatutako urbanizaziorik ez dutelako edo nahikoa ez dutelako.

V. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.

Arlo honi dagokionez, plan orokor honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» eta «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, atxikitako esku hartzeko irizpideak hartu behar dira kontuan, hala nola honako baldintzatzaileei lotutakoak:

* «C.3. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes zona».

* «C.4. Ibai ibilguak eta horien babes ertzak».

* «C.5. Lurpeko urak babesteko esparruak».

* «C.8. Urpean gera daitezkeen eremuak».

* «C.10. Eremu akustikoak».

* «C.12. Poluituta egon daitezkeen lurzoruak».

VI. Eraikuntzak edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenak izapidetze fasean dagoen Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezia (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) du jatorria. Horri dagokionez, plan horrek bere behin betiko onarpenaren testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

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

VII. Gauzatzeko berariazko erregimena.

1. Urbanizazio erregimena.

A. «LO.05.1 Txomin Enea Plan Berezia» azpiesparrua.

* Hiri lurzoru gisa sailkatutako azpiesparruaren zatian, baliozkotutako plan berezia ezarritakoari jarraituko zaio, baita

edificabilidad residencial de la parcela «a.300.3» (subámbito «LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea») adjunto a estas Normas Particulares.

* En el resto del ámbito (en la parte clasificada como suelo urbano), la calificación pormenorizada es la establecida en el presente Plan General.

2. Categorización del suelo urbano.

A. Subámbito «LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea» (en la parte del mismo clasificada como suelo urbano).

* Las parcelas «a.30.1», «a.30.2», «a.30.3» y «g.00.1» antes mencionadas se categorizan como suelo urbano consolidado, sin perjuicio de que, en el supuesto de cumplirse los correspondientes condicionantes, deban ser categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

* La categorización de los restantes terrenos de ese subámbito clasificados como suelo urbano es la establecida en el Plan Especial convalidado.

B. Resto del Ámbito Urbanístico (en la parte clasificada como suelo urbano).

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico (en la parte del mismo clasificada como suelo urbano) tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia/ insuficiencia de la urbanización consolidada.

V. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» y «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

* «C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo».

* «C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos».

* «C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas».

* «C.8 Áreas inundables».

* «C.10 Áreas acústicas».

* «C.12 Suelos potencialmente contaminados».

VI. Condiciones de catalogación de edificaciones o elementos singulares.

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales) deberá estar a lo que se determine en el planeamiento especial a promover en la materia.

VII. Régimen específico de ejecución..

1. Régimen de urbanización.

A. Subámbito «LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea».

* En la parte del subámbito clasificada como suelo urbano se estará a lo establecido en el Plan Especial convalidado, así

plan hori gauzatzeko sustatutako gainerako dokumentuetan (urbanizazioan esku hartzeko programa, urbanizazio proiektua, etab.) ezarritakoari ere.

* Egungo Espartxo zubia kendu eta haren ordezkari hidraulikoetara egokituta dagoen beste bat jartzeko proposamenak eraginpean hartutako azpiesparruaren zatian, zubi berri hori antolatzekeko sustatu beharreko plan bezeriak horren inguruan ezartzen duenari jarraituko zaio.

B. Hirigintza esparruaren gainerakoa.

Gauzatu beharreko urbanizazio obrak trenbide sare berria gauzatzeko formulatu beharreko proiektuen testuinguruan eta/edo horien osagarri zehaztuko dira.

2. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A. Urbanizazioan esku hartzeko programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak.

«LO.05 Txomin Enea Plan Berezia» azpiesparruaren barruan, baliozkotutako plan berezian aurreikusitako jardun integratuko bi esparruen —plan orokor honetan «AAI.I.12» eta «AAI.I.13» gisa identifikatutakoak— mugaketa zehaztutako finkatu dira.

Jardun integratuko esparru horietako bakoitzari buruzko urbanizazioan esku hartzeko dagokion programa egingo zaie, bereiz.

Egungo Espartxo zubia kendu eta haren ordezkari beste bat jartzeko aurreikuspenek eraginpean hartutako lur eremuak jardun integratuko esparru horiei lotu edo atxikitzen zaizkie baliozkotutako plan berezi horretan ezarritako moduan.

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

Baldintza horiek adierazitako urbanizazioan esku hartzeko programetan ezarritakoak izango dira.

Egungo Espartxo zubia kendu eta haren ordezkari beste bat jartzeko aurreikuspenek eraginpean hartutako lur eremuak adierazitako urbanizazioan esku hartzeko programetan mugatu diren edo mugatuko diren gauzatze unitateei lotu edo atxikitzen zaizkie.

Desjabetze bidez jardungo da zubi berri horrek eraginpean hartutako lur eremuak lortzeko. Nolanahi ere, horiek antolatzekeko sustatu beharreko plan bereziak ezartzen duena hartuko da kontuan.

C. Urbanizazio kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

* «LO.05 Txomin Enea Plan Berezia» azpiesparruan, baldintza horiek adierazitako plan berezian ezarritakoak dira, eta horien garapenean, urbanizazioan esku hartzeko dagozkion programetan.

* Esparruaren gainerakoan, baldintza horiek trenbide sare berria ezartzeko formulatu beharreko proiektuen testuinguruan zehaztuko dira.

* Egungo Espartxo zubia kendu eta eskakizun hidraulikoetara egokitutako beste batez ordezkari jardunak adierazitako azpiesparruan aurreikusitako hirigintza garapenekeko urbanizazio kargatzat hartuko dira, zubia ordezkari ezinbestekoa baita garapen hori gauzatzeko. Horrekin bat etorritik, egungo zubia ordezkari obra horiek gauzatzeko kostuak jardun integratuko esparru horietan aurreikusitako garapenei jasanaraziko zaizkie, baliozkotutako plan berezian eta sustatu diren edo sustatuko diren urbanizazioan esku hartzeko programetan aurreikusitako moduan.

como en los restantes documentos promovidos para su ejecución (Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización, etc.).

* En la parte del subámbito afectada por la propuesta de sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo adaptado a las exigencias hidráulicas se estará a lo que a ese respecto establezca el Plan Especial a promover con el fin de proceder a la ordenación de ese nuevo puente.

B. Resto del Ámbito Urbanístico.

Las obras de urbanización a ejecutar se determinarán en el contexto de los proyectos a formular para la ejecución de la nueva red ferroviaria, y/o de forma complementaria a los mismos.

2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A. Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

Se consolidan las determinaciones de delimitación, dentro del subámbito «LO.05 Plan Especial Txomin Enea», de los dos Ámbitos de Actuación Integrada previstos en el Plan Especial convalidado, y que en este Plan General se identifican como «AAI.I.12» y «AAI.I.13».

Cada uno de esos ámbitos de actuación integrada será objeto del correspondiente y diferenciado Programa de Actuación Urbanizadora.

Los terrenos afectados por las previsiones de sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo se vinculan o adscriben a esos ámbitos de actuación integrada en los términos establecidos en el mencionado Plan Especial convalidado.

B. Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).

Dichas condiciones serán las establecidas en los citados Programas de Actuación Urbanizadora.

Los terrenos afectados por las previsiones de sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo se vinculan o adscriben a las unidades de ejecución delimitadas o que se delimiten en los mencionados Programas de Actuación Urbanizadora.

Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos afectados por ese nuevo puente. Se estará en todo caso a lo que determine el Plan Especial a promover para su ordenación.

C. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

* En el subámbito «LO.05 Plan Especial Txomin Enea», dichas condiciones son las establecidas en el referido Plan Especial, y, en su desarrollo, en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora.

* En el resto del ámbito, esas condiciones se determinarán en el contexto de los proyectos a formular tanto para la implantación de la nueva red ferroviaria.

* Las actuaciones de sustitución del actual puente Espartxo por otro nuevo adaptado a las exigencias hidráulicas serán consideradas como carga de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en el citado subámbito, en la medida en que aquella sustitución es requisito imprescindible para poder proceder a la ejecución de ese desarrollo. En consonancia con ello, los costes de ejecución de esas obras de sustitución del puente actual serán repercutidos en los desarrollos previstos en los mencionados ámbitos de actuación integrada en los términos previstos en el Plan Especial convalidado y en los Programas de Actuación Urbanizadora promovidos o a promover.

D. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Gai horretan plan orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezarritakoa beteko da.

VIII. Ingurumen arloko neurriak.

Plan honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» dokumentuan jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, baita bere garapenean sustatu beharreko udal ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX. Grafikoak.

1. «a.300.3» lursailaren (LO.05.1 Txomin Enea Plan Berezia» azpiesparrua) bizitegi eraikigarritasunaren erregimen juridikoa.

2. Kosta Legea aplikatzeko baldintzak.

D. Los coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a lo establecido a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

VIII. Medidas de carácter ambiental.

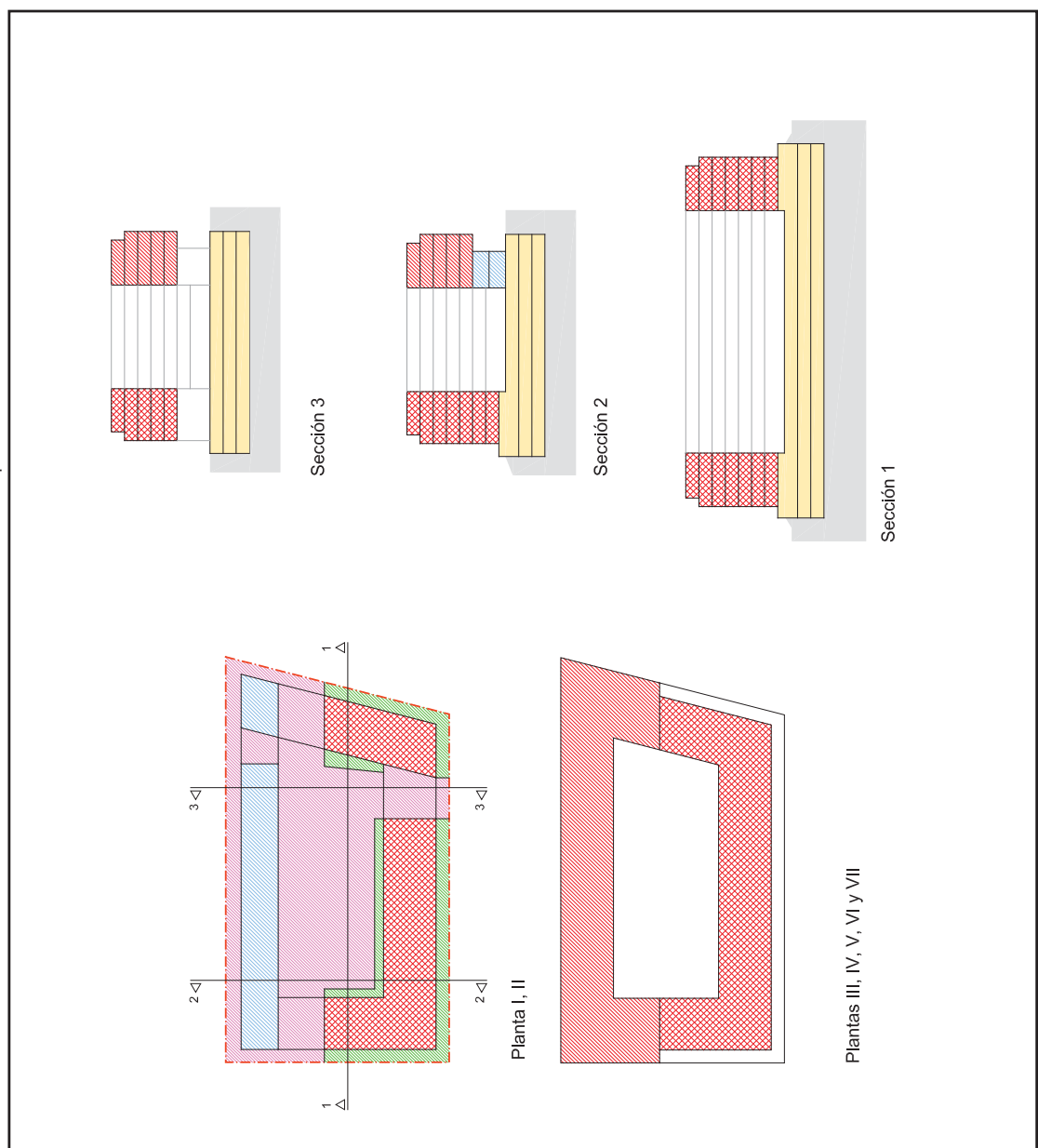
Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX. Gráficos.

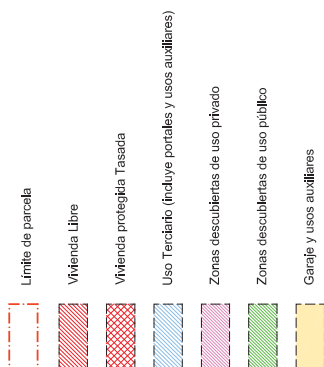
1. Régimen jurídico de la edificabilidad residencial de la parcela «a.300.3» (subámbito «LO.05.1 Plan Especial Txomin Enea»).

2. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

Parcela "a.300.3" - Subámbito "I.O.05.1 Plan Especial Txomin Enea"



ESCALA 1:500



1. REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICABILIDAD
RESIDENCIAL DE LA PARCELA "a.300.3"
(SUBAMBITO LO.05.1 PLAN ESPECIAL TXOMIN ENEA)

MARTUTENE AUZOKO HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRAK

(«MA.05 MARTUTENE» - «MA.06 SARRUETA» - «MA.07
PORTUTXO»)

I. Azalera eta mugaketa.

Urumearen ibarraren eskuinaldeko lursailak hartzen ditu, Martuteneko zubiaren (iparraldean) eta lurzoru urbanizaezina-
ren (hegoaldean) artean daudenak. Guztira 146.865 m²-ko azala-
ra du.

Auzoko hirigune nagusia da, eta, funtsean, bizitegi eraikun-
tzak eta dagozkion zuzkidura osagarriak ditu.

Esparru hau «MA.06 Sarrueta» esparruarekin eta proiektatutako bide sistema orokorrarekin (Tranbia bideak eta Martutene pasealekuaren zati batek osatzen dute) mugakidea den toki honen mugaketa «Sarrueta eta bere ingurunean» sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak aldatu ahal izango du, behar bezala justifikatutako arrazoiak kontuan hartuta, komenigarri irizten zaien neurrian eta irismenaz. Zehazkiago, berregokitze horrek «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparruko mugekin bat egiten duten esparru honetako mugak har ditzake eraginpean.

II. Antolamenduko irizpide eta helburu orokorrak.

* Esparruko hirigintza baldintzak finkatzea, esparruan dauden eraikuntzak barne, aurrerago aipatuko diren salbuespenak aintzat hartuta. Horietako batzuk azken urteotan ezarri dira, 1995eko plan orokorreko aurreikuspenen arabera, baita hura garatzeko sustatutako eta ondoren aipatzen diren eta baliozkotzen diren dokumentuek osatzen duten planeamenduan ere:

— «LM.14 Artolategi» xehetasun azterlana (behin betiko onarpena: 26/09/96).

— «LM.15.2 Etxarriene» BEPB (behin betiko onarpena: 16/12/97).

— «LM.15.2 Etxarriene» BEPBren aldaketa (behin betiko onarpena: 97/12/16). 05/06/02).

— «LM.15 Martutene» Pilar auzunea plan berezia (behin betiko onarpena: 24/07/2007).

* Aurrekoa gorabehera, plan orokor honek esparruaren ipar muturrean hiri berrikuntzako ekintzak ere planteatzen ditu; izan ere, esparruan zuzeneko edo zeharkako eragina duten inguruabarrak daude eta ekintza horiek beharrezkoak dira. Hona hemen horietako batzuk:

— Urumea ibaiaren ibilgua tratatzeko behar diren obrak gauzatzea, «Donostian, Martutene auzotik igarotzean, Urumea ibaiaren uholdeen aurka babesteko proiektuaren» bidez garatutako «Urumea ibaiaren ibilguaren antolamenduari buruzko azterlan hidraulikoan» planteatutako neurriak eta etorkizunean sustatzen direnak praktikara eramanda.

Neurri horien artean, Urumea ibaiaren ibilgua ingurune horretan zabaltzea eta Martuteneko egungo zubia ordeztzea aipa daitezke.

— Martuteneko zubiaren bi aldeetan dagoen bidetzaren ses-
tra igotzea, besteak beste zubi berri horretarako finkatutakora egokitzeke. Horri dagokionez, proiektu hidrauliko eta urbanis-
tikoek (Plan hau garatuz sustatuko dira) orokorrean eta modu koordinatuan zehazten dutena hartuko da kontuan.

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL BARRIO DE MARTUTENE

(«MA.05 MARTUTENE» - «MA.06 SARRUETA» - «MA.07
PORTUTXO»)

I. Superficie y delimitación.

Ocupa los suelos de la margen derecha de la vega del Urumea situados entre el puente de Martutene al Norte y el suelo no urbanizable al Sur. Tiene una superficie de 146.865 m².

Constituye el núcleo principal del barrio, y está básicamente ocupado por edificaciones residenciales junto con las correspondientes dotaciones complementarias.

La delimitación de este ámbito en su colindancia con el ámbito «MA.06 Sarrueta» y el sistema general viario proyectado (conformado por el Camino del Tranvía y parte del Paseo Martutene) podrá ser modificada por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en «Sarrueta y entorno» en la medida y con el alcance con el que, en atención a razones debidamente justificadas, se estime conveniente. Más en concreto, ese reajuste podrá afectar a los límites de este ámbito coincidentes con los del subámbito «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea».

II. Criterios y objetivos generales de ordenación.

* Consolidación de las condiciones urbanísticas generales del ámbito, incluidas las edificaciones existentes en él, con las salvedades que se mencionan más adelante. Algunas de ellas han sido implantadas en los últimos años de acuerdo con las previsiones del Plan General de 1995, así como con el planteamiento promovido en su desarrollo, conformado por los documentos que se indican a continuación, y que se convalidan:

— Estudio de Detalle «LM.14 Artolategi» (aprobación definitiva: 26/09/96).

— P.E.R.I.»LM.15.2 Etxarriene» (aprobación definitiva: 16/12/97).

— Modificación P.E.R.I.»LM.15.2 Etxarriene» (aprobación definitiva: 05/06/02).

— Plan Especial «LM.15 Martutene» Colonia del Pilar (aprobación definitiva: 24/07/2007).

* No obstante lo anterior, este Plan General plantea también acciones de renovación urbana en el extremo Norte del ámbito, en donde confluyen distintas circunstancias que, con directa o indirecta incidencia en él, las hacen necesarias. Algunas de ellas son las siguientes:

— Ejecución de las obras necesarias para el tratamiento del cauce del río Urumea, llevando a la práctica las medidas planeadas en el «Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea», desarrolladas tanto mediante el «Proyecto de defensa contra inundaciones del río Urumea a su paso por el barrio de Martutene en San Sebastián», como los que pudieran promoverse en el futuro.

Esas medidas conllevan, entre otros extremos, el ensanchamiento del cauce del río Urumea en ese entorno, y la sustitución del actual puente de Martutene.

— Elevación de la rasante del viario situado a ambos lados del puente de Martutene con el fin de adaptarlo, entre otros extremos, a la fijada para el mencionado nuevo puente. Se estará a ese respecto a lo que de manera global y coordinada determinen los proyectos hidráulicos y urbanísticos (a promover en desarrollo de este Plan).

— Sarrueta esparrua erabat berritzearen eta, zehazki, esparru horretarako sarbideak birkonfiguratzearen eraginak.

* Esparru horren barruan, «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» eta «MA.05.2 Zapirain» azpiesparruak mugatzen dira, honako helburu hauekin:

— «MA.05. 1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparruaren hiri berrikuntza, esparru horren zati jakin batzuk narriatuta daudelako, eta, bereziki, Urumea ibaiaren ubiderapen berriaren ondoriozko eraginak aintzat hartuta. Hartarako, oraingo zenbait eraikuntza eraistea eta, haien ordeztu, berriak egitea planteatzen da.

Azpiesparru horretan, aurreikusten diren garapen berrien eraikigarritasuna 11.315 m²(s)-koa da guztira. Guztizko horretatik, 9.465 m²(s) bizitegi erabilerarako dira. Gutxi gorabehera, 105 etxebizitza proiektatu dira.

— «MA.05. 2 Zapirain» azpiesparrua zuzkidura erabilera publikoetara bideratzea: trenbide erabilerak; estali gabeko kirol erabilerak, besteak beste orain Sarrueta esparruan dauden instalazioak (futbol zelaia, etab.) birkokatzeari lotuak; espazio libreak; etab.

Trenbidekoak ez diren zuzkidura erabilera publikoak honako alderdi hauei dagokienez indarrean dauden irizpideekin bat etorritik ezartzea aurreikusi da: uholde arriskuari, itsasoko eta lehorreko jabari publikoa babesteari (kontuan izanik horrek babes zonan duen eragina) eta trenbide arloari (trenbide sare berriak ingurune horretan igarotzean eraginpean hartzen duen zonan, aurreikusitako bidezubiaren azpian hain zuzen ere, partzialki ezarrita dagoelako). Kirol instalazio horien helburua Sarruetan dagoen kirol zuzkidura ordeztzea izateak ondoren azalduko den plan bereziko esparruaren barnean tokiko zuzkiduratzat hartzea justifikatzen du.

Kirol instalazio horiek ezartzearen osagarri, ingurune horretan dauden bidegorria eta oinezkoentzako ibilbidea birjarri behar dira, instalazioek egun dauden era horretako sarretan dituzten eraginak kontuan hartuta. Eta birjarpen horrek azpiesparruan nahiz mugakide dituen lur eremu urbanizaezinetan du eragina.

Azpiesparru horiek, guztira, 25.572 m²-ko eta 37.486 m²-ko azalera dute, hurrenez hurren.

* Bide sistema orokorraren berrantolamendua bideei eta trafikoari dagokienez Martutene pasealekuaren eta Tranbia bidearen egungo helburuak berregokitzea dakarten baldintzetan.

Berrantolamendu horrek sistema orokor hori konfiguratzeko dakar, batetik Tranbia bide osoaren bitartez eta bestetik Martutene pasealekuaren zati jakin baten bitartez. Horrez gain, pasealeku horren zati bat bide bihurtzea ahalbidetzen du; bide hori, ahal dela, oinezkoek erabiltzeko izango da edo oinezkoek eta ibilgailuek erabiltzeko. Horrez gain, hiri kalitate handiko ingurune bat sortzea ahalbidetuko du, pasaera trafikoko bide azpiegiturek osatutako oztoporik gabea; bertan, pasealekuaren zati horrez gain, Marie Curie parkea, ikastola eta egun bere biztanleriaren zati handi baten bizilekua den Martuteneko auzoaren zatia bilduko dira.

Nolanahi ere, kontuan hartu behar da proiektu honetan horren inguruan bildutako aurreikuspenak bide sistema orokor horren oinarritzeko eskema bat zehaztea dakarrela eta eskema hori «Sarrueta eta bere ingurunea» izeneko lurralde multzoan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezia berregokitu, zabaldu edo hobetu ahal izango duela, besteak beste.

— Afecciones asociadas a la reforma integral del ámbito de Sarrueta, y, en concreto, a la reconfiguración de los accesos al mismo.

* Dentro de este ámbito se delimitan los subámbitos «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea» y «MA.05.2 Zapirain» con los objetivos que se exponen a continuación:

— Renovación urbana del subámbito «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea», justificada tanto por razones generales asociadas al estado actual de deterioro de determinadas partes del mismo, como, en particular, a las afecciones derivadas del nuevo encauzamiento del río Urumea. Con ese fin se plantea el derribo de algunas de las edificaciones existentes y su sustitución por otras nuevas.

Se prevé, en ese subámbito, nuevos desarrollos con una edificabilidad total de 11.315 m²(t). De ese total, 9.465 m²(t) se destinan a uso residencial. El número de viviendas proyectado es de, aproximadamente, 105 viv.

— Destino del subámbito «MA.05.2 Zapirain» a usos dotacionales públicos: usos ferroviarios; usos deportivos de carácter descubierto, asociados, entre otros extremos, a la reubicación de las instalaciones actualmente existentes en el ámbito de Sarrueta (campo de fútbol, etc.); espacios libres; etc.

Se prevé la implantación de los usos dotacionales públicos distintos de los ferroviarios en las debidas condiciones de compatibilidad con los criterios vigentes en materia de inundabilidad, de preservación del dominio público marítimo-terrestre (teniendo en cuenta su afección a la zona de protección del mismo), y en materia ferroviaria (dada su implantación parcial en la zona afectada por la nueva red ferroviaria a su paso por ese entorno, concretamente debajo del viaducto previsto). El hecho de que el objetivo de las citadas instalaciones deportivas sea el de sustituir la actual dotación deportiva emplazada en Sarrueta justifica su cómputo como dotación local dentro del ámbito del Plan Especial al que se alude a continuación.

La implantación de esas instalaciones deportivas, ha de complementarse, además, con la reposición del bidegorri y del itinerario peatonal existentes en ese entorno, dadas las afecciones que aquellas conllevan en las redes actuales de esa naturaleza; esa reposición incide tanto dentro del subámbito como en terrenos no urbanizables colindantes con él.

Esos subámbitos tienen una superficie total de, respectivamente, 25.572 m² y 37.486 m².

* Reordenación del sistema general viario en condiciones que conllevan el reajuste de los cometidos actuales del Paseo de Martutene y del Camino del Tranvía en materia viaria y de tráfico.

Esa reordenación conlleva la configuración de ese sistema general mediante, por un lado, la totalidad del Camino del Tranvía, y, por otro, una determinada parte del Paseo de Martutene. Posibilita, además, el destino parcial del citado Paseo a viario preferentemente peatonal o de coexistencia, y la creación de un entorno de gran calidad urbana, sin barreras conformadas por infraestructuras viarias de tráfico de paso, en el que se integran, además de esa parte del Paseo, el parque Marie Curie, la ikastola y la parte del barrio de Martutene en la que reside gran parte de su población actual.

En todo caso, se ha de tener en cuenta que la previsión incorporada a ese respecto en este proyecto conlleva la determinación de un esquema básico de ese sistema general viario que podrá ser reajustado, ensanchado, mejorado, etc. por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el conjunto territorial denominado «Sarrueta y entorno».

* «Sarrueta eta bere ingurunea» izeneko lurralde multzoaren inguruko Hiri Antolamenduko Plan Berezia formulatzea («MA.06 Sarrueta» hirigintza esparruak eta «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera», «MA.05.2 Zapi rain» eta «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruek osatzen dute multzo hori), horren antolamendu xehatua zehazteko.

Antolamendu xehatu hori zehaztearen testuinguruan, arreta berezia emango zaie Urumea ibaia tratatzeko proiektu hidraulikoetatik sortzen diren proposamenei, helburu hidraulikoak eta hirigintza arlokoak egoki koordinatzeko eta integartzeko.

«MA.05.2 Zapi rain» azpiesparruari dagokionez (baita horren inguruan dauden eta trenbidera bideratuta dauden lursailak ere), plan berezi horren xede izan behar duen esparruan sartzeaz gain, proiektu honetan horren antolamendu xehatua zehazten da. Plan berezi horrek antolamendu hori finkatu eta/edo berregokitu ahal izango du. Nolanahi ere, azpiesparru horretan planteatutako aurreikuspenak berehala gauza daitezke proiektu hau behin betiko onartutakoan, ondoren azaltzen diren irizpideen arabera.

* Plan berezi horretan eta hura garatzeko sustatu beharreko dokumentuetan horren xede den esparruan proiektatutako antolamenduen hirigintza gauzatzeko baldintzak zehaztea, dagokion/dagokien jardun integratuko esparruaren/esparruen eta burutzapen unitatearen mugaketari lotutakoak barne, betiere arau partikular honetan ezarritako irizpideei jarraiki.

Testuinguru horretan, proiektu honetan eta orientagarri gisa soilik, «AAI.II.18» jardun integratuko esparrua mugatu da (esparru hori «MA.06 Sarrueta» esparruak eta «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera», «MA.05.2 Zapi rain» eta «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruek osatzen dute, azken kasu horretan lur eremu hauek salbuetsita: proiektu honetan antolatu den eta Okendotegi bideko 43an dagoen «a.40» tipologiako bizitegi lursailari lotutako lur eremuak). «Sarrueta eta bere ingurunean» sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia behar diren behin betiko aurreikuspenak zehaztu beharko ditu, horri dagokionez.

* Plan honetan «MA.05.2 Zapi rain» azpiesparruko lur eremuak eta ondasunak (zehazki kirol instalazioetara, espazio libre publikoetara eta bidegorrira bideratutako azpiesparru horretakoak) eta proiektatutako obra hidraulikoek eraginpean hartutako lur eremu, eraikuntza eta ondasunak aldeztu aurretik lortzeko behar diren neurriak zehaztea. Horretarako, indarrean dagoen hirigintza legerian araututako hartarako edozein mekanismoren bitartez (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 186., 187., 188. artikulua, etab.) jardutea planteatzen da.

Neurri horien osagarri, azpiesparru horrekiko kanpoko lur eremuak, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatu eta egungo bidegorria birjartzeko aurreikuspenek eraginpean hartzen dituztenak, desjabetuz lortuko dira.

* Itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren erabilera eta jabari horren mugakideak diren esparruetan egiten den esku hartze oro (dela obrak edo eraikuntzak gauzatzeko, dela erabilerak eta jarduerak egiteko), dagokion babeseko zortasun zona barne, indarrean dagoen 2013ko maiatzaren 29ko Itsasertza babesteko eta erabilera iraunkorra emateko legeak aldatzen dituen Kosta Legea, 1988ko uztailaren 28koan, eta horren Erregelamenduan xedatutakoaren arabera izango da. Zehazki:

* Formulazioa de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido al conjunto territorial denominado «Sarrueta y entorno» (conformado por el ámbito urbanístico «MA.06 Sarrueta», y los subámbitos «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea», «MA.05.2 Zapi rain», y «MA.07.2 Atorrasagasti»), con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo.

En el contexto de la determinación de esa ordenación pormenorizada serán objeto de atención precisa las propuestas resultantes de los citados proyectos hidráulicos de tratamiento del río Urumea a los efectos de la adecuada coordinación e integración de los objetivos urbanísticos e hidráulicos.

En lo referente al subámbito «MA.05.2 Zapi rain» (así como a los terrenos situados en su entorno y destinados a fines ferroviarios), al tiempo que se incluye en el ámbito que ha de ser objeto de ese Plan Especial, se determina su ordenación pormenorizada en este mismo proyecto. Esta ordenación podrá ser consolidada y/o reajustada por ese Plan Especial. En todo caso, las previsiones planteadas en ese subámbito podrán ser objeto de ejecución inmediata tras la aprobación definitiva de este proyecto, de conformidad con los criterios que se exponen a continuación.

* Determinación en ese Plan Especial, y en los documentos a promover en su desarrollo, de las condiciones de ejecución urbanística de la ordenación proyectada en el ámbito objeto del mismo, incluidas las relacionadas con la delimitación del o de los correspondientes ámbitos de actuación integrada y unidad de ejecución, de conformidad con los criterios establecidos en esta Norma Particular.

En ese contexto, en este proyecto y con carácter meramente orientativo se delimita el ámbito de actuación integrada «AAI.II.18» (conformado por el ámbito «MA.06 Sarrueta» y los subámbitos «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea», «MA.05.2 Zapi rain» y «MA.07.2 Atorrasagasti»; con excepción, en este último caso, de los terrenos vinculados a la parcela residencial de tipología «a.40» ordenada en este proyecto y situada en el camino de Okendotegi 43). El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en «Sarrueta y entorno» deberá determinar las previsiones precisas y definitivas a ese respecto.

* Determinación en este mismo Plan de las medidas necesarias para la obtención anticipada de los terrenos y bienes del subámbito «MA.05.2 Zapi rain» (concretamente las de ese subámbito destinadas a instalaciones deportivas, espacios libres públicos y bidegorri), así como de los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras hidráulicas proyectadas. Para ello, se plantea la intervención mediante cualesquiera de los mecanismos regulados en la legislación urbanística vigente con ese fin (artículos 186, 187, 188, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

Esas medidas se complementarán con la obtención mediante expropiación de los terrenos exteriores a ese subámbito, clasificados como suelo no urbanizable y afectados por las previsiones de reposición del bidegorria actual.

* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de desarrollar usos y actividades) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento, modificados por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013. Más en concreto:

— Itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren erabilera Kosta Legearen III. tituluan zehaztutakoari jarraiki arautuko da:

— Babeseko zortasun zonan, erabilera Kosta Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakoaren arabera izango dira, eta zona horretan baimendutako erabilerek EAEko organo eskudunaren baimena izan behar dute, Kosta Legearen Erregelamendua partzialki aldatzen duen 1112/92 Errege Dekretuaren 48.1 eta 49. artikuluetan zehaztutakoari jarraiki.

— Kosta Legearen 27. eta 28. artikuluetan hurrenez hurren ezarritako bide zortasunak eta itsasorako sarbide zortasunak errespetatzea bermatu beharko da.

— Kosta Legea indarrean hasi zenean zeuden obrak eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko zonan daudenak, Kosta Legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean zehaztutakoari jarraiki arautuko dira.

— Saneamendu sareko instalazioek Kosta Legearen 44.6 artikuluan ezarritako baldintzak eta artikuluko horrekin bat datozen Erregelamenduko baldintzak bete behar dituzte.

Horretarako, jabari publiko horren mugaketa lerroa, itsasoaren erribera eta dagokion babeseko zortasun zona grafiatu dira proiektu honetako «6. Kosta Legearen Aplikazioa. Loiola/Martutene» planoan.

Babes zortasuneko zona horrek 20 metroko sakontasunean eragiten du, itsasoaren erriberratik neurtuta.

Bestalde, esparruan formulatu beharreko plangintza bereziak, aipatutako Kosta Legearen 112. eta 117. artikuluetan aurreikusitako txostena beteko du.

«MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparruan dagoen babeseko zortasun zonan ezin izango da bizitegirako eraikuntzarik egin, Kosta Legearen 25.1 artikuluan xedatutakoaren arabera, eta nolanahi ere, zortasun zona horretan dauden eraikuntzek lege horren Laugarren Xedapen Iragankorrak ezarritakoa beteko dute (horri dagokionez, kontuan hartu behar dira Itsasertza babesteko eta erabilera iraunkorra emateko legeak, 2013ko maiatzaren 29koak, xedapen horri egindako berregokitzapenak).

Itsasoko eta lehorreko jabari publikoan planteatutako jarduketarako (zubia berritzea, etab.) hartarako titulua eduki beharko da.

Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko eta babeseko zortasun zonako lur eremuetan barrena doazen oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideak Kosta Legearen III. eta II. tituluetan ezarritakora egokitu behar dira hurrenez hurren.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.30 / MA.05 – Eraikuntza irekiko bizitegia» zona (Azalera: 118.724 m²).

1.1.1. «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparrua (Azalera: 21.753 m²).

A. Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza eraikigarritasuna.

* Sestra gaineen:

— Finkatutako eraikuntza (zenbatespena): 2.053 m²(s).

Formulatu beharreko plan bereziak finkatu beharreko lur-sailak behin betiko zehaztuko ditu, eta haien guztien eraikigarritasuna bere eraikuntza parametro formalei lotutakoa da.

— La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

— Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

— Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.

— Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

— Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento.

A esos efectos, se grafían en el plano «II.6. Aplicación de la Ley de Costas. Loiola/Martutene» de este proyecto la línea de deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la correspondiente zona de servidumbre de protección.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la ribera del mar.

Por otro lado, el planeamiento especial a formular en el ámbito, estará sujeto al informe previsto en los artículos 112 y 117 de la citada Ley de Costas.

En la zona de servidumbre de protección emplazada en el subámbito «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea» no se podrán ubicar edificaciones residenciales, tal como dispone el artículo 25.1 de la Ley de Costas, y, en todo caso, las edificaciones existentes en dicha zona de servidumbre, estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de esa Ley (debiendo tenerse en cuenta a este respecto los reajustes introducidos en la misma por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013).

Las actuaciones planteadas en el dominio público marítimo-terrestre (renovación puente, etc.) deberán contar con el correspondiente título habilitante.

Los itinerarios peatonales y ciclistas que transcurran por terrenos del dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre de protección, deben adecuarse a lo establecido en los Títulos III y II de la Ley de Costas, respectivamente.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.30 / MA.05 – Residencial de Edificación Abierta» (Superficie: 118.724 m²).

1.1.1. Subámbito «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea» (Superficie: 21.753 m²).

A. Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante:

— Edificación consolidada (estimación): 2.053 m²(t).

El Plan Especial a formular determinará con carácter definitivo las parcelas a consolidar, y la edificabilidad del conjunto de las mismas es la asociada a sus parámetros formales de edificación.

Lursail horietan, arauzko hirigintza eraikigarritasuna lursail bakoitzean dagoen eta finkatu den eraikuntzaren formaren emaitzazkoa izango da.

— Eraikuntza berria: 11.315 m²(s).

* Sestrapean.

Azpiesparru osoan baimendutako hirigintza eraikigarritasun maximoa bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, oro har ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Sestra gainean.

«Sarrueta eta bere ingurunean» («MA.06 Sarrueta») hirigintza esparruak eta «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» eta «MA.05.2 Zapiain» azpiesparruek osatzen dute multzo hori sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehazten dituenak, horren antolamendu xehatua zehazteko.

* Sestrapean:

Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzekeo baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu kopuru handiagoa eraikitzekeo baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, plan orokor hau indarrean hasi aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B. Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Erabiltzeko baldintza orokorrak plan orokor honetan ezarritako «A.30» zona globalarenak dira.

b) Bizitegi eraikigarritasun berriaren erregimen juridikoa:

* Bizitegi eraikigarritasun antolatua: 9.465 m²(s).

* Ordeztu beharreko bizitegi eraikigarritasuna: (EL) 2.208 m²(s).

* Bizitegi eraikigarritasun berria: 7.257 m²(s).

— Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimenari lotzen zaiona (% 20): 1.452 m²(s).

— ETaren erregimenari lotzen zaiona (% 20): 1.451 m²(s).

— Sustapen librekoa (% 60): 4.354 m²(s).

c) Baimendutako beste erabileratarako eraikigarritasuna: (hirugarren sektoreko erabilerak): 1.850 m²(s).

1.1.2. Bizitegi-zonaren gainerakoa (Azalera: 96.971 m²).

A. Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

* Sestra gainean.

Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikuntzen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.

* Sestrapean.

Zona globalaren gainerakoan baimendutako gehienezko hirigintza eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

En estas parcelas, la edificabilidad urbanística normativa será la resultante de la forma de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

— Nueva edificación: 11.315 m²(t).

* Bajo rasante.

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

* Sobre rasante.

Los que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en «Sarrueta y entorno» (conformado por el ámbito urbanístico «MA.06 Sarrueta», y los subámbitos «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea» y «MA.05.2 Zapiain») con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo.

* Bajo rasante.

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B. Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología «A.30», establecidas en este Plan General.

b) Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial:

* Edificabilidad residencial ordenada: 9.465 m²(t).

* Edificabilidad residencial a sustituir: (VL) 2.208 m²(t).

* Nueva edificabilidad residencial: 7.257 m²(t).

— Vinculada al régimen de VPO (20%): 1.452 m²(t).

— Vinculada al régimen de V.T. (20%): 1.451 m²(t).

— De promoción libre (60%): 4.354 m²(t).

c) Edificabilidad destinada a otros usos autorizados. (usos terciarios): 1.850 m²(t).

1.1.2. Resto de la Zona Residencial (Superficie: 96.971 m²).

A. Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante.

La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes.

* Bajo rasante.

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el resto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

* Sestra gainean:

Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.

* Sestrapean:

Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, plan orokor hau indarrean hasi aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B. Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak «A.30» tipologiako zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak dira.

1.2. «E.10 / MA.05 – Bide Sistema Orokorra» zona (Azalera: 4.925 m²).

Erabiltzeko baldintza orokorrak zona global horretarako plan honetako Hirigintza Arau Orokorrean ezartzen dira orokorrean.

Nolanahi ere, plan honetan bildutako bide sistema orokorreko proposamena sistema horren oinarritzko eskema da, eta eskema hori «Sarrueta eta bere ingurunea» izeneko lurralde multzoan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak berregokitu, zabaldu edo osatu ahal izango duela, bestek beste.

1.3. E.20 / MA.05 – Trenbide sistema orokorra» zona (Azalera: 23.216 m²).

Erabiltzeko baldintza orokorrak zona global horretarako plan honetako Hirigintza Arau Orokorrean ezartzen dira orokorrean, segidan aipatzen den moduan osatuz:

* Trenbide arlokoak ez diren erabileretara (kirol erabilerak) bideratutako interes orokorreko instalazio publikoak ezartzea onartzen da, betiere zonaren trenbide erabileretako helburu orokorrek bat datozen eta gai horretan eskumena duen erakundearen baimena duten neurrian. Zehazki, era horretako instalazioak Martuteneko hiri ingurunearen inguruan proiektatutako trenbide bidezubiaren azpian ezartzea onartzen da, baita horren inguru mugakideetan ere.

* Onartzen dira baita ere trenbide zona honetan aurrikusitako obra eta ekintza hidraulikoak, honetarako planteatutako eta beharrezkoak diren desbajetza iharduerak barne.

* Onartzen dira baita ere trenbide zona honen barruan proiektu honetan antolatutako hirigintza partzela xehatu guztiak, beraietan dagoen edo onartzen diren hirigintza eraikigarritasuna eta iharduerekin.

2. Hirigintza sailkapena.

Esparruko lur eremu guztiak hiri lurzoru gisa sailkatzen dira.

3. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

* «MA.05. 1 Sarrueta eta bere ingurunea» azpiesparruko antolamendu xehatuaren erregimena hartarako sustatu

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

* Sobre rasante:

Se consolidan la altura y el perfil de las edificaciones existentes.

* Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B. Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global de tipología «A.30».

1.2. Zona «E.10 / MA.05 – Sistema General Viario» (Superficie: 4.925 m²).

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta zona global en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

En todo caso, la propuesta de sistema general viario incluida en este Plan constituye un esquema básico del mismo, que podrá ser reajustado, ensanchado, complementado, etc. por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el conjunto territorial denominado «Sarrueta y entorno» en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

1.3. Zona «E.20 / MA.05 – Sistema General Ferroviario» (Superficie: 23.216 m²).

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta zona global en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General, complementadas o reajustadas en los términos que se indican a continuación. Así, se autorizan asimismo:

* Las instalaciones públicas de interés general, destinadas a usos distintos del ferroviario (deportivos), en la medida en que sean compatibles con el destino general de la zona a usos ferroviarios, y cuenten con la autorización de la entidad competente en la materia. En concreto, se autoriza la implantación de ese tipo de instalaciones debajo del viaducto ferroviario proyectado en las inmediaciones del medio urbano de Martutene, así como en su colindancia.

* Las actuaciones justificadas por las obras hidráulicas afectadas con incidencia en el sistema general ferroviario, incluidas las actuaciones expropiatorias justificadas por aquellas.

* La totalidad de tipologías de parcelas urbanísticas pormenorizadas ordenadas por este proyecto dentro de la zona del sistema general ferroviario (previstas en sus planos de zonificación pormenorizada), con la edificabilidad asociada a las edificaciones existentes y autorizadas en ellas, y con los usos asimismo autorizados en esas parcelas.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

* El régimen de ordenación pormenorizada del subámbito «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea» será el que determine

beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak «Sarrueta eta bere ingurunean» («MA.06 Sarrueta» hirigintza esparruak eta «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera», «MA.05.2 Zapirain» eta «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruek osatzen dute multzo hori) zehazten duena izango da.

* «MA.05. 2 Zapirain» azpiesparruaren antolamendu xehatuaren erregimena proiektu honetan ezarritakoa da.

Nolanahi ere, azpiesparru hori lehen adierazitako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren eragin esparruaren zati izango da.

Testuinguru horretan, plan berezi horrek proiektu honetan azpiesparru horretarako proposatutako antolamendu xehatua finkatu edo berregokitu ahal izango du.

* Hirigintza esparruaren gainerako zatiaren antolamendu xehatuko erregimena plan orokor honetan finkatutakoa da.

4. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A. Garapen plangintza lantzeko eta onartzeko epeak.

Aipatutako plan berezia bi urteko epean landu eta onartuko da, plan orokor hau behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita.

B. Trenbide sistema orokorra.

Esparru hori zeharkatzen duen trenbide sare berria programatzeko eta gauzatzeko erregimena arlo horretan eskuduna den administrazioak zehaztutako irizpideetara egokituko da.

C. Urumea ibaia eta horren ubiderapena.

* Esparru horren hirigintza garapena Urumea ibaiaren ubiderapen berriarekin bateratu beharko da eta arlo horretan eskuduna den erakundeak definituko du (URA Uraren Euskal Agentziak, alegia).

* Aurreikusitako obra eta jardun hidrauliko guztiak, behin betikoak nahiz behin-behinekoak, Martuteneko egungo zubia proiektatu den zubi berriarekin ordeztzekoak barne, erakunde horrek (URA) gauzatu eta finantzatzeko ditu.

Betebehar hori ingurunea obra hidraulikoetatik datozen baldintzatzaileetara egokitzeko (Martutene pasealekuko sestra; eraginpeko eraikuntzetarako sarbidea, «apaizaren etxartea» izenekoa daudenak barne; lursail itxiturak birjarzea; hiriko zerbitzu azpiegiturak birjartzea; etab.) behar diren obra eta jardun guztiak hartuko ditu eraginpean, baita proiektu honetan edo proiektu honen garapenean mugatutako hirigintza gauzatzeko esparruetan (jardun integratuko esparruak; burutzapen unitateak; etab.) eragina dutenean ere.

* Urumea ibaia ubideratzeko obrek eraginpean hartzen dituzten eta «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparruan integratuta dauden lur eremu, eraikuntza eta ondasunak bertan planteatutako garapen berrien xede den azpiesparruko gainerako lur eremuetan biltzen diren jardun integratuko esparruari eta gauzatzeko unitateari lotuko zaizkie (barnean hartuta edo atxikita).

Era berean, obra hidrauliko horiek eraginpean hartzen dituzten eta «MA.05.2 Zapirain» azpiesparruan integratuta dauden lur eremu eta ondasunak azpiesparru horretako gainerako lur eremuak ere barnean hartzen dituzten jardun integratuko esparruari eta gauzatzeko unitateari lotuko zaizkie.

D. «MA.05.2 Zapirain» azpiesparruaren gauzatzeko erregimena.

Azpiesparru hori (barne haratuta edo atxikita) «Sarrueta eta bere ingurunean» sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak eta hori garatzeko sustatu beharreko dokumentuek «MA.06. Sarrueta» esparrua barnean hartzen duten jardun integratuko esparruari lotuko zaio.

el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin en «Sarrueta y entorno» (conformado por el ámbito urbanístico «MA.06 Sarrueta», y los subámbitos «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea», «MA.05.2 Zapirain» y «MA.07.2 Atorrasagasti»).

* El régimen de ordenación pormenorizada del subámbito «MA.05.2 Zapirain» es el establecido en este proyecto.

En todo caso, dicho formará parte del ámbito de afección del Plan Especial de Ordenación Urbana antes mencionado.

En ese contexto, dicho Plan Especial podrá consolidar o reajustar la ordenación pormenorizada propuesta en este proyecto para esos subámbito.

* El régimen de ordenación pormenorizada del resto de este ámbito urbanístico es el establecido en este Plan General.

4. Régimen general de programación y ejecución.

A. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

B. El sistema general ferroviario.

El régimen de programación y ejecución de la nueva red ferroviaria a su paso por este ámbito se adecuará a los criterios que determine la Administración competente en la materia.

C. El río Urumea y su encauzamiento.

* El desarrollo urbanístico del ámbito deberá compatibilizarse con el nuevo encauzamiento del río Urumea, a definir por la entidad competente en la materia (Agencia Vasca del Agua URA).

* La totalidad de las obras y actuaciones hidráulicas previstas con carácter tanto definitivo como temporal, incluidas las de sustitución del actual puente de Martutene por el nuevo proyectado, serán ejecutadas y financiadas por dicha entidad (URA).

Esas obligaciones se extenderán al conjunto de las obras y actuaciones necesarias para adecuar el entorno (rasante del Paseo Martutene; acceso a las edificaciones afectadas, incluidas las situadas en el denominado «callejón del cura»; reposición de cierres de parcela; reposición de infraestructuras de servicios urbanos; etc.) a los condicionantes derivados de las obras hidráulicas, aún cuando incidan en ámbitos de ejecución urbanística (ámbitos de ejecución integrada; unidades de ejecución; etc.) delimitados en este proyecto o en su desarrollo.

* Los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras de encauzamiento del río Urumea e integrados en el subámbito «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea» se vincularán (mediante su inclusión o adscripción) al ámbito de actuación integrada y a la unidad de ejecución en los que, a su vez, se incluyan los restantes terrenos del subámbito objeto de los nuevos desarrollos planteados en él.

A su vez, los terrenos y bienes afectados por dichas obras hidráulicas e integrados en el subámbito «MA.05.2 Zapirain» se vincularán (mediante su inclusión o adscripción) al ámbito de actuación integrada y a la unidad de ejecución en los que, a su vez, se incluyan los restantes terrenos de ese subámbito.

D. Régimen de ejecución del subámbito «MA.05.2 Zapirain».

Dicho subámbito se vinculará (mediante su inclusión o su adscripción) al ámbito de actuación integrada y unidad de ejecución en los que el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en «Sarrueta y entorno» y los documentos a promover en su desarrollo incluyan el ámbito «MA.06. Sarrueta».

Barne hartze edo atxikitze horrek, zehazki, espazio libre-tako («f») eta ekipamenduko («g.00») erabilerei lotutako azpiesparruko lur eremuak hartuko ditu eraginpean, hartara bideratuta egonik proiektatutako trenbide sarearen azpian daudenak barne. Azpiesparruko gainerako lur eremuak (trenbide erabileretara soilik bideratuak) jardun integratuko esparru eta gauzatze unitate horretan barne hartzeari dagokionez, «Sarrueta eta bere ingurunean» aurreikusitako Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehazten duena hartuko da kontuan.

Jardun guztiak (hidraulikoak, trenbide arlokoak, kirol arlokoak, etab.) behar bezala aintzat hartu eta oro har koordinatuko dira.

E. Bide sistema orokorra birmoldatzea.

Antolatutako bide sistema orokorra (Tranbia bideak eta Martutene pasealekuaren zati batek osatzen dutena) proiektu hau behin betiko onartu eta indarrean hasi bezain laster gauzatzea aurreikusi da.

Nolanahi ere, bide sistema orokor hori eta horren gauzatzea «Sarrueta eta bere ingurunean» sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak horren inguruan zehazten dituen aurreikuspenekin osatuko dira.

IV. Hirigintza erregimen xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

A. Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako azpizona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

a) «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Bereziak «Sarrueta eta bere ingurunean» zehazten dituenak izango dira.

b) «MA.05.2 Zapirain» azpiesparrua:

* Baldintza horiek proiektu honetako «3. Zonifikazio xehatua» planoan eta arau partikular honi atxikitako «3. MA.05.2 Zapirain azpiesparrua. Zonifikazio xehatua» grafikoa biltzen dira. Baldintza horiekin bat, azpiesparru hori zuzkidura erabilera publikoetara (trenbide erabilera, espazio libreak, etab.) bideratzen da.

Nolanahi ere, «Sarrueta eta bere ingurunean» sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak baldintza horiek berregokitu ahal izango ditu.

* «3. MA.05.2 Zapirain azpiesparrua. Zonifikazio xehatua» grafikoa biltutakoarekin bat, azpiesparru horren zati jakin batean bi motatako azpizona xehatuak gainjartzea aurreikusten da, honako hauek hain zuzen ere:

— «e.20. Trenbide komunikazioen sarea» tipologiako azpizona, ondoren ageri den azpizonaren gainetik kokatutako hegalarri dagokionez.

— «g.00 Ekipamendu komunitarioa» tipologiako azpizona, lur eremuaren kotari dagokionez (aurreikusitako ekipamendu instalazioei lotutako hegalarri eta zorupea barne).

Nolanahi ere, zonifikazio xehatuko baldintza horiek adierazitako plan bezeriak berregokitu ahal izango ditu.

c) Hirigintza Esparruaren gainerakoa.

Baldintza horiek proiektu honetako «4. Zonifikazio xehatua» planoan biltzen dira.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparrua.

Eraikigarritasun hori Hiri Antolamenduko Plan Bereziak hartarako «Sarrueta eta bere ingurunean» zehazten dituenak izango dira.

Esa inclusión o adscripción afectará, en concreto, a los terrenos del subámbito vinculados a los usos de espacios libres («f») y de equipamiento («g.00»), incluidos los que, teniendo ese destino, están situados debajo de la red ferroviaria proyectada. En lo referente a la inclusión o no de los restantes terrenos del subámbito (destinados exclusivamente a usos ferroviarios) en dichos ámbito de actuación integrada y unidad de ejecución, se estará a lo que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en «Sarrueta y entorno».

El conjunto de las actuaciones (hidráulicas, ferroviarias, deportivas, etc.) serán objeto de la debida consideración y coordinación global.

E. Remodelación del sistema general viario.

Se prevé la ejecución del sistema general viario ordenado (conformado por el Camino del Tranvía y parte del Paseo Martutene) con inmediatez a la aprobación definitiva y entrada en vigor de este proyecto.

En todo caso, ese sistema general viario y su ejecución se complementarán con las previsiones que a ese respecto determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en «Sarrueta y entorno».

IV. Régimen urbanístico pormenorizado.

1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

a) Subámbito «MA.05.1. Trinquete-Ribera del Urumea».

Dichas condiciones serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en «Sarrueta y entorno».

b) Subámbito «MA.05.2. Zapirain»:

* Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «4. Zonificación pormenorizada» de este proyecto, y en el gráfico «3. Subámbito MA.05.2 Zapirain. Zonificación pormenorizada» adjunto a esta Norma Particular. En consonancia con esas condiciones, el subámbito se destina a usos dotacionales públicos (ferroviarios, deportivos, espacios libres, etc.).

En todo caso, esas condiciones podrán ser reajustadas por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en «Sarrueta y entorno».

* De conformidad con lo reflejado en el gráfico «3. Subámbito MA.05.2 Zapirain. Zonificación pormenorizada», en una determinada parte de ese subámbito se prevé la superposición de los dos tipos de subzonas pormenorizadas siguientes:

— Subzona de tipología «e.20. Red de comunicación ferroviaria» en lo referente al vuelo emplazado por encima de la subzona a la que se alude a continuación.

— Subzona de tipología «g.00 Equipamiento comunitario» en lo referente a la cota del terreno (incluidos el vuelo y el subsuelo asociados a las instalaciones equipamentales previstas).

En todo caso, esas condiciones de zonificación pormenorizada podrán ser reajustadas por el citado Plan Especial.

c) Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «4. Zonificación pormenorizada» de este proyecto.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Subámbito «MA.05.1. Trinquete-Ribera del Urumea».

Dicha edificabilidad será la que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin en «Sarrueta y entorno».

b) «MA.05.2 Zapiain» azpiesparrua.

* Sestra gainean: 400 m²(s).

* Sestrapean: antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, plan orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

c) Hirigintza esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

* Lursail bakoitzaren sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa arau partikular hauetan ezarritako eraikuntza baldintzak aplikatzearen emaitzazkoa izango da.

* Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, plan orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

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

a) «MA.05.1. Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparruan antolatzen diren lursailetan parametro horiek arautzen dituzten baldintzak bertan formulatu beharreko plan berezian zehaztutakoak izango dira («Sarrueta eta bere ingurunea» izeneko esparrura zabaldua).

b) Honako hauek dira «MA.05.2. Zapiain» azpiesparruan antolatutako lursailetan parametro horiek arautzen dituzten baldintzak:

* Sestra gainean:

— Solairu kopurua: 2 solairu.

— Altuera: 8 m.

* Sestrapean: Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, plan orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

c) Esparruko gainerako lursailetan, lehendik dauden sestra gaineko eraikuntzak finkatu dira egun dituzten parametro formalekin.

Sestrapeko eraikuntzan, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako solairu kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, plan orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D. Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

a) Erabiltzeko baldintzak, «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparruan antolatzen diren lursailen bizitegi eraikigarritasunaren erregimen juridikoa arautzen dutenak barne, bertan formulatu beharreko plan berezian zehaztutakoak izango dira («Sarrueta eta bere ingurunea» izeneko esparrura zabaldua).

b) «MA.05.2 Zapiain» azpiesparruan antolatutako lursailak erabiltzeko baldintzak atxikitzen zaie lursailaren edo espazio xehatuaren tipologiari lotutakoak dira kasu bakoitzean. «Sarrueta eta bere ingurunean» formulatu beharreko plan bereziak baldintza horiek berregokitu edo osatu ahal izango ditu.

b) Subámbito «MA.05.2. Zapiain».

* Sobre rasante: 400 m²(t).

* Bajo rasante: la edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

c) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

* La edificabilidad física sobre rasante de cada parcela será la resultante de la aplicación de las condiciones de edificación establecidas en estas Normas Particulares.

* Bajo rasante, la edificabilidad física autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

a) Las condiciones reguladoras de esos parámetros en las parcelas que se ordenen en el subámbito «MA.05.1. Trinquete-Ribera del Urumea» serán las definidas en el Plan Especial a formular en él (extendido al ámbito denominado «Sarrueta y entorno»).

b) Las condiciones reguladoras de esos parámetros en las parcelas ordenadas en el subámbito «MA.05.2. Zapiain» son las siguientes:

* Sobre rasante:

— Número de plantas: 2 plantas.

— Altura: 8 m.

* Bajo rasante: el número máximo de plantas autorizado en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

c) En las restantes parcelas del ámbito se consolidan las edificaciones existentes sobre rasante con sus actuales parámetros formales.

Tratándose de la edificación bajo rasante, el número máximo de plantas autorizado en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

D. Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

a) Las condiciones de uso, incluidas las reguladoras del régimen jurídico de la edificabilidad residencial de las distintas parcelas que se ordenen en el subámbito «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea», serán las determinadas en el Plan Especial a formular en él (extendido al ámbito denominado «Sarrueta y entorno»).

b) Las condiciones de uso de las distintas parcelas ordenadas en el subámbito «MA.05.2 Zapiain» son, en cada caso, las asociadas a la tipología de parcela o espacio pormenorizado a la que se vinculan. Esas condiciones podrán ser reajustadas o complementadas por el Plan Especial a formular en «Sarrueta y entorno».

c) Hirigintza esparruaren gainerakoari dagokionez, baldintza horiek plan orokor honetan oro har esparruan antolatutako azpizona xehatutako bakoitzerako ezarri dira.

2. Hiri lurzorua kategorizatzea.

A. «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» eta «MA.05.2 Zapiain» azpiesparruak eta «MA.05.2 Zapiain» azpiesparruaren ingurueta dauden lur eremuak, trenbide helburuetara bideratuak.

* «MA.05. 1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparruan bildutako lur eremuen kategorizatzea «Sarrueta eta bere ingurunean» sustatu beharreko plan bereziak sustatzea izango da.

* «MA.05. 2 Zapiain» azpiesparruko lursailak eta horien ingurueta dauden eta trenbide helburuetara bideratu direnak, finkatutako urbanizaziorik ez izateagatik edo urria izateagatik hiri lurzoru finkatu gabeko kategorian sartu dira. Nolanahi ere, plan bereziak aurreikuspen hori berregokitu ahal izango du, egokitzen ematen den neurrian.

B. Hirigintza Esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparruko gainerako lursailak hiri lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez badira.

V. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.

Arlo honi dagokionez, plan orokor honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» eta «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, atxikitako esku hartzeko irizpideak hartu behar dira kontuan, hala nola honako baldintzatzaileei lotutakoak:

* «C.2. Nekazaritza balio handiko lurak eta ustiapen estrategikoak».

* «C.3. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes zona».

* «C.5. Lurpeko urak babesteko esparruak».

* «C.8. Urpean gera daitezkeen eremuak».

* «C.10. Eremu akustikoak».

VI. Eraikuntzak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Villa Oyón, Martutene pasealekuko 77.ean dagoena, monumentu kategoriako kultura ondasun izendatu zuten Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren 2012ko abendu 11ko Agindua bidez.

Horrekin bat etorriz, txalet hori izapide fasean dagoen Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezi A babes mailaren zati da (hasierako onarpena: 2013ko apirilaren 5a).

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

VII. Gauzatzeko berariazko erregimena.

1. Urbanizazio erregimena.

* «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparruaren urbanizazio erregimena azpiesparru horretan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia garatzeko zehazten dena izango da.

c) En lo referente al resto del ámbito urbanístico, dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en él.

2. Categorización del suelo urbano.

A. Subámbitos «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea» y «MA.05.2 Zapiain», y terrenos destinados a fines ferroviarios, situados en las inmediaciones de ese último subámbito.

* La categorización de los terrenos integrados en el subámbito «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea» será la que determine el Plan Especial a promover en «Sarrueta y entorno».

* Los terrenos del subámbito «MA.05.2 Zapiain», así como los situados en sus inmediaciones y destinados a fines ferroviarios, se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada. En todo caso, el citado Plan Especial podrá reajustar esa previsión en la medida en que se estime adecuado.

B. Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» y «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

* «C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones agrarias».

* «C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo».

* «C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas».

* «C.8 Áreas inundables».

* «C.10 Áreas acústicas».

VI. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

Villa Oyón, situada en el Paseo de Martutene 77, fue declarada como Bien Cultural con la categoría de Monumento, mediante Orden de 11 de diciembre de 2012 del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

En consonancia con ello, esa villa forma parte del grado A de protección del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 5 de abril de 2013).

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales) deberá estar a lo que se determine en el planeamiento especial a promover en la materia.

VII. Régimen específico de ejecución.

1. Régimen de urbanización.

* El régimen de urbanización del subámbito «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea» será el que se determine en desarrollo del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él.

Nolanahi ere, proiektatutako bide sistema orokorra (Tranbia bideak eta Martutene pasealekuaren zati batek osatzen dutena) birmoldatzeko obrak plan berezi hori onartu baino lehen gauzatzeko badira, aldez aurretik bide sistema horri buruzko urbanizazio obretarako proiektu bat landu eta onartu beharko da.

* «MA.05.2 Zapirain» azpiesparruaren urbanizazio erregimena azpiesparruaren urbanizazio obra arruntetarako proiektuan zehazten dena izango da, modu autonomo eta berezian, edo aurreikusitako kirol instalazioak eraikitzeke proiektuaren osagarri. Nolanahi ere, azpiesparru horretan trenbideari dagokion zatia buruz ere molde horretako proiektuak egingo dira.

* Urumea ibaia ubideratzeko obra hidraulikoetarako dagokion/dagokien urbanizazio obretarako proiektua/k egingo da/dira.

* «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparrua urbanizatzeko obrak eta Urumea ibaian aurreikusitako obra hidraulikoak egiteko koordinazio formal eta materiala beharko da bi esku hartze horiek bat egiten duten alderdi guztiei dagokienez.

Hartarako, kasu horietan sustatu beharreko urbanizazio obretarako proiektuek egoki irizten zaien koordinazio eta bateratze irizpideak zehaztuko dituzte, bereziki Martuteneko zubia ordeztzeko obrei eta zubi horrek mugakide duen Martuteneko pasealekuan dituen eraginei dagokienez (pasealekuko sestra igotzea, etab.).

2. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A. Jardun integratuko esparruak mugatzeko eta urbanizazioan esku hartzeko programak formulatzeko baldintzak.

* Proiektatutako obra hidraulikoek eraginpean hartzen dituzten lur eremu, eraikuntza eta ondasunei dagokienez, arau partikular honek ezarritakoa hartuko da kontuan (III. epigrafeko «4.C» atala).

* «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparruari dagokionez, baldintza horiek sustatu behar den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehazten dituenak izango dira, betiere azpiesparruaren antolamendu xehatua zehaztearren.

* «MA.05.2 Zapirain» azpiesparruari dagokionez, arau partikular honetan ezarritakoa beteko da (III. epigrafeko «4.D» atala).

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

Horri dagokionez, plan berezi horrek mugatzen duen jardun integratuko esparruko urbanizazioan esku hartzeko dagokion/dagokion programak/programek zehazten dutena beteko da.

Nolanahi ere, proiektatutako lur eremu, eraikuntza eta ondasunei dagokienez, «MA.05.2 Zapirain» azpiesparruan daudenak barne, III. epigrafeko «4.C» eta «4.D» ataletan ezarritakoa hartuko da kontuan hurrenez hurren.

C. Zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak lortzeko baldintzak.

* «Sarrueta eta bere ingurunean» sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak («MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparrua barne) eta hori garatzeko sustatu beharreko dokumentuak zuzkidura publikoetara bideratutako lur eremuak lortzea bermatzeko behar diren proposamenak zehaztuko ditu.

En todo caso, en el supuesto de procederse a la ejecución de las obras de remodelación del sistema general viario proyectado (conformado por el Camino del Tranvía y parte del Paseo Martutene) con anterioridad a la aprobación del citado Plan Especial, dicha ejecución irá precedida de la elaboración y aprobación de un proyecto de obras de urbanización referente a dicho sistema viario.

* El régimen de urbanización del subámbito «MA.05.2 Zapirain» será el que se determine en proyecto de obras ordinarias de urbanización a promover en él, bien con carácter autónomo y diferenciado, bien complementariamente al proyecto de construcción de las instalaciones deportivas previstas. En todo caso, la parte ferroviaria de ese subámbito será objeto del o de los correspondientes proyectos de esa naturaleza.

* Las obras hidráulicas de encauzamiento del río Urumea serán objeto del o de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

* Las obras de urbanización del subámbito «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea» y las obras hidráulicas previstas en el río Urumea serán objeto de la debida coordinación formal y material en todos aquellos extremos en los que ambas intervenciones sean coincidentes.

Con ese fin, los proyectos de obras de urbanización a promover en esos casos determinarán los criterios de coordinación y compatibilización que se estimen adecuados, en particular en lo referente a las obras de sustitución del puente de Martutene y a sus afecciones en el Paseo de Martutene en su colindancia con aquél (elevación de la rasante del Paseo, etc.).

2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A. Condiciones de delimitación de ámbitos de actuación integrada y de formulación de Programas de Actuación Urbanizadora.

* En lo referente a los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras hidráulicas proyectadas se estará a lo establecido en esta misma Norma Particular (apartado «4.C» del anterior epígrafe III).

* En lo referente al subámbito «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea», dichas condiciones serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con el fin de determinar su ordenación pormenorizada.

* En lo referente al subámbito «MA.05.2 Zapirain» se estará a lo establecido en esta misma Norma Particular (apartado «4.D» del anterior epígrafe III).

B. Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).

Se estará a ese respecto a lo que se determine en el o los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada que delimite dicho Plan Especial.

En todo caso, en lo referente a los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras hidráulicas proyectadas, así como a los incluidos en el subámbito «MA.05.2 Zapirain», se estará a lo establecido en, respectivamente, los apartados «4.C» y «4.D» del anterior epígrafe III.

C. Condiciones de obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.

* El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en «Sarrueta y entorno» (incluido el subámbito «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea»), así como los documentos a promover en su desarrollo, determinarán las propuestas necesarias para garantizar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas.

* Proiektatutako obra hidraulikoek behin betiko eraginpean hartutako lur eremu, eraikuntza eta ondasunak aldeztu aurretik lortuko dira. Horretarako, III. epigrafeko «4.C» atalean adierazitako jardun integratuko esparruari eta gauzatze unitateari lotzeaz gain, helburu horretarako indarrean dagoen hirigintza legerian (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 186., 187., 188. artikulak, etab.) aurreikusitako edozein mekanismoren arabera (desjabetzea, zuzeneko okupazioa) jardungo da. Mekanismo horiek edozein unetan sustatu ahal izango dira proiektu hau behin betiko onartu eta indarrean hasten denetik, betiere adierazitako plan berezia onartu baino lehen.

Obra horiek behin betiko eraginpean hartutako lur eremu, eraikin, ondasun eta eskubideen behin betiko zerrenda, baita haien titularrena ere, behin betiko proiektu hidraulikotik/hidraulikoetatik ateratzen eta horiek lortzeko Administrazioak sustatzen dituzten espedienteetan ezartzen dena izango da.

* Desjabetze bidez jardungo da obra hidraulikoek aldi baterako eraginpean hartutako lur eremu eta ondasunak baliatzea ahalbidetzeko eta gauzatzeko.

* «MA.05. 2 Zapiain» azpiesparruan honako irizpide hauen arabera jardungo da:

— Kirol instalazio publikoetara, espazio libre publikoetara eta bidegorrira bideratutako «MA.05.2 Zapiain» azpiesparruko lur eremuak aurretiaz lortuko dira. Horretarako, III. epigrafeko «4.D» atalean adierazitako jardun integratuko esparruari eta gauzatze unitateari lotzeaz gain, helburu horretarako indarrean dagoen hirigintza legerian (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 186., 187., 188. artikulak, etab.) aurreikusitako edozein mekanismoren arabera (desjabetzea, zuzeneko okupazioa) jardungo da. Mekanismo horiek edozein unetan sustatu ahal izango dira proiektu hau behin betiko onartu eta indarrean hasten denetik, betiere adierazitako plan berezia onartu baino lehen.

Lur eremuak lortzeko mekanismo horiek adierazitako helburuetako xede diren lur eremu guztietara zabalduko dira, proiektu honetan mugatutako trenbideko sistema orokorreko zonaren barruan daudenak barne, eta horrek ez du baztertuko dagokionean trenbide arloko eskumena duen erakundearen esku jartzeko aukera, betiere egoki irizten zaien terminoetan.

— Halaber, trenbide erabilerara bideratutako azpiesparruko gainerako lur eremu eta ondasunak proiektatutako trenbide sarearen gainean eskumena duen erakundeak zehazten dituen irizpideen arabera lortuko dira. Lur eremu eta ondasun horiek lortzeko kostuak trenbide administrazio horrek ordainduko ditu.

* Desjabetu egingo dira «AAE.1/SNU.MA» esparruan dauden lur eremuak, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuta daudenak eta «MA.05.2 Zapiain» azpiesparruarekiko mugakideak direnak, ingurune honetan dagoen bidegorria birjartzeko aurreikuspenek eraginpean hartzen dituztenak. Desjabetze hori azpiesparru horretan planteatutako proposamenak garatzearekin eta gauzatzearekin batera eta koordinatuta sustatuko da.

* Trenbide sare berriak eraginpean hartutako eta «E.20 Trenbide sareak» tipologiako zona globalean txertatutako gainerako lur eremu eta ondasunak lortzeko trenbide arloan eskuduna den administrazioak hartarako zehazten dituen irizpideak hartuko dira aintzat. Lur eremu eta ondasun horiek lortzeko kostuak trenbide administrazio horrek ordainduko ditu.

D. Urbanizazio kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

* Se procederá a la obtención anticipada de los terrenos, edificaciones y bienes afectados definitivamente por las obras hidráulicas proyectadas. Para ello, complementariamente a su vinculación al ámbito de actuación integrada y a la unidad de ejecución mencionados en el apartado «4.C» del anterior epígrafe III, se actuará de conformidad con cualesquiera de los mecanismos (expropiación, ocupación directa) previstos con ese fin en la legislación urbanística vigente (artículos 186, 187, 188, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006). Esos mecanismos podrán ser promovidos en cualquier momento tras la aprobación definitiva y entrada en vigor de este proyecto, con anterioridad a la aprobación del citado Plan Especial.

La relación definitiva de los terrenos, edificios, bienes y derechos afectados definitivamente por esas obras, así como de sus titulares, será la que resulte del o de los proyectos hidráulicos definitivos, y la que se determine en los expedientes que se promuevan a los efectos de su obtención por la Administración.

* Se actuará mediante expropiación a los efectos de posibilitar y materializar la disponibilidad de los terrenos y bienes afectados temporalmente por las obras hidráulicas.

* En el subámbito «MA.05.2 Zapiain» se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

— Se procederá a la obtención anticipada de los terrenos del subámbito «MA.05.2 Zapiain» destinados a instalaciones deportivas públicas, espacios libres públicos y bidegorri. Para ello, complementariamente a su vinculación al ámbito de actuación integrada y a la unidad de ejecución mencionados en el apartado «4.D» del anterior epígrafe III, se actuará de conformidad con cualesquiera de los mecanismos (expropiación, ocupación directa) previstos con ese fin en la legislación urbanística vigente (artículos 186, 187, 188, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006). Esos mecanismos podrán ser promovidos en cualquier momento tras la aprobación definitiva y entrada en vigor de este proyecto, con anterioridad a la aprobación del citado Plan Especial.

Esos mecanismos de obtención se extenderán al conjunto de los terrenos objeto de los referidos destinos, incluidos los situados dentro de la zona del sistema general ferroviario delimitada en este proyecto, sin perjuicio de que, en su momento, se pongan a disposición de la entidad competente en materia ferroviaria, en los términos que se estimen adecuados.

— A su vez, la obtención de los restantes terrenos y bienes del subámbito destinados a usos ferroviarios se adecuará a los criterios que a ese respecto determine la entidad competente en la red ferroviaria proyectada. Los costes de obtención de esos terrenos y bienes serán abonados por dicha Administración ferroviaria.

* Se procederá a la expropiación de los terrenos integrados en el ámbito «AAE.1/SNU.MA», clasificados como suelo no urbanizable y colindantes con el subámbito «MA.05.2 Zapiain», afectados por las previsiones de reposición del bidegorri existente en ese entorno. Dicha expropiación será promovida de manera conjunta y coordinada con el desarrollo y la ejecución de las propuestas planteadas en dicho subámbito.

* La obtención de los restantes terrenos y bienes afectados por la nueva red ferroviaria e integrados en la zona global de tipología «E.20 Redes ferroviarias» se adecuará a los criterios que a ese respecto determine la Administración competente en materia ferroviaria. Los costes de obtención de esos terrenos y bienes serán abonados por dicha Administración ferroviaria.

D. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

* «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» eta «MA.05.2 Zapiain» azpiesparruei dagokienez, baldintza horiek adierazitako Hiri Antolamenduko Plan Berezian edo hura garatzeko sustatu beharreko dokumentuetan (urbanizazioan esku hartzeko programa, etab.) zehaztuko dira.

* Proiektatutako obra hidraulikoek eraginpean hartutako lur eremu, eraikuntza eta ondasunak lortzeko kostuak jardun integratuko esparruan aurreikusitako hirigintza garapenetan eta horiek biltzen dituen gauzatze unitatean aurreikusitako hirigintza garapenei lotutako urbanizazio kargatzat hartuko dira.

* «MA.05.2 Zapiain» azpiesparruan aurreikusitako kirol instalazio berriak egiteko obrak Donostiako Udalak gauzatuko ditu.

* Arau partikular honen «III.4.C» atalean adierazitakoari dagokionez, proiektu hau garatzeko mugatzen diren hirigintza gauzatze esparruen barnean (jardun integratuko esparruak; gauzatze unitateak; zuzkidura jarduneko esparruak; etab.) behin betiko nahiz behin-behineko aurreikusitako obra eta jardun hidrauliko guztiak gauzatze eta ordaintzeko kostuak gai horretan eskumena duen erakundeak (URA Uraren Euskal Agentzia) finantzatzeko ditu eta ez dira hartuko horietan aurreikusitako hirigintza garapeneko urbanizazio kargatzat.

E. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Gai horretan plan orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezarritakoa beteko da, betiere proiektu honetan ezarritako baldintzekin osatuta.

3. Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

* Antolamenduz kanpokotzat deklaratu dira proiektatutako obra hidrauliko guztiak eraginpean hartutako eraikuntza, instalazio eta erabilera guztiak, obra horiek gauzatze erantsi eta/edo kendu behar direnak.

Deklarazio horrek proiektu honen «4. Planoak» dokumentuan bildutako «II.5 Hirigintza gauzatze baldintzak. Antolamenduz kanpoko eraikuntzak» planoan bildutako eraikuntzak eta instalazioak eta adierazitako obra hidraulikoek eraginpean hartutako gainerakoak hartzen ditu eraginpean. Gainera, deklarazio hori obra horiek eraginpean hartutako lur eremu, eraikuntza eta instalazioetan dauden eta/edo garatzen diren erabilera eta jardura guztietara zabaltzen da.

* «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparruko gainerako zatiari, obra hidraulikoek eraginpean hartzen ez dutenari, eta «MA.05.2 Zapiain» azpiesparruei dagokienez, «Sarrueta eta bere ingurunea» esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten duena hartuko da aintzat horren inguruan.

VIII. Ingurumen arloko neurriak.

* Plan honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» dokumentuan jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, baita hori garatzeko sustatu beharreko udal ordenantzak zehaztuko dituztenak ere.

* Testuinguru horretan, nekazaritza balio handiko lur eremuetan duten eragina aintzat hartuta, «MA.05.2 Zapiain» azpiesparruan kirol instalazioak eta espazio libreak ezartzeko proposamenak honako irizpide hauen arabera garatu eta gauzatuko dira:

— Nekazaritza balioa duten lurak espazio libreetara bideratutako azpiesparruaren zatietan mantentzea, eta horiek mantentze horrekin bateragarriak diren baldintzetan tratatzea.

* En lo referente a los subámbitos «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea» y «MA.05.2 Zapiain», dichas condiciones serán las que se definan bien en el citado Plan Especial de Ordenación Urbana, bien en los documentos a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.).

* Los costes de obtención de los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras hidráulicas proyectadas serán considerados como carga de urbanización vinculada a los desarrollos urbanísticos previstos en el ámbito de actuación integrada y en la unidad de ejecución en los que se integren aquellos.

* Las obras de construcción de las nuevas instalaciones deportivas previstas en el subámbito «MA.05.2 Zapiain» serán ejecutadas por el Ayuntamiento de San Sebastián.

* En atención a lo indicado en el anterior apartado «III.4.C» de esta Norma Particular, los costes de ejecución y abono de la totalidad de las obras y actuaciones hidráulicas previstas con carácter tanto definitivo como temporal dentro de los ámbitos de ejecución urbanística que se delimiten en desarrollo de este proyecto (ámbitos de actuación integrada; unidades de ejecución; ámbitos de actuaciones de dotación; etc.) serán financiados por la entidad competente en la materia (Agencia Vasca del Agua URA) y no serán considerados como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en ellos.

E. Los coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a ese respecto a lo establecido en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General, complementado en los términos establecidos en este proyecto.

3. Edificaciones disconformes con el planeamiento.

* Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones, instalaciones y usos afectados por las obras hidráulicas proyectadas, a derribar y/o eliminar para la ejecución de éstas.

Se considerará que esa declaración afecta tanto a las edificaciones e instalaciones reflejadas en el plano «II.5 Condiciones de ejecución urbanística. Edificaciones fuera de ordenación», incluido en el documento «4. Planos» de este de este proyecto, como a las restantes afectadas por las citadas obras hidráulicas. Además, esa declaración se extiende al conjunto de los usos y actividades existentes y/o desarrollados en los terrenos, edificaciones e instalaciones afectados por esas mismas obras.

* En lo referente a la parte restante del subámbito «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea», no afectada por las obras hidráulicas, así como al subámbito «MA.05.2 Zapiain», se estará a ese respecto a lo que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito «Sarrueta y entorno».

VIII. Medidas de carácter ambiental.

* Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

* En ese contexto, en atención a su incidencia en terrenos de alto valor agrológico, el desarrollo y la ejecución de las propuestas de implantación de instalaciones deportivas y espacios libres en el subámbito «MA.05.2 Zapiain» se adecuará a los siguientes criterios:

— Mantenimiento de los terrenos de valor agrológico en las partes del subámbito destinadas a espacios libres, y tratamiento de éstos en condiciones compatibles con ese mantenimiento.

— Nekazaritza balio handiko lurak eta/edo balio handia duten landare geruzak bereiz bildu eta pilatzea, betiere beharrezko zorroztasun teknikoarekin, espazio libreetara bideratuko ez diren azpiesparruko zatietan.

— Nekazaritza balioa duten lur horiek berrerabiltzea, honako irizpide hauetako batekin edo gehiagorekin bat etorriz:

— Lur eremu horiek zati duten nekazaritza ustategiari lotutako landa arloko beste lur eremu batzuen nekazaritza hobekuntza.

— Martutene auzoko beste landa lursail batzuen nekazaritza hobekuntza.

— Lur eremu horiek Martutene auzoko espazio libreak hobetzeko, lehengoratzeko eta lorategiz hornitzeko lanetan erabiltzea.

— Udalerriko landa arloko beste lur eremu batzuen nekazaritza hobekuntza.

— Lur eremu horiek udalerriko espazio libreak hobetzeko, lehengoratzeko eta lorategiz hornitzeko lanetan erabiltzea, aisiako baratzeetara edo baratze kolektiboetara bideratzen direnak barne.

IX. *Grafikoak.*

1. «MA.05.1 Trinkete – Urumearen erribera» azpiesparruaren mugaketa.

2. «MA.05.2 Zapiain» azpiesparruaren mugaketa.

3. «MA.05.2 Zapiain» azpiesparrua. Zonifikazio xehatua. Gainjartzea.

4. Kosta Legea aplikatzeko baldintzak.

— Recogida y acopio diferenciados de las tierras de alto valor agrológico y/o de las capas vegetales que tengan ese valor, a realizar con el necesario rigor técnico, en las partes del subámbito no destinadas a espacios libres.

— Reutilización de esas tierras de conformidad con alguno o algunos de los criterios siguientes:

— Mejora agraria de otros terrenos rurales vinculados a la explotación agraria de la que formen parte aquellas tierras.

— Mejora agraria de otros terrenos rurales del barrio de Martutene.

— Utilización de las mismas en labores de mejora, restauración y ajardinamiento de espacios libres del barrio de Martutene.

— Mejora agraria de otros terrenos rurales del municipio.

— Utilización de las mismas en labores de mejora, restauración y ajardinamiento de espacios libres del municipio, incluidos aquellos que pudieran destinarse a huertas de ocio o colectivas.

IX. *Gráficos.*

1. Delimitación del subámbito «MA.05.1 Trinquete - Ribera del Urumea».

2. Delimitación del subámbito «MA.05.2 Zapiain».

3. Subámbito «MA.05.2 Zapiain». Zonificación pormenorizada. Superposición.

4. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

DOC. "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES"

LEVANTAMIENTO PARCIAL SUSPENSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA
P.G.O.U. SAN SEBASTIÁN REFERIDA A LA VEGA DEL URUMEA

"MA.05.1 TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA"

1. DELIMITACIÓN DEL SUBAMBITO
"MA.05.1 TRINQUETE-RIBERA DEL URUMEA"

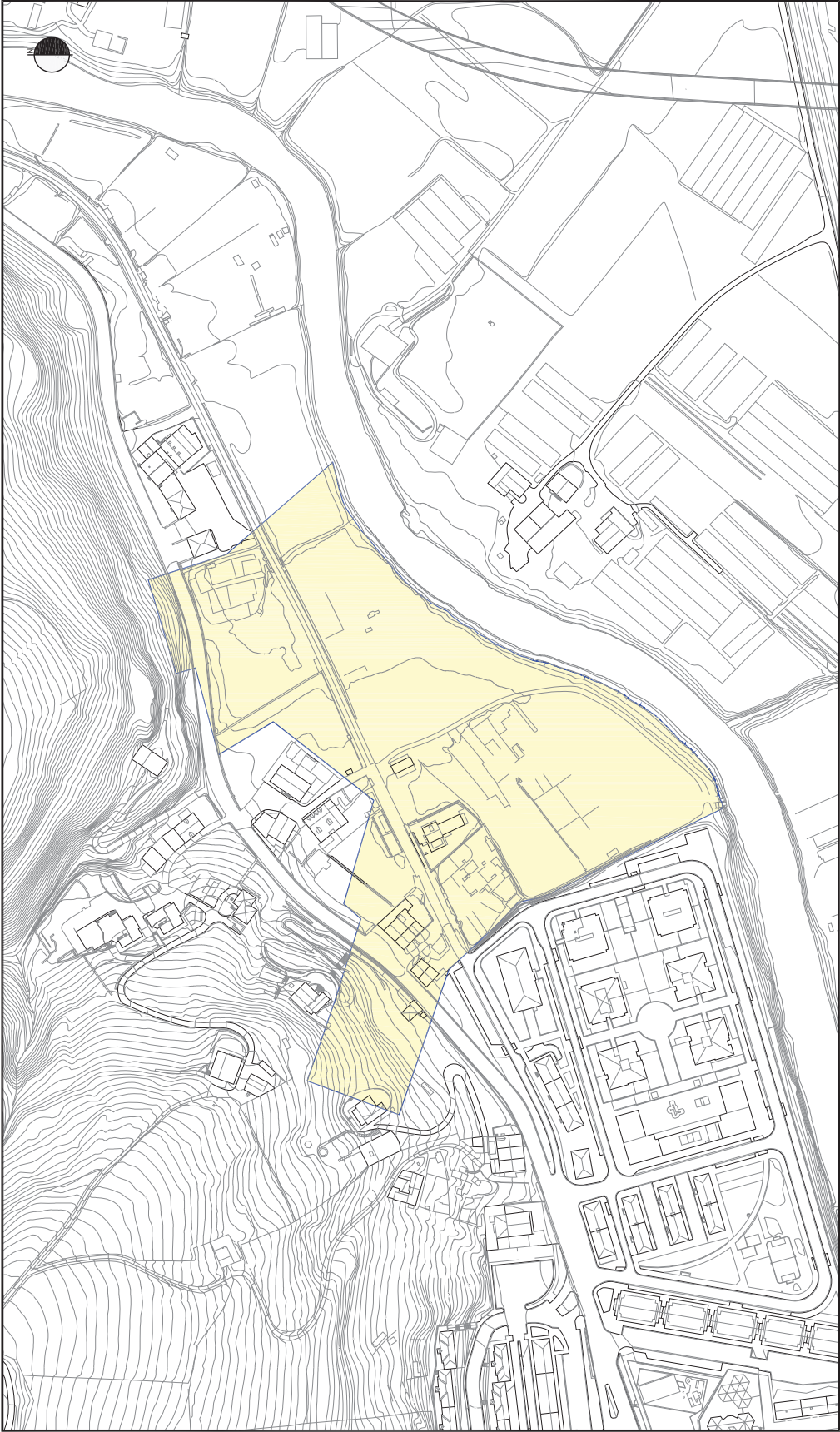
— LÍMITE DEL SUBAMBITO

Ayuntamiento de San Sebastián
Dirección Urbán
UrbanismoDEPARTAMENTO DE URBANISMO
HIRIKITZA DEPARTAMENTUA

DOC. "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES"

LEVANTAMIENTO PARCIAL SUSPENSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA
P.G.O.U. SAN SEBASTIÁN REFERIDA A LA VEGA DEL URUMEA

"MA.05.2 ZAPIRAIN"



ESCALA 1:2.000

— LIMITE DEL SUBAMBITO

2. DELIMITACIÓN DEL SUBAMBITO
"MA.05.2 ZAPIRAIN"



Dirección Urbana
Ayuntamiento de San Sebastián

DEPARTAMENTO DE URBANISMO
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA

"MA.05.2 ZAPIRAIN"

3.1 ZONIFICACION PORMENORIZADA REFERENTE
A LA COTA DEL TERRENO3.2 ZONIFICACION PORMENORIZADA REFERENTE AL VUELO
(SUPERPUESTA SOBRE LA ANTERIOR)3. SUBAMBITO "MA.05.2 ZAPIRAIN"
ZONIFICACION PORMENORIZADA. SUPERPOSICION

A.U. «MA.06 SARRUETA (MARTUTENE)

I. *Azalera eta mugaketa.*

Urumea ibaiaren eskuinaldean, Martutene eta Torrua Zahar esparruen artean, kokatua, ibarreko lurzoru lauak hartzen ditu, Antondegi muinoaren oinean. Guztira 79.192 m²-ko azalera du.

Garapen partziala du, eraikuntza industrialekin; horietako batzuk oso egoera txarrean. Era berean, Martuteneko futbol zelaia bertan dagoela nabarmendu behar da.

Esparru hau «MA.05 Martutene» esparruarekin eta proiektatutako bide sistema orokorarekin (Tranbia bideak eta Martutene pasealekuaren zati batek osatzen dute) mugakidea den toki honen mugaketa «Sarrueta eta bere ingurunean» sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak aldatu ahal izango du, behar bezala justifikatutako arrazoiak kontuan hartuta, komenigarri irizten zaien neurrian eta irismenaz. Zehazki, berregokitze horrek «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparruko mugekin bat egiten duten esparru honetako mugak har ditzake eraginean.

II. *Antolamenduko irizpide eta helburu orokorrak.*

* Esparrua guztiz birmoldatzea bizitegi erabilerara atxikitzeko, 1995eko Plan Orokorrak ematen zion izaera erdi industrial ezaabaturik. Birmoldaketa hori hirigintza arloko arrazoiengatik egingo da, hala nola:

— Urumea ibaiaren ibilgua tratatzeko behar diren obrak gauzatzea, «URA Uraren Euskal Agentziak» sustatutako «Donostian, Martutene auzotik igarotzean, Urumea ibaiaren uholdeen aurka babesteko proiektuaren» bidez garatutako «Urumea ibaiaren ibilguaren antolamenduari buruzko azterlan hidraulikoan» planteatutako neurriak eta etorkizuneko proiektuetan zehazten direnak ere praktikara eramanda.

Urumea ibaiaren ibilgua ingurune horretan zabaltzeko proposamenak zuzeneko eragina dute esparru horretan.

— Martuteneko egungo zubia ordezteak eta Sarruetarako egungo sarbideak birmoldatzeko aukerak, nahiz Trinkete ingurunean aurreikusitako hiri berritzeak Sarruetaren berrantolamendua ere Martuteneko ipar muturrarekin lotzen dute, hain zuzen ere «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparru gisa identifikatzen den zatian.

— Esparru horren hiri birgaitzearen komenigarritasuna, bertan hiri erabilerak (bizitegikoak eta osagarriak) areagotuz osatuta, plan orokorrean horri buruz planteatutako irizpideen arabera.

— Sarruetaren hirigintza garapena Martutene auzo osoan dagoenarekin edo aurreikusita dagoenarekin, eta, zehazkiago, gertuen duen ingurunearekin (Urumea ibaia, Martuteneko Lorategi Hiria, etab.) koordinatzea.

Koordinazio horrek, besteak beste, Sarruetarako sarbideei eragin behar die (oinezkoentzat, bizikletentzat, autoentzat, etab.).

— Oraingo kirol ekipamendua hurbileko toki batean birkoikatzea —»MA.05.2 Zapiain» azpiesparrura eramango da—.

Alderdi horiek guztiak kontuan hartuta, komenigarria da «Sarrueta eta bere ingurunearen» inguruko Hiri Antolamenduko Plan Berezia formulatzea («MA.06 Sarrueta» hirigintza esparruak eta «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» eta «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruek osatzen dute multzo hori), horren antolamendu xehatua zehazteko.

A.U. «MA.06 SARRUETA (MARTUTENE)

I. *Superficie y delimitación.*

Situado en la margen derecha del río Urumea, entre los ámbitos Martutene y Torrua Zahar, ocupa los suelos llanos de la vega al pie de la loma de Antondegi. Tiene una superficie de 79.192 m².

Presenta un desarrollo parcial, con edificaciones de carácter industrial, en condiciones de precariedad algunas de ellas, siendo destacable también la presencia del campo de fútbol de Martutene.

La delimitación de este ámbito en su colindancia con el ámbito «MA.05 Martutene» y el sistema general viario proyectado (conformado por el Camino del Tranvía y parte del Paseo Martutene) podrá ser modificada por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en «Sarrueta y entorno» en la medida y con el alcance con el que, en atención a razones debidamente justificadas, se estime conveniente. Más en concreto, ese reajuste podrá afectar a los límites de este ámbito coincidentes con los del subámbito «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea».

II. *Criterios y objetivos generales de ordenación.*

* Remodelación total del ámbito para su adscripción al uso residencial, eliminando el carácter semi-industrial al que lo destinaba el Plan General de 1995. Dicha remodelación responde a razones urbanísticas como las siguientes:

— La ejecución de las obras necesarias para el tratamiento del cauce del río Urumea, llevando a la práctica las medidas planteadas en el «Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea», desarrolladas mediante el «Proyecto de defensa contra inundaciones del río Urumea a su paso por el barrio de Martutene en San Sebastián», promovidos por «URA. Agencia Vasca del Agua», así como las que pudieran determinarse en proyectos futuros.

Las propuestas de ensanchamiento del cauce del río Urumea en ese entorno inciden directamente en el ámbito.

— La sustitución del actual puente de Martutene junto a la posible remodelación de los actuales accesos a Sarrueta, y la reforma urbana prevista en el entorno del Trinquete, relacionan también la reordenación de Sarrueta con el extremo Norte de Martutene, en la parte que se identifica como subámbito «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea».

— La conveniencia de proceder a la rehabilitación urbana general del ámbito, complementada con la intensificación de los usos urbanos (residenciales y complementarios) en él, de conformidad con los criterios planteados a ese respecto en el Plan General.

— La coordinación del desarrollo urbanístico de Sarrueta con el existente o previsto en el conjunto del barrio de Martutene, y, más en concreto, en su entorno más inmediato (el río Urumea, Ciudad Jardín de Martutene, etc.).

Esa coordinación ha de incidir, entre otros extremos, en los accesos (peatonales, ciclistas, rodados, etc.) a Sarrueta.

— La reubicación del equipamiento deportivo existente, que se traslada al subámbito «MA.05.2 Zapiain», emplazado en una localización próxima.

Todas estas cuestiones llevan a plantear la conveniencia de la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido a «Sarrueta y entorno» (conformado por el ámbito urbanístico «MA.06 Sarrueta» y los subámbitos «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea», «MA.05.2 Zapiain» y «MA.07.2 Atorrasagasti»), con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo.

Antolamendu xehatu hori zehaztearen testuinguruan, arreta berezia emango zaie Urumea ibaia tratatzeko proiektu hidraulikoetatik sortzen diren proposamenei, helburu hidraulikoak eta hirigintza arlokoak egoki koordinatzeko eta integartzeko.

* 54.560 m²(s)-ko eraikigarritasuna aurreikusi da. Azalera horretatik, 5.310 m²(s) jarduera ekonomikoko erabileretara bideratuko dira eta gainerako 49.250 m²(s)-ak, etxebizitza erabilera; hain zuzen ere, babes publikoko 218 etxebizitza inguru eta sustapen libreko 326 bat aurreikusi dira; bizitegi eraikigarritasun horrek Tranbia kaleko 11.ean dagoen eraikuntza hartzen du barnean, eta hori finkatzea aurreikusi da.

* Plan berezi horretan, planaren xede den esparruan proiektatutako hirigintza garapenaren hirigintza gauzatzearen baldintzak zehaztea, dagozkion jardun integratuko esparruak eta gauzatze unitatea mugatzeari lotutakoak barne. Nolanahi ere:

* Plan berezi horretan eta hura garatzeko sustatu beharreko dokumentuetan horren xede den esparruan proiektatutako antolamenduaren hirigintza gauzatzeko baldintzak zehaztea, dagokion/dagokien jardun integratuko esparruaren/esparruen eta burutzapen unitatearen mugaketari lotutakoak barne, betiere arau partikular honetan ezarritako irizpideei jarraiki.

Testuinguru horretan, proiektu honetan eta orientagarri gisa soilik, «AAI.II.18» jardun integratuko esparrua mugatu da (esparru hori «MA.06 Sarrueta» esparruak eta «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera», «MA.05.2 Zapiain» eta «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruek osatzen dute, azken kasu horretan lur eremu hauek salbuetsita: proiektu honetan antolatu den eta Okendotegi bideko 43an dagoen «a.40» tipologiako bizitegi lursailari lotutako lur eremuak).

* Proiektatutako obra hidraulikoek eraginpean hartutako lur eremu, eraikuntza eta ondasunak aurrez lortzeko behar diren neurriak zehaztea plan honetan. Horretarako, esku hartzea indarrean dagoen hirigintza legerian (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 186., 187., 188. artikulua, etab.) helburu horri begira araututako edozein mekanismoren bidez planteatzen da, adierazitako plan berezian eta hura garatzeko sustatu beharreko dokumentuetan berregokitu eta osatzeko aukera bazter utzi gabe.

* Itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren erabilera eta jabari horren mugakideak diren esparruetan egiten den esku hartze oro (dela obrak edo eraikuntzak gauzatzeko, dela erabilerak eta jarduerak egiteko), dagokion babeseko zortasun zona barne, indarrean dagoen 2013ko maiatzaren 29ko Itsasertza babesteko eta erabilera iraunkorra emateko legeak aldatzen dituen Kosta Legea, 1988ko uztailaren 28koan, eta horren Erregelamenduan xedatutakoaren arabera izango da. Zehazki:

— Itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren erabilera Kosta Legearen III. tituluaren zehaztutakoari jarraiki arautuko da:

— Babeseko zortasun zonan, erabilerak Kosta Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakoaren arabera izango dira, eta zona horretan baimendutako erabilerak EAEko organo eskudunaren baimena izan behar dute, Kosta Legearen Erregelamendua partzialki aldatzen duen 1112/92 Errege Dekretuaren 48.1 eta 49. artikuluetan zehaztutakoari jarraiki.

— Kosta Legearen 27. eta 28. artikuluetan hurrenez hurren ezarritako bide zortasunak eta itsasorako sarbide zortasunak errespetatzea bermatu beharko da.

En el contexto de la determinación de esa ordenación pormenorizada serán objeto de atención precisa las propuestas resultantes de los citados proyectos hidráulicos de tratamiento del río Urumea a los efectos de la adecuada coordinación e integración de los objetivos urbanísticos e hidráulicos.

* Se prevé una edificabilidad de 54.560 m²(t), de los que 5.310 m²(t) se destinan a usos de actividad económica, y los restantes 49.250 m²(t) al uso de vivienda para una cantidad aproximada de 218 viviendas de protección pública y 326 de promoción libre; la citada edificabilidad residencial incluye la de la edificación situada en la c/Tranvía, n.º 11, que se prevé consolidar.

* Determinación en el citado Plan Especial de las condiciones de ejecución urbanística del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito objeto del mismo, incluidas las relacionadas con la delimitación del o de los correspondientes ámbitos de actuación integrada. En todo caso:

* Determinación en ese Plan Especial, y en los documentos a promover en su desarrollo, de las condiciones de ejecución urbanística de la ordenación proyectada en el ámbito objeto del mismo, incluidas las relacionadas con la delimitación del o de los correspondientes ámbitos de actuación integrada y unidad de ejecución, de conformidad con los criterios establecidos en esta Norma Particular.

En ese contexto, en este proyecto y con carácter meramente orientativo se delimita el ámbito de actuación integrada «AAI.II.18» (conformado por el ámbito «MA.06 Sarrueta» y los subámbitos «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea», «MA.05.2 Zapiain» y «MA.07.2 Atorrasagasti»; con excepción, en este último caso, de los terrenos vinculados a la parcela residencial de tipología «a.40» ordenada en este proyecto y situada en el camino de Okendotegi 43).

* Determinación en este mismo Plan de las medidas necesarias para la obtención anticipada de los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras hidráulicas proyectadas. Para ello, se plantea la intervención mediante cualesquiera de los mecanismos regulados en la legislación urbanística vigente con ese fin (artículos 186, 187, 188, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), sin perjuicio de su reajuste y complementación en el citado Plan Especial y en los documentos a promover en su desarrollo.

* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de desarrollar usos y actividades) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento, modificados por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013. Más en concreto:

— La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

— Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

— Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.

— Kosta Legea indarrean hasi zenean zeuden obrak eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko zonan daudenak, Kosta Legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean zehaztutakoari jarraiki arautuko dira.

— Saneamendu sareko instalazioek Kosta Legearen 44.6 artikuluan ezarritako baldintzak eta artikuluko horrekin bat datozen Erregelamenduko baldintzak bete behar dituzte.

Horretarako, kontuan hartuko dira proiektu honetako «6. Kosta Legearen Aplikazioa. Martutene» planoan grafiatutako jabari publiko horren mugaketa, itsasoaren erribera eta babeseko zortasun zona.

Babes zortasuneko zona horrek 20 metroko sakontasunean eragiten du, itsasoaren erriberatik neurtuta.

Bestalde, esparruan formulatu beharreko plangintza bereziak, aipatutako Kosta Legearen 112. eta 117. artikuluetan aurreikusitako txostena beteko du.

Itsasoko eta lehorreko jabari publikoan planteatutako jardunetarako (zubia berritzea, etab.) hartarako titulua eduki beharko da.

Babeseko zortasun zonan, Kosta Legeak (II. tituluak, Laugarren Xedapen Iragankorrak, eta abarrek) xedatutakoaren arabera jardungo da, eta, horri dagokionez, 2013ko maiatzaren 29ko Itsasertza babesteko eta erabilera iraunkorra emateko legeak Kosta Legean egindako berregokitzeak hartuko dira kontuan.

Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko eta babeseko zortasun zonako lur eremuetan barrena doazen oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideak Kosta Legearen III. eta II. tituluetan ezarritakora egokitu behar dira hurrenez hurren.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.30 / MA.06 – Eraikuntza irekiko bizitegia» zona (Azalera: 77.796 m²).

A. Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza eraikigarritasuna.

* Sestra gainean eta sestrapean (erabilera nagusiak): 54.560 m²(s).

* Sestrapean (erabilera osagarriak):

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Sestra gainean: besteak beste esparru horren antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko plan bereziak finkatuko du.

* Sestrapean:

Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, plan orokor hau indarrean hasi aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B. Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Erabiltzeko baldintza orokorrak plan orokor honetan ezarritako «A.30» zona globalarenak dira.

— Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

— Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección, grafiados en el plano «6. Aplicación de la Ley de Costas. Martutene» de este proyecto.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la ribera del mar.

Por otro lado, el planeamiento especial a formular en el ámbito, estará sujeto al informe previsto en los artículos 112 y 117 de la citada Ley de Costas.

Las actuaciones planteadas en el dominio público marítimo-terrestre (renovación puente, etc.) deberán contar con el correspondiente título habilitante.

En la zona de servidumbre de protección se estará a lo dispuesto en la Ley de Costas (Título II, Disposición Transitoria Cuarta, etc.), debiendo tenerse en cuenta a este respecto los reajustes introducidos en la misma por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013.

Los itinerarios peatonales y ciclistas que transcurran por terrenos del dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre de protección, deben adecuarse a lo establecido en los Títulos III y II de la Ley de Costas, respectivamente.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.30 / MA.06 – Residencial de Edificación Abierta» (Superficie: 77.796 m²).

A. Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante y bajo rasante (usos principales): 54.560 m²(t).

* Bajo rasante (usos auxiliares):

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

* Sobre rasante: a fijar por el Plan Especial a promover con el objetivo de determinar la ordenación pormenorizada de, entre otros, este ámbito.

* Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B. Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología «A.30», establecidas en este Plan General.

- b) Bizitegi eraikigarritasun berriaren erregimen juridikoa:
- * Bizitegi eraikigarritasun antolatua: 49.250 m²(s).
 - * Bizitegi eraikigarritasun antolatua: 49.000 m²(s).
 - * Ordeztu beharreko bizitegi eraikigarritasuna: (EL) 3.938 m²(s).
 - * Gauzatzeke dagoen bizitegi eraikigarritasuna. (1995eko HAPO): (EL) 5.400 m²(s).
 - * Bizitegi eraikigarritasun berria: 39.662 m²(s).
- Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimenari lotzen zaiona (% 54): 21.417 m²(s).
- Sustapen librekoa (% 46): 18.245 m²(s).
- c) Sestra gaineko eraikigarritasuna, baimendutako beste erabilera batzuetara bideratua (hirugarren sektoreko erabilerak) 5.310 m²(s).

1.2. «E.10 / MA.06 – Bide Sistema Orokorra» zona (Azalera: 1.396 m²).

Erabiltzeko baldintza orokorrak zona global horretarako plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2. Hirigintza sailkapena.

Esparruko lur eremu guztiak hiri lurzoru gisa sailkatzen dira.

3. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparru honen antolamendu xehatuaren erregimena «Sarrueta eta bere ingurunean» («MA.06 Sarrueta» hirigintza esparruak eta «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera», «MA.05.2 Zapiain» eta «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruek osatzen dute multzo hori) sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehazten duena izango da.

4. Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A. Gauatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

Sarruetako antolakuntza bere ingurune esparruetan planteatutakoarekin koordinatuta garatu eta gauzatu beharko da, Urumearen hiri ardatzetik esparru horietako sarbideak ezartzeari dagokionez.

B. Garapen plangintza lantzeko eta onartzeko epeak.

Aipatutako plan berezia bi urteko epean landu eta onartuko da, plan orokor hau behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita.

C. Urumea ibaia eta horren ubiderapena.

- * Esparru horren hirigintza garapena Urumea ibaiaren ubiderapen berriarekin bateratu beharko da eta arlo horretan eskuduna den erakundeak definituko du (URA Uraren Euskal Agentziak, alegia).

- * Aurreikusitako obra eta jardun hidrauliko guztiak, behin betikoak nahiz behin-behinekoak, Martuteneko egungo zubia proiektatu den zubi berriarekin ordeztzekoak barne, erakunde horrek (URA) gauzatu eta finantzatuko ditu.

Betebehar hori ingurunea obra hidraulikoetatik datozen baldintzatzaileetara egokitzeko (Sarrueta pasealekuko sestra eta eraginpeko lur eremuak; eraginpeko eraikuntzetarako sarbideak; lursail itxiturak birjarzea; hiriko zerbitzu azpiegiturak birjarzea; etab.) behar diren obra eta jardun guztiak hartuko ditu eraginpean, baita proiektu honetan edo proiektu honen garapenean

- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
- 49.250 m²(t) (Incluye edificabilidad residencial consolidada de 250 m²(t)).
- * Edificabilidad residencial ordenada: 49.000 m²(t).
 - * Edificabilidad residencial a sustituir: (VL) 3.938 m²(t).
 - * Edificabilidad residencial pendiente de ejecución. (PGOU 1995): (VL) 5.400 m²(t).
 - * Nueva edificabilidad residencial: 39.662 m²(t).
- Vinculada al régimen de VPO (54%): 21.417 m²(t).
- De promoción libre (46%): 18.245 m²(t).
- c) Edificabilidad sobre rasante destinada a otros usos autorizados (usos terciarios): 5.310 m²(t).

1.2. Zona «E.10 / MA.06 – Sistema General Viario» (Superficie: 1.396 m²).

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta zona global en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada de este ámbito será el que se determine en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en «Sarrueta y entorno» (conformado por el ámbito urbanístico «MA.06 Sarrueta» y los subámbitos urbanísticos «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea», «MA.05.2 Zapiain» y «MA.07.2 Atorrasagasti»).

4. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y ejecución de la ordenación de Sarrueta deberá coordinarse con la planteada en los ámbitos emplazados en su entorno en lo referente a la disposición de los accesos a los mismos desde el eje urbano del Urumea.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

C. El río Urumea y su encauzamiento.

- * El desarrollo urbanístico del ámbito deberá compatibilizarse con el nuevo encauzamiento del río Urumea, a definir por la entidad competente en la materia (URA. Agencia Vasca del Agua).

- * La totalidad de las obras y actuaciones hidráulicas previstas con carácter tanto definitivo como temporal, incluidas las de sustitución del actual puente de Martutene por el nuevo proyectado, serán ejecutadas y financiadas por dicha entidad (URA).

Esas obligaciones se extenderán al conjunto de las obras y actuaciones necesarias para adecuar el entorno (rasante del Paseo Sarrueta y de los terrenos afectados; acceso a las edificaciones afectadas; reposición de cierres de parcela; reposición de infraestructuras de servicios urbanos; etc.) a los condicionantes derivados de las obras hidráulicas, aún cuando incidan en ámbi-

mugatutako hirigintza gauzatzeko esparruetan (jardun integratuko esparruak; gauzatze unitateak; etab.) eragina dutenean ere.

Nolanahi ere, esparruan aurreikusitako hirigintza garapenarekin koordinatuta gauzatuko dira, dagokien administrazioek (URA, udala) zehazten eta erabakitzen duten moduan.

* Urumea ibaia ubideratzeko obrek eraginpean hartzen dituzten lur eremu, eraikuntza eta ondasunak bertan planteatutako garapen berrien xede den azpiesparruko gainerako lur eremuetan biltzen diren jardun integratuko esparruari eta gauzatze unitateari lotuko zaizkie (barnean hartuta edo atxikituta).

D. Hirigintza gauzatzearen erregimena.

Erregimen hori adierazitako Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko du.

E. Proiektatutako bide sistema orokorra birmoldatzeko obrak.

Antolatutako bide sistema orokorra (Tranbia bideak eta Martutene pasealekuaren zati batek osatzen dutena) proiektu hau behin betiko onartu eta indarrean hasi bezain laster gauzatzea aurreikusi da.

Nolanahi ere, bide sistema orokor hori eta horren gauzatzea «Sarrueta eta bere ingurunean» sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak horren inguruan zehazten dituen aurreikuspenekin osatuko dira.

IV. Hirigintza erregimen xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Esparruko antolamendu xehatuari buruzko baldintzak hartarako sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak «Sarrueta eta bere ingurunean» («MA.07 Sarrueta» hirigintza esparruak eta «MA.05.2 Trinkete - Urumearen erribera» eta «MA.05.2 Zapirain» eta «MA. 07.2 Atorrasagasti» hirigintza azpiesparruek osatzen dute multzo hori) zehazten dutenak izango dira.

2. Hiri lurzorua kategorizazioa.

Kategorizazio hori adierazitako plan bereziak zehaztuko du.

V. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.

Arlo honi dagokionez, plan orokor honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» eta «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, atxikitako esku hartzeko irizpideak hartu behar dira kontuan, hala nola honako baldintzatzaileei lotutakoak:

* «C.3. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes zona».

* «C.4. Ibai ibilguak eta horien babes ertzak».

* «C.5. Lurpeko urak babesteko esparruak».

* «C.8. Urpean gera daitezkeen eremuak».

* «C.10. Eremu akustikoak».

* «C.12. Poluituta egon daitezkeen lurzorua».

VI. Eraikuntzak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

tos de ejecución urbanística (ámbitos de ejecución integrada; unidades de ejecución; etc.) delimitados en este proyecto o en su desarrollo.

En todo caso, su ejecución será objeto de la debida coordinación con el desarrollo urbanístico previsto en el ámbito, en los términos que determinen y acuerden las Administraciones afectadas (URA, Ayuntamiento):

* Los terrenos, edificaciones y bienes del ámbito afectados por las obras de encauzamiento del río Urumea se vincularán (mediante su inclusión o adscripción) al ámbito de actuación integrada y a la unidad de ejecución en los que, a su vez, se incluyan los restantes terrenos del ámbito objeto de los nuevos desarrollos planteados.

D. Régimen de ejecución urbanística.

Dicho régimen será el que determine el citado Plan Especial de Ordenación Urbana.

E. Obras de remodelación del sistema general viario proyectado.

Se prevé la ejecución del sistema general viario ordenado (conformado por el Camino del Tranvía y parte del Paseo Martutene) con inmediatez a la aprobación definitiva y entrada en vigor de este proyecto.

En todo caso, ese sistema general viario y su ejecución se complementarán con las previsiones que a ese respecto determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en «Sarrueta y entorno».

IV. Régimen urbanístico pormenorizado.

1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de calificación pormenorizada del Ámbito serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin en «Sarrueta y entorno» (conformado por el ámbito urbanístico «MA.06 Sarrueta» y los subámbitos urbanísticos «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea», «MA.05.2 Zapirain» y «MA.07.2 Atorrasagasti»).

2. Categorización del suelo urbano.

Dicha categorización será la que determine el citado Plan Especial.

V. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» y «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

* «C. 3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo».

* «C. 4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos».

* «C. 5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas».

* «C. 8 Áreas inundables».

* «C. 10 Áreas acústicas».

* «C. 12 Suelos potencialmente contaminados».

VI. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

Aurreko aurreikuspenak izapidetze fasean dagoen Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) du jatorria. Horri dagokionez, plan horrek bere behin betiko onarpenaren testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

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

VII. Gauzatzeko berariazko erregimena.

1. Urbanizazio erregimena.

* Esparru honen urbanizazio erregimena, batetik, adierazitako plan berezian eta, bestetik, plan hori garatuz hartarako formulatuko diren dokumentuetan zehaztuko da.

Nolanahi ere, proiektatutako bide sistema orokorra (Tranbia bideak eta Martutene pasealekuaren zati batek osatzen dutena) birmoldatzeko obrak plan berezi hori onartu baino lehen gauzatzaren badira, aldez aurretik bide sistema hori buruzko urbanizazio obretarako proiektu bat landu eta onartu beharko da.

* Esparrua urbanizatzeko obrak eta Urumea ibaian aurreikusitako obra hidraulikoak egiteko koordinazio formal eta materiala beharko da bi esku hartze horiek bat egiten duten alderdi guztiei dagokienez.

Hartarako, kasu horietan sustatu beharreko urbanizazio obretarako proiektuek egoki irizten zaien koordinazio eta bate-ratze irizpideak zehaztuko dituzte, bereziki Martuteneko zubia ordeztzeko obrei eta zubi horrek mugakide duen Martuteneko pasealekuan dituen eraginei dagokienez (pasealekuko sestra igozteak, etab.).

2. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A. Jardun integratuko esparruak mugatzeko baldintzak.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia bes-teak beste esparru horretan zehazten dituenak izango dira.

Nolanahi ere, baldintza horiek arau partikular honetan (III. epigrafeko «4.C»). atala) ezarritakora egokituko dira.

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

Horri dagokionez, plan berezi horrek mugatzen duen jardun integratuko esparruko urbanizazioan esku hartzeko dagokion/dagozkion programak/programek zehazten dutena beteko da.

Nolanahi ere, baldintza horiek arau partikular honetan (III. epigrafeko «4.C»). atala) ezarritakora egokituko dira.

C. Zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak lortzeko baldintzak.

* «Sarrueta eta bere ingurunean» sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia eta hori garatzeko sustatu beharreko dokumentuak zuzkidura publikoetara bideratutako lur eremuak lortzea bermatzeko behar diren proposamenak zehaztuko ditu.

* Proiektatutako obra hidraulikoek behin betiko eragintzen hartutako lur eremu, eraikuntza eta ondasunak aldez aurretik lortuko dira. Horretarako, III. epigrafeko «4.C» atalean adierazitako jardun integratuko esparruari eta gauzatze unitateari lotzeaz gain, helburu horretarako indarrean dagoen hirigintza legerian (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales) deberá estarse a lo que se determine en el planeamiento especial a promover en la materia.

VII. Régimen específico de ejecución.

1. Régimen de urbanización.

* El régimen de urbanización de este ámbito será el que se determine, por un lado, en el referido Plan Especial, y, por otro, en los documentos a formular en su desarrollo con ese fin.

En todo caso, en el supuesto de procederse a la ejecución de las obras de remodelación del sistema general viario proyectado (conformado por el Camino del Tranvía y parte del Paseo Martutene) con anterioridad a la aprobación del citado Plan Especial, dicha ejecución irá precedida de la elaboración y aprobación de un proyecto de obras de urbanización referente a dicho sistema viario.

* Las obras de urbanización del ámbito y las obras hidráulicas previstas en el río Urumea serán objeto de la debida coordinación formal y material en todos aquellos extremos en los que ambas intervenciones sean coincidentes.

Con ese fin, los proyectos de obras de urbanización a promover en esos casos determinarán los criterios de coordinación y compatibilización que se estimen adecuados, en particular en lo referente a las obras de sustitución del puente de Martutene y a sus afecciones en el Paseo de Martutene en su colindancia con aquél (elevación de la rasante del Paseo, etc.).

2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A. Condiciones de delimitación de ámbitos de actuación integrada.

Dichas condiciones serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover, entre otros, en el ámbito.

En todo caso, esas condiciones se adecuarán a lo establecido en esta misma Norma Particular (apartado «4.C» del anterior epígrafe III).

B. Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación).

Se estará a ese respecto a lo que se determine en el o los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada que delimite dicho Plan Especial.

En todo caso, esas condiciones se adecuarán a lo establecido en esta misma Norma Particular (apartado «4.C» del anterior epígrafe III).

C. Condiciones de obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.

* El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en «Sarrueta y entorno», así como los documentos a promover en su desarrollo, determinarán las propuestas necesarias para garantizar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas.

* Se procederá a la obtención anticipada de los terrenos, edificaciones y bienes afectados definitivamente por las obras hidráulicas proyectadas. Para ello, complementariamente a su vinculación al ámbito de actuación integrada y a la unidad de ejecución mencionados en el apartado «4.C» del anterior epí-

30eko Legearen 186., 187., 188. artikulua, etab.) aurreikusitako edozein mekanismoren arabera (desjabetzea, zuzeneko okupazioa) jardungo da. Mekanismo horiek edozein unetan sustatu ahal izango dira proiektu hau behin betiko onartu eta indarrean hasten denetik, betiere adierazitako plan berezia onartu baino lehen.

Obra horiek behin betiko eraginpean hartutako lur eremu, eraikin, ondasun eta eskubideen behin betiko zerrenda, baita haien titularrena ere, behin betiko proiektu hidraulikotik/hidraulikoetatik ateratzen eta horiek lortzeko Administrazioak sustatzen dituzten espedienteetan ezartzen dena izango da.

* Desjabetze bidez jardungo da obra hidraulikoek aldi baterako eraginpean hartutako lur eremu eta ondasunak baliatzea ahalbidetzeko eta gauzatzeko.

D. Urbanizazio kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

* Baldintza horiek adierazitako Hiri Antolamenduko Plan Berezian edo hura garatzeko sustatu beharreko dokumentuetan (urbanizazioan esku hartzeko programa, etab.) zehaztuko dira.

Nolanahi ere, proiektatutako obra hidraulikoek eraginpean hartutako lur eremu, eraikuntza eta ondasunak lortzeko kostuak jardun integratuko esparruan aurreikusitako hirigintza garapenetan eta horiek biltzen dituen gauzatze unitatean aurreikusitako hirigintza garapenei lotutako urbanizazio kargatzat hartuko dira.

* Urumea ibaia ubideratzeko obra hidraulikoak gai horretan eskuduna den erakundeak (URA Uraren Euskal Agentzia) gauzatu eta ordainduko ditu. Betebehar hori, besteak beste, Martuteneko egungo zubia kendu eta haren orde zubi berri bat jartzeko obretara zabalduko da, baita Martutene pasealekua zubi berriak ekarritako baldintzatzaileetara egokitzeko obretara ere.

* Arau partikular honen «III.4.C» atalean adierazitakoari dagokionez, proiektu hau garatzeko mugatzen diren hirigintza gauzatzeko esparruen barnean (jardun integratuko esparruak; gauzatze unitateak; zuzkidura jarduneko esparruak; etab.) behin betiko nahiz behin behineko aurreikusitako obra eta jardun hidrauliko guztiak gauzatzeko eta ordaintzeko kostuak gai horretan eskumena duen erakundeak (URA Uraren Euskal Agentzia) finantzatzeko ditu eta ez dira hartuko horietan aurreikusitako hirigintza garapeneko urbanizazio kargatzat.

E. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Gai horretan plan orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezarritakoa beteko da, betiere proiektu honetan ezarritako baldintzekin osatuta.

3. Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

* Antolamenduz kanpokotzat deklaratu dira proiektatutako obra hidrauliko guztiak eraginpean hartutako eraikuntza, instalazio eta erabilera guztiak, obra horiek gauzatzeko eraitsi eta/edo kendu behar direnak.

Deklarazio horrek proiektu honen «4. Planoak» dokumentuan bildutako «II.5 Hirigintza gauzatzeko baldintzak. Antolamenduz kanpoko eraikuntzak» planoan bildutako eraikuntzak eta instalazioak eta adierazitako obra hidraulikoek eraginpean hartutako gainerakoak hartzen ditu eraginpean. Gainera, deklarazio hori obra horiek eraginpean hartutako lur eremu, eraikuntza eta instalazioetan dauden eta/edo garatzen diren erabilera eta jardura guztietara zabaltzen da.

grafe III, se actuará de conformidad con cualesquiera de los mecanismos (expropiación, ocupación directa) previstos con ese fin en la legislación urbanística vigente (artículos 186, 187, 188, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006). Esos mecanismos podrán ser promovidos en cualquier momento tras la aprobación definitiva y entrada en vigor de este proyecto, con anterioridad a la aprobación del citado Plan Especial.

La relación definitiva de los terrenos, edificios, bienes y derechos afectados definitivamente por esas obras, así como la de sus titulares, será la que resulte del o de los proyectos hidráulicos definitivos, y la que se determine en los expedientes que se promuevan a los efectos de su obtención por la Administración.

* Se actuará mediante expropiación a los efectos de posibilitar y materializar la disponibilidad de los terrenos y bienes afectados temporalmente por las obras hidráulicas.

D. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

* Dichas condiciones serán las que se definan bien en el citado Plan Especial de Ordenación Urbana, bien en los documentos a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.).

En todo caso, los costes de obtención de los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras hidráulicas proyectadas serán considerados como carga de urbanización vinculada a los desarrollos urbanísticos previstos en el ámbito de actuación integrada y en la unidad de ejecución en los que se integren aquellos.

* La totalidad de las obras hidráulicas de encauzamiento del río Urumea serán ejecutadas y abonadas por la entidad competente en la materia (Agencia Vasca del Agua URA). Esa obligación se extenderá, entre otras, a las obras de sustitución del actual puente de Martutene por otro nuevo, así como las de adaptación Paseo de Martutene a los condicionantes derivados de aquél.

* En atención a lo indicado en el anterior apartado «III.4.C» de esta Norma Particular, los costes de ejecución y abono de la totalidad de las obras y actuaciones hidráulicas previstas con carácter tanto definitivo como temporal dentro de los ámbitos de ejecución urbanística que se delimiten en desarrollo de este proyecto (ámbitos de actuación integrada; unidades de ejecución; ámbitos de actuaciones de dotación; etc.) serán financiados por la entidad competente en la materia (Agencia Vasca del Agua URA) y no serán considerados como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en ellos.

E. Los coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a ese respecto a lo establecido en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General, complementado en los términos establecidos en este proyecto.

3. Edificaciones disconformes con el planeamiento.

* Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones, instalaciones y usos afectados por las obras hidráulicas proyectadas, a derribar y/o eliminar para la ejecución de éstas.

Se considerará que esa declaración afecta tanto a las edificaciones e instalaciones reflejadas en el plano «II.5 Condiciones de ejecución urbanística. Edificaciones fuera de ordenación», incluido en el documento «4. Planos» de este proyecto, como a las restantes afectadas por las citadas obras hidráulicas. Además, esa declaración se extiende al conjunto de los usos y actividades existentes y/o desarrollados en los terrenos, edificaciones e instalaciones afectados por esas mismas obras.

* «MA.06 Sarrueta» esparruko gainerako zatiari, obra hidraulikoek eraginpean hartzen ez dutenari, «Sarrueta eta bere ingurunea» esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehazten duena hartuko da aintzat horren inguruan.

VIII. Ingurumen arloko neurriak.

Plan honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» dokumentuan jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, baita bere garapenean sustatu beharreko udal ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX. Grafikoak.

1. Kosta Legea aplikatzeko baldintzak.

* En lo referente a la parte restante del ámbito «MA.06 Sarrueta» no afectada por las obras hidráulicas, se estará a ese respecto a lo que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en «Sarrueta y entorno».

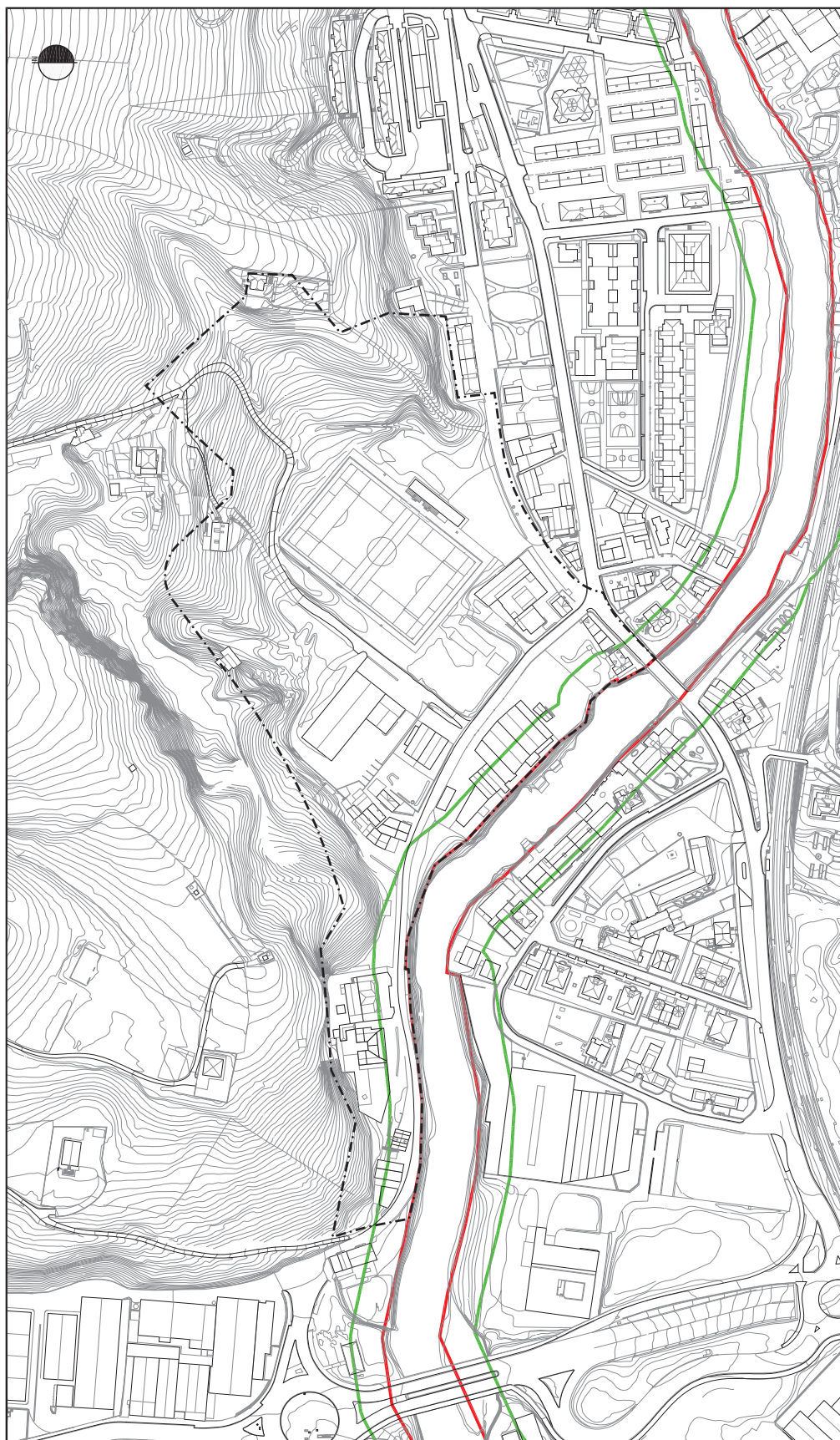
VIII. Medidas de carácter ambiental.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX. Gráficos.

1. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

"MA.06 SARRUETA"

1. CONDICIONES DE APLICACIÓN
DE LA LEY DE COSTAS

--- AMBITO URBANISTICO (A.U.) "MA.06 SARRUETA"

— LINEA DE LIMITE DE LA ZONA
DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION

— LINEA DE DESLINDE

A.U. MA.07 PORTUTXO (MARTUTENE)

I. *Azalera eta mugaketa.*

Esparrua Urumea ibaiaren ezker aldean dago. Ekialdean, ibaia du; mendebaldean, ADIFen trenbidea; eta iparraldean, Antzita esparrua. Guztira 47.761 m²-ko azalera du.

Gehienbat garapen txikiko eraikuntzek okupatzen dute; horietako batzuk berriro edo ordeztu egin dituzte azken urteotan.

Esparruaren mugaketari eta azalerari buruzko datu horiek, baita arau partikular hauetan guztietan bildutako aurreikuspenak ere, proiektu honen bidez plan orokorraren behin betiko etenaldia kendu zaion esparruko zatia dagozkio soil-soilik eta ez esparruaren gainerako aldeari, bertan plan horrek etenda jarraitzen baitu.

II. *Antolamenduko irizpide eta helburu orokorrak.*

* Esparruan dagoen hirigintza garapena finkatzea, ondoren azalduko diren salbuespenak aintzat hartuta.

* Esparruaren birmoldatze partziala, batik bat honako alderdi hauei dagokienez:

— Urumea ibaia eta horren ertzak tratatzea, betiere «URA Uraren Euskal Agentziak» sustatutako «Donostian, Martutene auzotik igarotzean, Urumea ibaiaren uholdeen aurka babesteko proiektua» bidez garatutako «Urumea ibaiaren ibilguaren antolamenduari buruzko azterlan hidraulikoan» planteatutako neurrien arabera. Eta etorkizunean sustatzen diren proiektuak ere bai.

— Martutene pasealekuko sestra igotzea, besteak beste egungo zubia ordeztuko duen Martuteneko zubi berriak finkatutako sestrara egokitzeko, adierazitako azterlan eta proiektu hidraulikoetan aurreikusitako esku hartze zuzentzaileak aplikatuz.

— «MA.07. 1 Apostolutza» azpiesparrua eraberritzea eta birmoldatzea, aurrerago azalduko diren irizpideen arabera.

* Esparruko antolamendu xehatua honako irizpide hauei jarraiki zehaztea:

— Esparruko hiri egitura orokorra finkatzea, birmoldatzeko eta hobetzeko aukera bazter utzi gabe, baita lurzoru betegabeetarako hiri garapen berrien aurreikuspena ere.

Finkatze horrek barneko bide sareari eragiten dio, hura hobetzeko eta birmoldatzeko aukera, baita hainbat puntutan (Apostolutza kalea) zabaltzekoa ere, bazter utzi gabe; era berean, antolatu eta urbanizatu egiten du, esparrurako soilik den zerbitzu bidetzaren izaerarekin bat datozen baldintzetan. Horrek oinezkoek, koexistentziako bidetza gisa tratatzea eta urbanizatzea justifikatzen du.

— «MA.07. 1 Apostolutza» azpiesparruari buruzko irizpideak:

— Dagoen bide sarea finkatzea, lehen adierazitako moduan hobetzeko eta birmoldatzeko aukera bazter utzi gabe.

— Bertako ikastetxearen eta erlijiosoen zentroaren ingurunea eraberritzea.

— Apostolutzaren kaperaren ingurunean esparruko hirigunea proiektatzea, bertako plaza edo espazio libre nagusia antolatuta.

— Eraikuntza garapen berrien aurreikuspena, guztira 9.000 m²(s)-ko sestra gaineko eraikigarritasuna barnean hartuta.

— Horren antolamendua zehaztea, etorkizunean Portutxo eta Sarrieta lotuko dituen oinezkoentzako (eta hala badagokio,

A.U. MA.07 PORTUTXO (MARTUTENE)

I. *Superficie y delimitación.*

Ámbito situado en la margen izquierda del río Urumea y comprendido entre el propio río al Este, el ferrocarril de ADIF al Oeste y el Ámbito de Antzita al Norte. Tiene una superficie de 47.761 m².

Está ocupado en su práctica totalidad por edificaciones de bajo desarrollo, algunas de las cuales han sido renovadas o sustituidas en los últimos años.

Esos datos de delimitación y superficie del ámbito, así como las previsiones incluidas en el conjunto de estas Normas Particulares, inciden, exclusivamente, en la parte del mismo en la que, mediante este proyecto, se levanta la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General, y no así en el resto del ámbito en el que se mantiene la suspensión de dicho Plan.

II. *Criterios y objetivos generales de ordenación.*

* Consolidación del desarrollo urbanístico existente en el ámbito, con las salvedades a las que se alude a continuación.

* Remodelación parcial del ámbito en lo referente a, en particular, los siguientes extremos:

— Tratamiento del río Urumea y de sus márgenes de conformidad con los criterios previstos en el «Estudio Hidráulico y de ordenación del cauce del Río Urumea», desarrollado mediante el «Proyecto de defensa contra inundaciones del río Urumea a su paso por el barrio de Martutene en San Sebastián», promovidos por «URA. Agencia Vasca del Agua», así como los proyectos que se promuevan en el futuro.

— Elevación de la rasante del Paseo Martutene con el fin de adaptarse, entre otros extremos, a la fijada para el nuevo puente de Martutene, a construir en sustitución del actual, en aplicación de las intervenciones correctoras previstas en los citados Estudio y proyecto hidráulicos.

— Reforma y remodelación del subámbito «MA.07.1 Apostolado» de conformidad con los criterios que se exponen más adelante.

* Determinación de la ordenación pormenorizada del ámbito de conformidad con los siguientes criterios:

— Consolidación de la estructura urbana general del ámbito, sin perjuicio de su remodelación y mejora, y de la previsión de nuevos desarrollos urbanos en los suelos vacantes.

Esa consolidación incide en la red viaria interna, sin perjuicio de su mejora y remodelación, e incluso ensanchamiento en distintos puntos (calle Apostolado), ordenándola y urbanizándola en condiciones acordes con su carácter de viario de servicio exclusivo al ámbito. Eso justifica su tratamiento y urbanización a modo de viario de coexistencia, en el que conviven los modos de movilidad peatonal, ciclista y motorizado.

— Criterios referentes al subámbito «MA.07.1 Apostolado»:

— Consolidación de la red viaria existente, sin perjuicio de su mejora y remodelación en los términos antes mencionados.

— Reforma del entorno de los centros docente y religioso existentes.

— Proyección del centro urbano del ámbito en el entorno de la capilla de El Apostolado, ordenando en él la plaza o espacio libre principal del mismo.

— Previsión de nuevos desarrollos edificatorios con una edificabilidad sobre rasante total de 9.000 m²(t).

— Determinación de su ordenación en condiciones que permitan la futura construcción de una pasarela de conexión pea-

txirrindularientzat ere bai) pasabide bat egitea ahalbidetzen duten badlantzetan.

— Ekaitz tanke bat edo euri uren atxikitze depositu bat jarzea eremuko drainatze edo ur arriskuei aurre egiteko. «f.20.1/MA/07» esparruan kokatzea proposatzen da. Era guztietara, hori dela eta (kokapena barne) azpiesparruan egin beharreko Urbanizatzeko Jarduketa-Programan eta Urbanizazio Proiektuan zehazten denera egokituko da gai horii buruzko erabakia.

— «MA.07.2. Atorrasagasti» azpiesparrua, lehenespenez erabilera publikoetara bideratzea. (Okendotegi bideko 43.ean dauden lursaila eta eraikuntza proiektu honetan ezarritako baldintzetan finkatzeko aukera bazter utzi gabe).

— Esparruaren gainerakoa egungo baldintzetan finkatzea, arau partikular honetan adierazitako salbuespenak salbuespen.

* Plan honetan «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteaz gain, «Sarrueta eta bere ingurunean» (esparru hori «MA.06 Sarrueta» esparruak eta «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera», «MA.05.2 Zapirain» eta «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruek osatzen dute) aurreikusitako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren esparruan sartzea aurreikusten da.

Plan berezi horrek plan honetan azpiesparru horretarako aurreikusitako antolamendu xehatua finkatu edo berregokitu egin ahal izango du.

* «MA.07.1 Apostolutza» azpiesparruak osatzen duen «AAI.I.15» jardun integratuko esparrua mugatzea.

* «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparrua (proiektu honetan antolatutako eta Okendotegi bideko 43.ean dagoen «a.40» tipologiako bizitegi lursailari lotutako lur eremuak salbuetsita) «AAI.II.18» jardun integratuko esparruan sartu da (esparru hori «MA.06 Sarrueta» esparruak eta «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera», «MA.05.2 Zapirain» eta «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruek osatzen dute, proiektu honetan antolatutako eta Okendotegi bidearen 43. ean dagoen «a.40» tipologiako lursailak salbu), eta esparru hori gutxi gorabehera mugatzen da une honetan eta «Sarrueta eta bere ingurunea» esparruko plan berezi horrek behin betiko ezartzen duena bazter utzi gabe.

Nolanahi ere, «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparru hori dagozkion jardun integratuko esparruari eta gauzatzeko unitateari lotzeko, arau partikular honetan ezarritakoari jarraiki jardun behar da.

* Proiektatutako obra hidraulikoek eraginpean hartutako lur eremu, eraikuntza eta ondasunak aurrez lortzeko behar diren neurriak zehaztea plan honetan.

* Iparra-hegoa ardatzean garraio kolektiborako erreserbatutako plataforma ezartzeari dagokionez, eta, zehazki, hartarako behar den espazio fisikoari dagokionez, horren gainean sustatu diren edo sustatuko diren azterlan eta proiektu espezifikoetan ezarritakoa beteko da.

* Itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren erabilera eta jabari horren mugakideak diren esparruetan egiten den esku hartze oro (dela obrak edo eraikuntzak gauzatzeko, dela erabilerak eta jarduerak egiteko), dagokion babeseko zortasun zona barne, indarrean dagoen 2013ko maiatzaren 29ko Itsasertza babesteko eta erabilera iraunkorra emateko legeak aldatzen dituen Kosta Legean, 1988ko uztailaren 28koan, eta horren Erregelamenduan xedatutakoaren arabera izango da. Zehazki:

tonal (y, en su caso, ciclista) de Portutxo con Sarrueta.

— Implantación de un tanque de tormentas o depósito de retención y bombeo, u otra solución que se estime adecuada como sistema de drenaje anti-inundaciones en el ámbito; se propone su implantación en la subzona «f.20.1/MA.07» ordenada, sin perjuicio de lo que a ese respecto determinen de manera definitiva el Programa de Actuación Urbanizadora y el proyecto de urbanización a promover en el subámbito.

— Destino del subámbito «MA.07.2 Atorrasagasti» a, preferentemente, usos dotacionales públicos (sin perjuicio de la consolidación de la parcela y la edificación situadas en el camino de Okendotegi 43, en las condiciones establecidas en este proyecto).

— Consolidación del resto del ámbito en sus condiciones actuales, sin perjuicio de las salvedades que se indican en esta misma Norma Particular.

* Al tiempo que se determina en este mismo Plan la ordenación pormenorizada del subámbito «MA.07.2 Atorrasagasti», se prevé su inclusión en el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en «Sarrueta y entorno» (conformado por el ámbito «MA.06 Sarrueta» y los subámbitos «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea», «MA.05.2 Zapirain» y «MA.07.2 Atorrasagasti»).

Ese Plan Especial podrá consolidar o reajustar la ordenación pormenorizada prevista para dicho subámbito en este Plan.

* Delimitación del ámbito de actuación integrada «AAI.I.15» conformado por el subámbito «MA.07.1 Apostolado».

* El subámbito «MA.07.2 Atorrasagasti» (con excepción de los terrenos vinculados a la parcela residencial de tipología «a.40» ordenada en este proyecto y situada en el camino de Okendotegi 43) se incluye en el ámbito de actuación integrada «AAI.II.18» (conformado por el ámbito «MA.06 Sarrueta» y los subámbitos «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea», «MA.05.2 Zapirain» y «MA.07.2 Atorrasagasti»; salvo, en este último caso, la parcela de tipología «a.40» ordenada en este proyecto y situada en el camino de Okendotegi 43), que en este momento se delimita con carácter orientativo y sin perjuicio de lo que a ese respecto y con carácter definitivo determine el citado Plan Especial de «Sarrueta y entorno».

En todo caso, a los efectos de la vinculación de ese subámbito «MA.07.2 Atorrasagasti» a los correspondientes ámbito de actuación integrada y unidad de ejecución, se ha de actuar de conformidad con lo establecido en esta Norma Particular.

* Determinación en este mismo Plan de las medidas necesarias para la obtención anticipada de los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras hidráulicas proyectadas.

* En lo que respecta a la implantación de la plataforma reservada para el transporte colectivo en el eje Norte-Sur, y concretamente al espacio físico necesario para ello, se estará a lo que resulte de los estudios y proyectos específicos promovidos o a promover en la materia.

* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de desarrollar usos y actividades) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento, modificados por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013. Más en concreto:

— Itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren erabilera Kosta Legearen III. tituluaren zehaztutakoari jarraiki arautuko da.

— Babeseko zortasun zonan, erabilerak Kosta Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakoaren arabera izango dira, eta zona horretan baimendutako erabilerak EAEko organo eskudunaren baimena izan behar dute, Kosta Legearen Erregelamendua partzialki aldatzen duen 1112/92 Errege Dekretuaren 48.1 eta 49. artikuluetan zehaztutakoari jarraiki.

— Kosta Legearen 27. eta 28. artikuluetan hurrenez hurren ezarritako bide zortasunak eta itsasorako sarbide zortasunak errespetatzea bermatu beharko da.

— Kosta Legea indarrean hasi zenean bertan zeuden obra eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko zonan daudenak, Kosta Legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean ezarritakora egokituko dira, eta, horri dagokionez, kontuan hartu beharko dira Itsasertza babesteko eta erabilera iraunkorra emateko legeak, 2013ko maiatzaren 29koak, beste lege horretan egindako berregokitzeak.

— Saneamendu sareko instalazioek Kosta Legearen 44.6 artikuluan ezarritako baldintzak eta artikulua horrekin bat datozen Erregelamenduko baldintzak bete behar dituzte.

Horretarako, kontuan hartuko dira proiektu honetako «6. Kosta Legearen Aplikazioa. Martutene» planoan grafiatutako jabari publiko horren mugaketa, itsasoaren erribera eta babeseko zortasun zona.

Babeseko zortasun zona horrek 20 metroko sakontasunean eragiten du, itsasoaren erriberatik neurtuta, «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruan izan ezik, bertan 100 m-ko sakontasunean eragiten baitu.

«MA.07.1 Apostolutza» eta «MA.07.1 Atorrasagasti» azpiesparruen babeseko zortasun zonan erabilerak baimentzeko eta ezartzeko Kosta Legearen II. tituluaren ezarritako mugak hartuko dira kontuan.

Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko eta babeseko zortasun zonako lur eremuetan barrena doazen oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideak Kosta Legearen III. eta II. tituluaren ezarritakora egokitu behar dira hurrenez hurren. Gainera, itsasoko eta lehorreko jabari publikoan (oinetakoentzako eta txirrindularientzako pasealekuak, etab.) planteatutako jardunak egiteko hartarako eskumena ematen duen titulua eduki behar da.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.40 / MA.07 – Garapen txikiko bizitegia» zona. (Azalera: 44.725 m²).

1.1.1. «MA.07.1 Apostolutza» azpiesparrua (Azalera: 12.164 m²).

A. Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza eraikigarritasuna (berria):

* Sestra gainean: 9.000 m²(s).

* Sestrapean.

Azpiesparru osoan baimendutako hirigintza eraikigarritasun maximoa bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, oro har ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

— La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

— Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

— Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.

— Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se adecuarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, debiendo tenerse en cuenta a este respecto los reajustes introducidos en la misma por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013.

— Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes del Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección, grafiados en el plano «6. Aplicación de la Ley de Costas. Martutene» de este proyecto.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros medidos a partir de la ribera del mar, salvo en el subámbito «MA.07.2 Atorrasagasti» en el que incide en un fondo de 100 m.

La autorización e implantación de usos en la zona de servidumbre de protección de los subámbitos «MA.07.1 Apostolado» y «MA.07.1 Atorrasagasti» estará sujeta a las limitaciones establecidas en el Título II de la Ley de Costas.

Los itinerarios peatonales y ciclistas que transcurran por terrenos del dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre de protección, deben adecuarse a lo establecido en los Títulos III y II de la Ley de Costas, respectivamente. Además, las actuaciones planteadas en el dominio público marítimo-terrestre (paseos peatonales y ciclista, etc.) deberán contar con el correspondiente título habilitante.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.40 / MA.07 – Residencial de Bajo Desarrollo» (Superficie: 44.725 m²).

1.1.1. Subámbito «MA.07.1 Apostolado» (Superficie: 12.164 m²).

A. Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística (nueva):

* Sobre rasante: 9.000 m²(t).

* Bajo rasante.

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sestra ganean: plan honetan, esparruko antolamendu xehatuaren zehaztapenaren testuinguruan, ezarritakoak.

* Sestrapean.

Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, plan orokor hau indarrean hasi aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza plangintza horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B. Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Erabiltzeko baldintza orokorrak plan orokor honetan ezarritako «A.40» zona globalarenak dira.

b) Bizitegi eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

* Bizitegi eraikigarritasun antolatua: 4.000 m²(s).

* Ordeztu beharreko bizitegi eraikigarritasuna: (EL) 494 m²(s).

* Bizitegi eraikigarritasun berria: 3.506 m²(s).

— Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimenari lotzen zaiona (% 20): 701 m²(s).

— ETaren erregimenari lotzen zaiona (% 20): 701 m²(s).

— Sustapen librekoa (% 60): 2.104 m²(s).

c) Baimendutako beste erabileratarako eraikigarritasuna: (hirugarren sektoreko erabilerak): 5.000 m²(s).

1.1.2. «A.40» bizitegi zona globalaren gainerakoa (Azalera: 32.561 m²).

(«MA.07. 2 Atorrasagasti» azpiesparrua barne).

A. Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza eraikigarritasuna.

* Sestra ganean.

Hirigintza eraikigarritasuna (araudiaren arabera) zona globalaren gainerako horretan dauden eta plan honek finkatu dituen eraikuntzen formaren emaitza da, honako salbuespen hauek kenduta:

— «a.40 Garapen txikiko bizitegia» tipologiako lursailen eraikigarritasun orokorra: 0,55 m²(s)/m²(o) indizearen emaitzazkoa.

Indize horren emaitzazkoa baino eraikigarritasun handiagoa duten «a.40» tipologiako lursailak finkatu dira.

— Okendotegi bideko 43.ean dagoen «a.40» tipologiako lursailaren eraikigarritasun espezifikoa: 0,25 m²(s)/m²(o).

Nolanahi ere, aurreikuspen hori lursail horretan indarrean egotea eta aplikatzea kostei buruz eta itsasoko eta lehorreko jabari publikoari nahiz haren ertzen tratamenduari buruz indarrean dagoen legedian ezarritako aurreikuspenen mende egongo da, baita kosta arloko eskumena duen administrazioak eraikigarritasun hori gauzatzeko jardunetarako baimena ematearen mende ere. Bestela, lursail horretan baimendutako eraikigarritasuna gaur egun sestra ganean dagoena izango da.

— Gainerako lursailen lotutako eraikigarritasuna 670 m²(s)-ko zabaleran gehitzea.

* Sobre rasante: los establecidos en este Plan en el contexto de la determinación de la ordenación pormenorizada del ámbito.

* Bajo rasante.

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B. Condiciones generales de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología «A.40», establecidas en este Plan General.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Edificabilidad residencial ordenada: 4.000 m²(t).

* Edificabilidad residencial a sustituir: (VL) 494 m²(t).

* Nueva edificabilidad residencial: 3.506 m²(t).

— Vinculada al régimen de VPO (20%): 701 m²(t).

— Vinculada al régimen de V.T. (20%): 701 m²(t).

— De promoción libre (60%): 2.104 m²(t).

c) Edificabilidad destinada a otros usos autorizados. (usos terciarios): 5.000 m²(t).

1.1.2. Resto de la zona global residencial «A.40» (Superficie: 32.561 m²).

(incluido el subámbito «MA.07.2 Atorrasagasti»).

A. Condiciones generales de edificación.

a) Edificabilidad urbanística.

* Sobre rasante.

La edificabilidad urbanística (normativa) es la resultante de la forma de las edificaciones existentes en el citado resto de zona global y consolidadas por este Plan, con las siguientes salvedades:

— Edificabilidad general de las parcelas de tipología «a.40 Residencial de bajo desarrollo»: la resultante del índice de 0,55 m²(t)/m²(p).

Se consolidan las parcelas de tipología «a.40» que cuenten con una edificabilidad superior a la resultante del citado índice.

— Edificabilidad específica de la parcela de tipología «a.40» situada en el Camino de Okendotegi 43: 0,25 m²(t)/m²(p).

En todo caso, la vigencia y aplicación de esa previsión en esa parcela se condiciona a su compatibilidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente en materia de costas, de protección del dominio público marítimo-terrestre y de tratamiento de sus márgenes, así como a la autorización de las actuaciones de ejecución de dicha edificabilidad por parte de la Administración competente en materia de costas. En caso contrario, la edificabilidad autorizada en esa parcela se corresponderá con la actualmente existente sobre rasante.

— Incremento de la edificabilidad asociada a las restantes parcelas en un total de 670 m²(t).

Gehikuntza hori, zehazki, arau partikular honen IV. epigrafeko «1.2.7» atalean adierazitako lursail xehatuetan planteatzen da.

— Lehendik dagoen eraikuntzak irisgarritasunari eta energia eraginkortasunari dagokienez behar diren baldintzak betetzen ez dituen kasuetan, lursail horietan lehendik zegoen eta finkatuta dagoen eraikigarritasuna, hala badagokio, osatu egin ahal izango da, instalazioei lotutakoarekin eta eraikuntzari arlo horietako baldintzarik egokienak hornitzeko behar den elementuekin (Horri dagokionez, besteak beste honako arau hauetan ezarritako esku hartzeko irizpideak hartu behar dira kontuan: Hirien Birgaitzeari, Biziberritzeari eta Berrikuntzari buruzko Legea (10. artikuluko 3. eta 4. atalak); 1995eko Plan Orokorren Aldaketa, hiriko bizitegi eraikuntzetan dauden etxebizitzetarako irisgarritasuna sustatzeko dena() eta plan orokor honek finkatu duena; Hiriko bizitegi eraikuntzetan dauden etxebizitzetarako irisgarritasuna sustatzeko udal ordenantza, 2007ko apirilean onartuz ena; etab.

(...)

* Sestrapean.

Zona global osoan baimendutako gehienezko hirigintza eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorra» dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

Nolanahi ere, itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren mugakideak diren lursailetan, aurreikuspen hori indarrean egotea eta aplikatzea kostei buruz eta itsasoko eta lehorreko jabari publikoari nahiz haren ertzen tratamenduari buruz indarrean dagoen legedian ezarritako aurreikuspenen mende egongo da, baita kosta arloko eskumena duen administrazioak eraikigarritasun hori gauzatzeko jardunetarako baimena ematearen mende ere. Bestela, lursail horretan baimendutako eraikigarritasuna beste administrazio horrek baimendutakoarekin bat etorriko da.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Sestra gaianen:

Arau partikular honetako IV. epigrafeko «1.2» atalean antolamendu xehatuko izaeraz ezarritakoak.

* Sestrapean:

Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, plan orokor hau indarrean hasi aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B. Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak plan orokor honetan ezarritako «A.40» zona globalarenak dira.

1.2. «E.10 / MA.07 – Bide Sistema Orokorra» zona (Azalera: 3.036 m²).

Erabiltzeko baldintza orokorrak zona global horretarako plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2. Hirigintza sailkapena.

Dicho incremento se plantea, en concreto, en las parcelas pormenorizadas a las que se hace referencia en el apartado «1.2.7» del epígrafe IV de esta Norma Particular.

— En los supuestos en los que la edificación existente no cuenta con las debidas condiciones de accesibilidad y eficiencia energética, la edificabilidad existente y consolidada en esas parcelas podrá ser complementada, en su caso, con la asociada a las instalaciones y elementos necesarios para dotar a la edificación de las condiciones adecuadas en esas materias (Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios de intervención establecidos, entre otras, en: la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (apartados 3 y 4 del artículo 10, etc.); la Modificación del Plan General de 1995 para la promoción de la accesibilidad a las viviendas situadas en las edificaciones residenciales de la ciudad(), consolidada por este Plan General; la Ordenanza municipal para la promoción de la accesibilidad a las viviendas situadas en las edificaciones residenciales de la ciudad, aprobada el 27 de abril de 2007; etc.

(...)

* Bajo rasante.

La edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

En todo caso, la vigencia y aplicación de esa previsión en las parcelas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre se entenderá condicionada a su compatibilidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente en materia de costas, de protección del dominio público marítimo-terrestre y de tratamiento de sus márgenes, así como a la autorización de las actuaciones de ejecución de dicha edificabilidad por parte de la Administración competente en materia de costas. En caso contrario, la edificabilidad autorizada en esa parcela se corresponderá con la que, a su vez, sea asimismo autorizada por esa otra Administración.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

* Sobre rasante:

Los establecidos en el apartado «1.2» del siguiente epígrafe IV de esta misma Norma Particular, con el rango propio de la ordenación pormenorizada.

* Bajo rasante:

Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

B. Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología «A.40», establecidas en este Plan General.

1.2. Zona «E.10 / MA.07 – Sistema General Viario» (Superficie: 3.036 m²).

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta zona global en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

2. Clasificación urbanística.

Esparruko lur eremu guztiak hiri lurzoru gisa sailkatzen dira.

3. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Antolamendu hori proiektu honetan ezarritakoa da.

Nolanahi ere, «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparrua «Sarrueta eta bere ingurunean» («MA.06. Sarrueta» hirigintza esparruak eta «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera», «MA.05.2 Zapiain» eta «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruek osatzen dute multzo hori) aurreikusitako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren esku hartzeko esparruaren zati izango da. Plan horrek plan honetan azpiesparru hartarako aurreikusitako antolamendu xehatua finkatu edo berregokitu egin ahal izango du.

4. Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A. Gauatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

Portutxon planteatutako proposamenen garapena eta gauaztea Urumea ibaiaren beste ertzean dauden garapen berriak dituzten esparruetan aurreikusitakoarekin koordinatu beharko da, Urumea ibaiaren hiri ardatzetik dauden sarbideak (oinezko-entzat, etab.) kokatzeari dagokionez.

B. Urumea ibaia eta horren ubiderapena.

* Esparru horren hirigintza garapena Urumea ibaiaren ubiderapen berriarekin bateratu beharko da eta arlo horretan eskuduna den administrazioak definituko du (URA Uraren Euskal Agentziak, alegia).

* Aurreikusitako obra eta jardun hidrauliko guztiak, behin betikoak nahiz behin-behinekoak, Martuteneko egungo zubia proiektatu den zubi berriarekin ordeztzekoak barne, erakunde horrek (URA) gauzatu eta finantzatu ditu.

Betebehar horiek ingurunea (Martutene pasealekuko sestra, baita Apostolutza kalekoa eta Okendotegi bideak Martutene pasealekuarekin bat egiten duen tokikoa ere; eraginpeko eraikuntzetarako sarbidea —Okendotegi 2; Apostolutza 2 —; lur-sail itxiturak birjatzeari; hiri zerbitzueta azpiegiturak birjartzeari; etab.) obra hidraulikoen ondoriozko baldintzatzaileetara egokitzeko behar diren obra eta jardura guztietara zabalduko dira, baita proiektu honetan edo proiektu honen garapenean mugatutako hirigintza gauatzeko esparruetan (jardun integratuko esparruak; gauzatze unitateak; etab.) eragina dutenean ere.

* Urumea ibaia ubideratzeko obrek eraginpean hartutako eta «MA.07.1 Apostolutza» eta «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruetan sartutako lur eremu, eraikuntza eta ondasunak azpiesparru horietako gainerako lur eremuak barnean hartzen dituzten jardun integratuko esparruari eta gauzatze unitateari lotuko zaizkio (barnean hartuta edo atxikita).

C. Hirigintza gauatzearen erregimena.

«MA.07. 2 Atorrasagasti» azpiesparrua (proiektu honetan antolatutako Okendotegi bideko 43. enean dagoen «a.40» tipologiako bizitegi lursailari lotutako lur eremuak salbuetsita) «MA.06 Sarrueta» hirigintza esparruko eta/edo «MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera» azpiesparruko lur eremuak barnean hartzen dituzten jardun integratuko esparruari eta gauatzeko unitateari lotuko zaizkio (barnean hartuta edo atxikita). Horri dagokionez, «Sarrueta eta bere ingurunean» sustatu beharreko plan bereziak modu justifikatuan zehazten duenaren arabera jardungo da.

IV. Hirigintza erregimen xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

1.1. Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Dicha ordenación es la establecida en este mismo proyecto.

En todo caso, el subámbito «MA.07.2 Atorrasagasti» formará parte del ámbito de intervención del Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en «Sarrueta y entorno» (conformado por el ámbito urbanístico «MA.06. Sarrueta» y los subámbitos «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea», «MA.05.2 Zapiain» y «MA.07.2 Atorrasagasti»). Ese Plan podrán consolidar o reajustar la ordenación pormenorizada prevista en este Plan para aquél subámbito.

4. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y la ejecución de las propuestas planteadas en Portutxo deberá coordinarse con el previsto en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos emplazados en la otra orilla del río Urumea en lo referente a la disposición de los correspondientes accesos (peatonal, etc.) desde el eje urbano del Urumea.

B. El río Urumea y su encauzamiento.

* El desarrollo urbanístico del ámbito deberá compatibilizarse con el nuevo encauzamiento del río Urumea, a definir por la Administración competente en la materia (URA. Agencia Vasca del Agua).

* La totalidad de las obras y actuaciones hidráulicas previstas con carácter tanto definitivo como temporal, incluidas las de sustitución del actual puente de Martutene por el nuevo proyectado, serán ejecutadas y financiadas por dicha entidad (URA).

Esas obligaciones se extenderán al conjunto de las obras y actuaciones necesarias para adecuar el entorno (rasante del Paseo Martutene, así como de la calle Apostolado y del camino Okendotegi en su encuentro con aquél; acceso a las edificaciones afectadas -Okendotegi 2; Apostolado 2 -; reposición de cierras de parcela; reposición de infraestructuras de servicios urbanos; etc.) a los condicionantes derivados de las obras hidráulicas, aún cuando incidan en ámbitos de ejecución urbanística (ámbitos de ejecución integrada; unidades de ejecución; etc.) delimitados en este proyecto o en su desarrollo.

* Los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras de encauzamiento del río Urumea e integrados en los subámbitos «MA.07.1 Apostolado» y «MA.07.2 Atorrasagasti» se vincularán (mediante su inclusión o adscripción) al ámbito de actuación integrada y a la unidad de ejecución en los que, a su vez, se incluyan los restantes terrenos de esos mismos subámbitos.

C. Régimen de ejecución urbanística.

El subámbito «MA.07.2 Atorrasagasti» (con excepción de los terrenos vinculados a la parcela residencial de tipología «a.40» ordenada en este proyecto y situada en el camino de Okendotegi 43) se vinculará (mediante su inclusión o adscripción) al ámbito de actuación integrada y a la unidad de ejecución en los que, a su vez, se incluyan los terrenos del ámbito urbanístico «MA.06 Sarrueta» y/o del subámbito «MA.05.1 Trinquete-Ribera del Urumea». Se estará a ese respecto a lo que, justificadamente determine el Plan Especial a promover en «Sarrueta y entorno».

IV. Régimen urbanístico pormenorizado.

1. Calificación pormenorizada.

1.1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Baldintza horiek proiektu honetako «4. Planoak» dokumentuan bildutako «II.4 Zonifikazio xehatua» planoan bildutakoak dira.

1.2. Azpizona xehatuen kalifikazio xehatuko erregimena.

1.2.1. «a.30.1/MA.07.1» lursailaren kalifikazio xehatuko erregimena.

A. Azalera: 486 m².

B. Mugaketa: plan honetako planoetan eta grafikoan ezarritakoa.

C. Kalifikazio xehatuko erregimen orokorra: «a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi zona» tipologiako azpizonari dagokiona.

D. Hirigintza eraikigarritasuna eta erabiltzeko baldintzak:

a) Sestra gainean.

Bizitegi erabilerara bideratua:

* Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak (*Estatuko Aldizkari Ofiziala*): 800 m²(s).

* Etxebizitza tasatua:

* Sustapen askeko etxebizitza:

* Bizitegi erabilera, guztira: 800 m²(s).

* Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 800 m²(s).

b) Sestrapean.

Sestrapean baimendutako solairu kopuruari lotutako eraikigarritasuna, betiere plan berezi honetan haientzat aurreikusitako lerrokadura maximoen barnean.

Eraikigarritasun hori aparkalekuetara edo baimendutako sestrapeko beste erabilera batzuetara bideratuko da.

c) Etxebizitza kopuru maximoa: plan orokorrean lursail tipologia horretarako ezarritako batez besteko etxebizitza tamaina arautzen duten irizpideak aplikatzearen emaitzazkoa.

d) Aparkaleku plazen kopuru minimoa.

* Autoentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 10 plaza.

* Bizikletentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 8 plaza.

e) Beste erabilera batzuk ezartzeko baimena ematen da, betiere plan orokorrak «a.30» tipologiako lursailentzat oro har ezarritako baldintzetan.

f) Sestra gainean eraiki ezin diren lursaileko lur eremuak erabiltzeko eta tratatzeko baldintzak.

Lur eremu horiek espazio libreetara bideratuko ahal izango dira, bai espazio libre pribatuetara, bai kirol arlokoetara, zein baimendutako beste edozeinetara. Ez da inola ere baimenik ematen erabilera horiei lotutako eraikuntzak ezartzeko.

E. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak:

a) Solairu kopurua:

* Sestra gainean: 4 solairu (IV).

* Sestrapean: 4 solairu (IV).

b) Eraikuntzaren altuera maximoa sestra gainean (teilatu hegaletara): 13,50 m.

c) Eraikuntzaren lerrokadurak (sestra gainekoak nahiz sestrapekoak).

Esas condiciones son las reflejadas en el plano «II.4 Zonificación Pormenorizada», incluido en el documento «4. Planos» de este proyecto.

1.2. Régimen de calificación pormenorizada de las subzonas pormenorizadas.

1.2.1. Régimen de calificación pormenorizada de la parcela «a.30.1/MA.07.1».

A. Superficie: 486 m².

B. Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan.

C. Régimen general de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología «a.30 Residencial de edificación abierta».

D. Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:

a) Sobre rasante.

Destinada a uso residencial:

* Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general: 800 m²(t).

* Vivienda tasada:

* Vivienda de promoción libre:

* Total uso residencial: 800 m²(t).

* Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 800 m²(t).

b) Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.

Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.

c) Número máximo de viviendas: el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda en el Plan General para esta tipología de parcela.

d) Número mínimo de plazas de aparcamiento.

* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 10 plazas.

* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 8 plazas.

e) Se autoriza la implantación de otros usos en las condiciones establecidas con carácter general por el Plan General para las parcelas de tipología «a.30».

f) Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados. No se autoriza en ningún caso la implantación de edificaciones vinculadas a esos usos.

E. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

a) Número de plantas:

* Sobre rasante: 4 plantas (IV).

* Bajo rasante: 4 plantas (IV).

b) Altura máxima de la edificación sobre rasante (a aleros): 13,50 m.

c) Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).

* Arau partikular honetan lursail horri dagokionez bildutako grafikoan ageri direnak.

* Grafiko horretan bildutako lerroakadurak eraikuntzaren sestra gaineko nahiz sestrareko lerroakadura maximoak dira.

Nolanahi ere, eraikuntzaren sestrareko lerroakadura horiek dagokion eraikuntza proiektua lantzearen eta onartzearen tes-tuinguruan berregoki daitezke, aldez aurretik komenigarria edo egokia dela justifikatuta, betiere solairu horien eraikuntza kon-figurazioari, proiektatutako aparkalekuaren antolakuntzari eta diseinuari, lur eremuen baldintzatzaile geoteknikoei edo behar bezala kontrastatutako beste edozein inguruabarri lotutako arazoietan oinarrituta.

d) Eraikuntzaren hegialak arautzen dituzten baldintzak: arau partikular honetan lursail horri dagokionez bildutako grafikoan ageri direnak.

F. Ingurumen baldintzak.

Baldintza horiek, akustikoak barne, proiektu honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» izeneko dokumentuan azaldutakoak dira.

G. Lursailaren eta eraikuntzaren jabari baldintzak.

* Lursaila eta eraikuntza titulartasun pribatukoak dira.

* Mugakidea den lursailari («a.30.2/MA.07.1») bide zor-tasun baten, pertsona eta ibilgailuentzako sarbidearen eta irten-bidearen, eta abarren karga ezarri zaizkio lursail honen alde. Horri dagokionez, lursail hau lursail nagusia da eta hura zortasuneko lursaila da.

* Lursaila eta eraikuntza, beren alde nahiz kontra, hiri zerbitzueta azpiegituretarako obra, pasabide, mantentze lan eta abarren eraginpean daude, baita egoki irizten zaien gaine-rako zortasunen eraginpean ere.

* Zortasun horiek plan honetan sustatuko diren proiektue-tatik (berdinbanaketa, urbanizazioa, eraikitzea, etab.) sortzen diren edukia eta norainokoa izango dituzte.

H. Lursailaren konfigurazioaren baldintza juridiko eta formalak.

Arau partikular honen «1.3» atalean oro har ezarritakoak.

1.2.2. «a.30.2/MA.07.1» lursailaren kalifikazio xehatuko erregimena.

A. Azalera: 481 m².

B. Mugaketa: plan honetako planoetan eta grafikoan ezarritakoa.

C. Kalifikazio xehatuko erregimen orokorra: «a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi zona» tipologiako azpizonari dagokiona.

D. Hirigintza eraikigarritasuna eta erabiltzeko baldintzak:

a) Sestra gainean.

Bizitegi erabilerara bideratua:

* Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE):

* Etxebizitza tasatua: 800 m²(s).

* Sustapen askeko etxebizitza:

* Bizitegi erabilera, guztira: 800 m²(s).

* Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 800 m²(s).

* Las reflejadas en el gráfico referente a esta parcela, incluido en esta Norma Particular.

* Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación tanto sobre como bajo rasante.

En todo caso, esas alineaciones de la edificación bajo rasante podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, pre-via justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plan-tas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.

d) Condiciones reguladoras de los vuelos de la edifica-ción: las reflejadas en el gráfico o referente a esta parcela, incluido en esta Norma Particular.

F. Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este proyecto.

G. Condiciones de dominio de la parcela y de la edifica-ción.

* La parcela y la edificación son de titularidad privada.

* La parcela colindante («a.30.2/MA.07.1») queda gra-vada con una servidumbre de paso, acceso, salida, de personas y vehículos, etc. a favor de ésta. A esos efectos, esta parcela tiene la condición de parcela dominante y aquella la de parcela sirviente.

* La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución de las obras, el paso, mantenimiento etc. de infraes-tracturas de servicios urbanos, así como de las restantes que se estimen adecuadas.

* Dichas servidumbres tendrán el contenido y el alcance que resulten de los proyectos (equidistribución, urbanización, edificación, etc.) a promover en desarrollo de este Plan.

H. Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en el siguiente apar-tado «1.3» de esta Norma Particular.

1.2.2. Régimen de calificación pormenorizada de la parcela «a.30.2/MA.07.1».

A. Superficie: 481 m².

B. Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan.

C. Régimen general de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología «a.30 Residencial de edificación abierta».

D. Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:

a) Sobre rasante.

Destinada a uso residencial:

* Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen gene-ral:

* Vivienda tasada: 800 m²(t).

* Vivienda de promoción libre:

* Total uso residencial: 800 m²(t).

* Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 800 m²(t).

b) Sestrapean.

Sestrapean baimendutako solairu kopuruari lotutako eraikigarritasuna, betiere plan berezi honetan haientzat aurreikusitako lerrokadura maximoen barnean.

Eraikigarritasun hori aparkalekuetara edo baimendutako sestrapeko beste erabilera batzuetara bideratuko da.

c) Etxebizitza kopuru maximoa: plan orokorrean lursail tipologia horretarako ezarritako batez besteko etxebizitza tamaina arautzen duten irizpideak aplikatzearen emaitzazkoa.

d) Aparkaleku plazen kopuru minimoa.

* Autoentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 11 plaza.

* Bizikletentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 8 plaza.

e) Beste erabilera batzuk ezartzeko baimena ematen da, betiere plan orokorrak «a.30» tipologiako lursailentzat oro har ezarritako baldintzetan.

f) Sestra gainean eraiki ezin diren lursaileko lur eremuak erabiltzeko eta tratatzeko baldintzak.

Lur eremu horiek espazio libreetara bideratuko ahal izango dira, bai espazio libre pribatuetara, bai kirol arlokoetara, zein baimendutako beste edozeinetara. Ez da inola ere baimenik ematen erabilera horiei lotutako eraikuntzak ezartzeko.

E. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak:

a) Solairu kopurua:

* Sestra gainean: 4 solairu (IV).

* Sestrapean: 4 solairu (IV).

b) Eraikuntzaren altuera maximoa sestra gainean (teilatu hegaletara): 13,50 m.

c) Eraikuntzaren lerrokadurak (sestra gaineakoak nahiz sestrapekoak).

* Arau partikular honetan lursail horri dagokionez bildutako grafikoan ageri direnak.

* Grafiko horretan bildutako lerrokadurek honako izaera hau dute:

— Sestra gaineako eraikuntzarako nahitaezkoak eta maximoak dira.

— Sestrapeko eraikuntzarako maximoak dira.

Nolanahi ere, lerrokadura horiek dagokion eraikuntza proiektua lantzearen eta onartzearen testuinguruan berregoki daitezke, aldez aurretik komenigarria edo egokia dela justifikatuta, betiere solairu horien eraikuntza konfigurazioari, proiektututako aparkalekuaren antolakuntzari eta diseinuari, lur eremuen baldintzatzaile geoteknikoei edo behar bezala kontrastatutako beste edozein inguruabarri lotutako arrazoietan oinarrituta.

d) Eraikuntzaren hegala arautzen dituzten baldintzak: arau partikular honetan lursail horri dagokionez bildutako grafikoan ageri direnak.

F. Ingurumen baldintzak.

Baldintza horiek, akustikoak barne, proiektu honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» izeneko dokumentuan azaldutakoak dira.

G. Lursailaren eta eraikuntzaren jabari baldintzak.

* Lursaila eta eraikuntza titulartasun pribatukoak dira.

b) Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.

Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.

c) Número máximo de viviendas: el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda en el Plan General para esta tipología de parcela.

d) Número mínimo de plazas de aparcamiento.

* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 11 plazas.

* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 8 plazas.

e) Se autoriza la implantación de otros usos en las condiciones establecidas con carácter general por el Plan General para las parcelas de tipología «a.30».

f) Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados. No se autoriza en ningún caso la implantación de edificaciones vinculadas a esos usos.

E. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

a) Número de plantas:

* Sobre rasante: 4 plantas (IV).

* Bajo rasante: 4 plantas (IV).

b) Altura máxima de la edificación sobre rasante (a aleros): 13,50 m.

c) Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).

* Las reflejadas en el gráfico referente a esta parcela, incluido en esta Norma Particular.

* Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de:

— Obligatorias y máximas de la edificación sobre rasante.

— Máximas de la edificación bajo rasante.

En todo caso, esas alineaciones podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.

d) Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las reflejadas en el gráfico o referente a esta parcela, incluido en esta Norma Particular.

F. Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este proyecto.

G. Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

* La parcela y la edificación son de titularidad privada.

* Lursail honi bide zortasun baten, pertsona eta ibilgai-luentzako sarbidearen eta irtenbidearen, eta abarren karga ezarri zaizkio mugakide duen «a.30.1/MA.07.1» lursailaren alde. Horri dagokionez, lursail hau zortasunpeko lursaila da eta beste hura lursail nagusia da.

* Lursaila eta eraikuntza, beren alde nahiz kontra, hiri zerbitzuetako azpiegituretarako obra, pasabide, mantentze lan eta abarren eraginpean daude, baita egoki irizten zaien gainetarako zortasunen eraginpean ere.

* Zortasun horiek plan honetan sustatuko diren proiektuetatik (berdinbanaketa, urbanizazioa, eraikitzea, etab.) sortzen diren edukia eta norainokoa izango dituzte.

H. Lursailaren konfigurazioaren baldintza juridiko eta formalak.

Arau partikular honen «1.3» atalean oro har ezarritakoak.

1.2.3. «a.30.3/MA.07.1» lursailaren kalifikazio xehatuko erregimena.

A. Azalera: 662 m².

B. Mugaketa: plan honetako planoetan eta grafikoan ezarritakoa.

C. Kalifikazio xehatuko erregimen orokorra: «a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi zona» tipologiako azpizonari dagokiona.

D. Hirigintza eraikigarritasuna eta erabiltzeko baldintzak:

a) Sestra gainean.

Bizitegi erabilerara bideratua:

* Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE):

* Etxebizitza tasatua:

* Sustapen askeko etxebizitza: 1.300 m²(s).

* Bizitegi erabilera, guztira: 1.300 m²(s).

* Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 1.300 m²(s).

b) Sestrapean.

Sestrapean baimendutako solairu kopuruari lotutako eraikigarritasuna, betiere plan berezi honetan haientzat aurreikusitako lerroakadura maximoen barnean.

Eraikigarritasun hori aparkalekuetara edo baimendutako sestrapeko beste erabilera batzuetara bideratuko da.

c) Etxebizitza kopuru maximoa: plan orokorrean lursail tipologia horretarako ezarritako batez besteko etxebizitza tamaina arautzen duten irizpideak aplikatzearen emaitzazkoa.

d) Aparkaleku plazen kopuru minimoa.

* Autoentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 17 plaza.

* Bizikletentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 13 plaza.

e) Beste erabilera batzuk ezartzeko baimena ematen da, betiere plan orokorrak «a.30» tipologiako lursailentzat oro har ezarritako baldintzetan.

f) Sestra gainean eraiki ezin diren lursaileko lur eremuak erabiltzeko eta tratatzeko baldintzak.

Lur eremu horiek espazio libreterara bideratuko ahal izango dira, bai espazio libre pribatuetara, bai kirol arlokoetara, zein baimendutako beste edozeinetara. Ez da inola ere baimenik ematen erabilera horiei lotutako eraikuntzak ezartzeko.

* Esta parcela queda gravada con una servidumbre de paso, acceso, salida, de personas y vehículos, etc. a favor de la parcela colindante «a.30.1/MA.07.1». A esos efectos, esta parcela tiene la condición de parcela sirviente y esa otra de parcela dominante.

* La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución de las obras, el paso, mantenimiento etc. de infraestructuras de servicios urbanos, así como de las restantes que se estimen adecuadas.

* Dichas servidumbres tendrán el contenido y el alcance que resulten de los proyectos (equidistribución, urbanización, edificación, etc.) a promover en desarrollo de este Plan.

H. Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en el siguiente apartado «1.3» de esta Norma Particular.

1.2.3. Régimen de calificación pormenorizada de la parcela «a.30.3/MA.07.1».

A. Superficie: 662 m².

B. Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan.

C. Régimen general de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología «a.30 Residencial de edificación abierta».

D. Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:

a) Sobre rasante.

Destinada a uso residencial:

* Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general:

* Vivienda tasada:

* Vivienda de promoción libre: 1.300 m²(t).

* Total uso residencial: 1.300 m²(t).

* Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 1.300 m²(t).

b) Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.

Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.

c) Número máximo de viviendas: el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda en el Plan General para esta tipología de parcela.

d) Número mínimo de plazas de aparcamiento.

* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 17 plazas.

* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 13 plazas.

e) Se autoriza la implantación de otros usos en las condiciones establecidas con carácter general por el Plan General para las parcelas de tipología «a.30».

f) Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados. No se autoriza en ningún caso la implantación de edificaciones vinculadas a esos usos.

- E. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak:
- a) Solairu kopurua:
- * Sestra gainean: 4 solairu (IV).
 - * Sestrapean: 4 solairu (IV).
- b) Eraikuntzaren altuera maximoa sestra gainean (teiltatu hegaletara): 13,50 m.
- c) Eraikuntzaren lerrokadurak (sestra gainekoak nahiz sestrapekoak).
- * Arau partikular honetan lursail horri dagokionez bildutako grafikoan ageri direnak.
 - * Grafiko horretan bildutako lerrokadurek honako izaera hau dute:
 - Sestra gaineko eraikuntzarako nahitaezkoak eta maximoak dira.
 - Sestrapeko eraikuntzarako maximoak dira.

Nolanahi ere, lerrokadura horiek dagokion eraikuntza proiektua lantzearen eta onartzearen testuinguruan berregoki daitezke, aldez aurretik komenigarria edo egokia dela justifikatuta, betiere solairu horien eraikuntza konfigurazioari, proiektututako aparkalekuaren antolakuntzari eta diseinuari, lur eremuen baldintzatzaile geoteknikoei edo behar bezala kontrastatutako beste edozein inguruabarri lotutako arrazoieta onarrituta.

- d) Eraikuntzaren hegalak arautzen dituzten baldintzak: arau partikular honetan lursail horri dagokionez bildutako grafikoan ageri direnak.

F. Ingurumen baldintzak.

Baldintza horiek, akustikoak barne, proiektu honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostenak» izeneko dokumentuan azaldutakoak dira.

G. Lursailaren eta eraikuntzaren jabari baldintzak.

- * Lursaila eta eraikuntza titulartasun pribatukoak dira.
- * Lursail honi eta mugakide duen «a.30.4/MA.07.1» lursailari planteatutako antolamenduaren arabera era horretako helburuei erantzuteko behar diren bide zortasunen, pertsona eta ibilgailuentzako sarbide zein irtenbide eta abarren karga ezarri zaie, alde nahiz kontra.
- * Lursail hau eta bertan proiektatutako eraikuntza, beren alde nahiz kontra, hiri zerbitzuetako azpiegiturarako obra, pasabide, mantentze lan eta abarren eraginpean daude, baita egoki irizten zaien gainerako zortasunen eraginpean ere.
- * Zortasun horiek plan honetan sustatuko diren proiektuetatik (berdinbanaketa, urbanizazioa, eraikitzea, etab.) sortzen diren edukia eta norainokoa izango dituzte.

H. Lursailaren konfigurazioaren baldintza juridiko eta formalak.

Arau partikular honen «1.3» atalean oro har ezarritakoak.

1.2.4. «a.30.4/MA.07.1» lursailaren kalifikazio xehatuko erregimena.

- A. Azalera: 567 m².
- B. Mugaketa: plan honetako planoetan eta grafikoan ezarritakoa.
- C. Kalifikazio xehatuko erregimen orokorra: «a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi zona» tipologiako azpizonari dagokiona.

- E. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
- a) Número de plantas:
- * Sobre rasante: 4 plantas (IV).
 - * Bajo rasante: 4 plantas (IV).
- b) Altura máxima de la edificación sobre rasante (a aleros): 13,50 m.
- c) Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
- * Las reflejadas en el gráfico referente a esta parcela, incluido en esta Norma Particular.
 - * Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de:
 - Obligatorias y máximas de la edificación sobre rasante.

— Máximas de la edificación bajo rasante.

En todo caso, esas alineaciones podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.

- d) Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las reflejadas en el gráfico o referente a esta parcela, incluido en esta Norma Particular.

F. Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este proyecto.

G. Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

- * La parcela y la edificación son de titularidad privada.
- * Esta parcela y la colindante «a.30.4/MA.07.1» quedan gravadas, tanto a favor como en contra, con las servidumbres de paso, acceso, salida, de personas y vehículos, etc. necesarias para dar respuesta a ese tipo de objetivos de conformidad con la ordenación planteada.
- * Esta parcela y la edificación proyectada en ella quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución de las obras, el paso, mantenimiento etc. de infraestructuras de servicios urbanos, así como de las restantes que se estimen adecuadas.

* Dichas servidumbres tendrán el contenido y el alcance que resulten de los proyectos (equidistribución, urbanización, edificación, etc.) a promover en desarrollo de este Plan.

H. Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en el siguiente apartado «1.3» de esta Norma Particular.

1.2.4. Régimen de calificación pormenorizada de la parcela «a.30.4/MA.07.1».

- A. Superficie: 567 m².
- B. Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan.
- C. Régimen general de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología «a.30 Residencial de edificación abierta».

D. Hirigintza eraikigarritasuna eta erabiltzeko baldintzak:

a) Sestra gainean.

Bizitegi erabilerara bideratua:

* Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE):

* Etxebizitza tasatua:

* Sustapen askeko etxebizitza: 800 m²(s).

* Bizitegi erabilera, guztira: 800 m²(s).

* Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 800 m²(s).

b) Sestrapean.

Sestrapean baimendutako solairu kopuruari lotutako eraikigarritasuna, betiere plan berezi honetan haientzat aurreikusitako lerrokadura maximoen barnean.

Eraikigarritasun hori aparkalekuetara edo baimendutako sestrapeko beste erabilera batzuetara bideratuko da.

c) Etxebizitza kopuru maximoa: plan orokorrean lursail tipologia horretarako ezarritako batez besteko etxebizitza tamaina arautzen duten irizpideak aplikatzearen emaitzazkoa.

d) Aparkaleku plazen kopuru minimoa.

* Autoentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 13 plaza.

* Bizikletentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 8 plaza.

e) Beste erabilera batzuk ezartzeko baimena ematen da, betiere plan orokorrak «a.30» tipologiako lursailentzat oro har ezarritako baldintzetan.

f) Sestra gainean eraiki ezin diren lursaileko lur eremuak erabiltzeko eta tratatzeko baldintzak.

Lur eremu horiek espazio libreetara bideratuko ahal izango dira, bai espazio libre pribatuetara, bai kirol arlokoetara, zein baimendutako beste edozeinetara. Ez da inola ere baimenik ematen erabilera horiei lotutako eraikuntzak ezartzeko.

E. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak:

a) Solairu kopurua:

* Sestra gainean: 4 solairu (IV).

* Sestrapean: 4 solairu (IV).

b) Eraikuntzaren altuera maximoa sestra gainean (teilatuta hegaletara): 13,50 m.

c) Eraikuntzaren lerrokadurak (sestra gainekoak nahiz sestrapekoak).

* Arau partikular honetan lursail horri dagokionez bildutako grafikoan ageri direnak.

* Grafiko horretan bildutako lerrokadurek honako izaera hau dute:

— Sestra gaineko eraikuntzarako nahitaezkoak eta maximoak dira.

— Sestrapeko eraikuntzarako maximoak dira.

Nolanahi ere, lerrokadura horiek dagokion eraikuntza proiektua lantzearen eta onartzearen testuinguruan berregoki daitezke, aldez aurretik komenigarria edo egokia dela justifikatuta, betiere solairu horien eraikuntza konfigurazioari, proiektutako aparkalekuaren antolakuntzari eta diseinuari, lur eremuen baldintzatzaile geoteknikoei edo behar bezala kontrastatutako beste edozein inguruabarri lotutako arrazoieta oinarrituta.

D. Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:

a) Sobre rasante.

Destinada a uso residencial:

* Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general:

* Vivienda tasada:

* Vivienda de promoción libre: 800 m²(t).

* Total uso residencial: 800 m²(t).

* Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 800 m²(t).

b) Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.

Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.

c) Número máximo de viviendas: el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda en el Plan General para esta tipología de parcela.

d) Número mínimo de plazas de aparcamiento.

* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 13 plazas.

* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 8 plazas.

e) Se autoriza la implantación de otros usos en las condiciones establecidas con carácter general por el Plan General para las parcelas de tipología «a.30».

f) Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados. No se autoriza en ningún caso la implantación de edificaciones vinculadas a esos usos.

E. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

a) Número de plantas:

* Sobre rasante: 4 plantas (IV).

* Bajo rasante: 4 plantas (IV).

b) Altura máxima de la edificación sobre rasante (a aleros): 13,50 m.

c) Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).

* Las reflejadas en el gráfico referente a esta parcela, incluido en esta Norma Particular.

* Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de:

— Obligatorias y máximas de la edificación sobre rasante.

— Máximas de la edificación bajo rasante.

En todo caso, esas alineaciones podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.

d) Eraikuntzaren hegalak arautzen dituzten baldintzak: arau partikular honetan lursail horri dagokionez bildutako grafikoan ageri direnak.

F. Ingurumen baldintzak.

Baldintza horiek, akustikoak barne, proiektu honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» izeneko dokumentuan azaldutakoak dira.

G. Lursailaren eta eraikuntzaren jabari baldintzak.

* Lursaila eta eraikuntza titulartasun pribatukoak dira.

* Lursail honi eta mugakide duen «a.30.3/MA.07.1» lursailari planteatutako antolamenduaren arabera era horretako helburuei erantzuteko behar diren bide zortasunen, pertsona eta ibilgailuentzako sarbide zein irtenbide eta abarren karga ezarri zaie, alde nahiz kontra.

* Lursail hau eta bertan proiektatutako eraikuntza, beren alde nahiz kontra, hiri zerbitzuetako azpiegiturarako obra, pasabide, mantentze lan eta abarren eraginpean daude, baita egoki irizten zaien gainerako zortasunen eraginpean ere.

* Zortasun horiek plan honetan sustatuko diren proiektuetatik (berdinbanaketa, urbanizazioa, eraikitzea, etab.) sortzen diren edukia eta norainokoa izango dituzte.

H. Lursailaren konfigurazioaren baldintza juridiko eta formalak.

Arau partikular honen «1.3» atalean oro har ezarritakoak.

1.2.5. «a.30.5/MA.07.1» lursailaren kalifikazio xehatuko erregimena.

A. Azalera: 494 m².

B. Mugaketa: plan honetako planoetan eta grafikoan ezarritakoa.

C. Kalifikazio xehatuko erregimen orokorra: «a.30 Eraikuntza irekiko bizitegi zona» tipologiako azpizonari dagokiona.

D. Hirigintza eraikigarritasuna eta erabiltzeko baldintzak:

a) Sestra gainean.

Bizitegi erabilerara bideratua:

* Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE):

* Etxebizitza tasatua:

* Sustapen askeko etxebizitza: 300 m²(t).

* Bizitegi erabilera, guztira: 300 m²(s).

* Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 300 m²(s).

b) Sestrapean.

Sestrapean baimendutako solairu kopuruari lotutako eraikigarritasuna, betiere plan berezi honetan haientzat aurreikusitako lerroakadura maximoen barnean.

Eraikigarritasun hori aparkalekuetara edo baimendutako sestrapeko beste erabilera batzuetara bideratuko da.

c) Etxebizitza kopuru maximoa: plan orokorrean lursail tipologia horretarako ezarritako batez besteko etxebizitza tamaina arautzen duten irizpideak aplikatzearen emaitzakoa.

d) Aparkaleku plazzen kopuru minimoa.

* Autoentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 6 plaza.

d) Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las reflejadas en el gráfico o referente a esta parcela, incluido en esta Norma Particular.

F. Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este proyecto.

G. Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

* La parcela y la edificación son de titularidad privada.

* Esta parcela y la colindante «a.30.3/MA.07.1» quedan gravadas, tanto a favor como en contra, con las servidumbres de paso, acceso, salida, de personas y vehículos, etc. necesarias para dar respuesta a ese tipo de objetivos de conformidad con la ordenación planteada.

* Esta parcela y la edificación proyectada en ella quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución de las obras, el paso, mantenimiento etc. de infraestructuras de servicios urbanos, así como de las restantes que se estimen adecuadas.

* Dichas servidumbres tendrán el contenido y el alcance que resulten de los proyectos (equidistribución, urbanización, edificación, etc.) a promover en desarrollo de este Plan.

H. Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en el siguiente apartado «1.3» de esta Norma Particular.

1.2.5. Régimen de calificación pormenorizada de la parcela «a.30.5/MA.07.1».

A. Superficie: 494 m².

B. Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan.

C. Régimen general de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología «a.30 Residencial de edificación abierta».

D. Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:

a) Sobre rasante.

Destinada a uso residencial:

* Vivienda de protección oficial (VPO) de régimen general:

* Vivienda tasada:

* Vivienda de promoción libre: 300 m²(t).

* Total uso residencial: 300 m²(t).

* Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 300 m²(t).

b) Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.

Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.

c) Número máximo de viviendas: el resultante de la aplicación de los criterios reguladores del tamaño promedio de la vivienda en el Plan General para esta tipología de parcela.

d) Número mínimo de plazas de aparcamiento.

* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 6 plazas.

* Bizikletentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 3 plaza.

e) Beste erabilera batzuk ezartzeko baimena ematen da, betiere plan orokorrak «a.30» tipologiako lursailentzat oro har ezarritako baldintzetan.

f) Sestra gainean eraiki ezin diren lursaileko lur eremuak erabiltzeko eta tratatzeko baldintzak.

Lur eremu horiek espazio libreetara bideratuko ahal izango dira, bai espazio libre pribatuetara, bai kirol arlokoetara, zein baimendutako beste edozeinetara. Ez da inola ere baimenik ematen erabilera horiei lotutako eraikuntzak ezartzeko.

E. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak:

a) Solairu kopurua:

* Sestra gainean: 2 solairu + Estalkipea (II+ep).

* Sestrapean: 4 solairu (IV).

b) Eraikuntzaren altuera maximoa sestra gainean:

* Hegal horizontaletara: 7,50 m.

* Gailurrera: 10,00 m.

c) Eraikuntzaren lerrokadurak (sestra gainekoak nahiz sestrapekoak).

* Arau partikular honetan lursail horri dagokionez bildutako grafikoa ageri direnak.

* Grafiko horretan bildutako lerrokadurek honako izaera hau dute:

— Sestra gaineko eraikuntzarako nahitaezkoak eta maximoak dira.

— Sestrapeko eraikuntzarako maximoak dira.

Nolanahi ere, lerrokadura horiek dagokion eraikuntza proiektua lantzearen eta onartzearen testuinguruan berregoki daitezke, aldez aurretik komenigarria edo egokia dela justifikatuta, betiere solairu horien eraikuntza konfigurazioari, proiektatutako aparkalekuaren antolakuntzari eta diseinuari, lur eremuen baldintzatzaile geoteknikoei edo behar bezala kontrastatutako beste edozein inguruabarri lotutako arrazoietan oinarrituta.

d) Eraikuntzaren hegalak arautzen dituzten baldintzak: arau partikular honetan lursail horri dagokionez bildutako grafikoa ageri direnak.

F. Ingurumen baldintzak.

Baldintza horiek, akustikoak barne, proiektu honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» izeneko dokumentuan azaldutakoak dira.

G. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa babesteko baldintzak.

Lursailean aurreikusitako jardunak indarrean dagoen Kosta Legean, 1988ko uztailaren 28an, eta haren Erregelamenduan ezarritako irizpideekin bat etorriko dira, betiere irizpide horiek Itsasertza babesteko eta erabilera iraunkorra emateko 2013ko maiatzaren 29ko Legean ezarritakoaren arabera moldatuta, itsasoko eta lehorreko jabari publikoa erabiltzeko dagokionez, baita jabari horren mugakideak diren esparru guztietan (dago-kien babeseko zortasun zona barne, eta obrak edo eraikuntzak gauzatzeko edo erabilerak eta jarduerak ezartzeko izanik ere) egiten den esku hartze orori dagokionez ere.

H. Lursailaren eta eraikuntzaren jabari baldintzak.

* Lursaila eta eraikuntza titulartasun pribatukoak dira.

* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 3 plazas.

e) Se autoriza la implantación de otros usos en las condiciones establecidas con carácter general por el Plan General para las parcelas de tipología «a.30».

f) Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados. No se autoriza en ningún caso la implantación de edificaciones vinculadas a esos usos.

E. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

a) Número de plantas:

* Sobre rasante: 2 plantas + Bajocubierta (II+bc).

* Bajo rasante: 4 plantas (IV).

b) Altura máxima de la edificación sobre rasante:

* A aleros horizontales: 7,50 m.

* A cumbrera: 10,00 m.

c) Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).

* Las reflejadas en el gráfico referente a esta parcela, incluido en esta Norma Particular.

* Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de:

— Obligatorias y máximas de la edificación sobre rasante.

— Máximas de la edificación bajo rasante.

En todo caso, esas alineaciones podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.

d) Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las reflejadas en el gráfico o referente a esta parcela, incluido en esta Norma Particular.

F. Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este proyecto».

G. Condiciones de protección del dominio público marítimo terrestre.

Las actuaciones previstas en la parcela se adecuarán a los criterios establecidos en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento, reajustados en los términos establecidos en la Ley de 29 de mayo de 2013, de protección y uso sostenible del litoral, en lo referente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como a toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos y actividades) en los ámbitos limítrofes a dicho dominio, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección.

H. Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

* La parcela y la edificación son de titularidad privada.

* Lursail honi eta mugakide duen «a.30.3/MA.07.1» lursailari planteatutako antolamenduaren arabera era horretako helburuei erantzuteko behar diren bide zortasunen, pertsona eta ibilgailuentzako sarbide zein irtenbide eta abarren karga ezarri zaie, alde nahiz kontra.

* Lursail hau eta bertan proiektatutako eraikuntza, beren alde nahiz kontra, hiri zerbitzuetako azpiegiturarako obra, pasabide, mantentze lan eta abarren eraginpean daude, baita egoki irizten zaien gainerako zortasunen eraginpean ere.

* Zortasun horiek plan honetan sustatuko diren proiektuetatik (berdinbanaketa, urbanizazioa, eraikitzea, etab.) sortzen diren edukia eta norainokoa izango dituzte.

I. Lursailaren konfigurazioaren baldintza juridiko eta formalak.

Arau partikular honen «1.3» atalean oro har ezarritakoak.

1.2.6. «b.20.2/MA.07.1» lursailaren kalifikazio xehatuko erregimena.

A. Azalera: 2.734 m².

B. Mugaketa: plan honetako planoetan eta grafikoan ezarritakoa.

C. Kalifikazio xehatuko erregimen orokorra: «b.20 Hirugarren sektoreko erabilera» tipologiako azpizonari dagokiona.

D. Hirigintza eraikigarritasuna eta erabiltzeko baldintzak:

a) Sestra gainean.

* Hirugarren sektoreko erabilera: 5.000 m²(t).

* Sestra gaineke hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 5.000 m²(s).

b) Sestrapean.

Sestrapean baimendutako solairu kopuruari lotutako eraikigarritasuna, betiere plan berezi honetan haientzat aurreikusitako lerroakadura maximoen barnean.

Eraikigarritasun hori aparkalekuetara edo baimendutako sestrapeko beste erabilera batzuetara bideratuko da.

c) Aparkaleku plazen kopuru minimoa.

* Autoentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 70 plaza.

* Bizikletentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 50 plaza.

e) Beste erabilera batzuk ezartzeko baimena ematen da, betiere plan orokorrak «b.20» tipologiako lursailentzat oro har ezarritako baldintzetan.

f) Sestra gainean eraiki ezin diren lursaileko lur eremuak erabiltzeko eta tratatzeko baldintzak.

Lur eremu horiek espazio libreetara bideratuko ahal izango dira, bai espazio libre pribatuetara, bai kirol arlokoetara, zein baimendutako beste edozeinetara. Ez da inola ere baimenik ematen erabilera horiei lotutako eraikuntzak ezartzeko.

E. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak:

a) Solairu kopuru maximoa:

* Sestra gainean: 4 solairu (IV).

* Sestrapean: 4 solairu (IV).

b) Eraikuntzaren altuera maximoa sestra gainean (teillatu hegaletara):

* Apostolutza kalean: 14,00 m.

* Esta parcela y la colindante «a.30.3/MA.07.1» quedan gravadas, tanto a favor como en contra, con las servidumbres de paso, acceso, salida, de personas y vehículos, etc. necesarias para dar respuesta a ese tipo de objetivos de conformidad con la ordenación planteada.

* Esta parcela y la edificación proyectada en ella quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución de las obras, el paso, mantenimiento etc. de infraestructuras de servicios urbanos, así como de las restantes que se estimen adecuadas.

* Dichas servidumbres tendrán el contenido y el alcance que resulten de los proyectos (equidistribución, urbanización, edificación, etc.) a promover en desarrollo de este Plan.

I. Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en el siguiente apartado «1.3» de esta Norma Particular.

1.2.6. Régimen de calificación pormenorizada de la parcela «b.20.2/MA.07.1».

A. Superficie: 2.734 m².

B. Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan.

C. Régimen general de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología «b.20 Uso terciario».

D. Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:

a) Sobre rasante.

* Uso terciario: 5.000 m²(t).

* Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 5.000 m²(t).

b) Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.

Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.

c) Número mínimo de plazas de aparcamiento.

* Plazas de aparcamiento para automóviles (dotación mínima): 70 plazas.

* Plazas de aparcamiento para bicicletas (dotación mínima): 50 plazas.

e) Se autoriza la implantación de otros usos en las condiciones establecidas con carácter general por el Plan General para las parcelas de tipología «b.20».

f) Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados. No se autoriza en ningún caso la implantación de edificaciones vinculadas a esos usos.

E. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

a) Número máximo de plantas:

* Sobre rasante: 4 plantas (IV).

* Bajo rasante: 4 plantas (IV).

b) Altura máxima de la edificación sobre rasante (a aleros):

* En la calle Apostolado: 14,00 m.

* Gainerakoan: 16,00 m.

c) Eraikuntzaren lerrokadurak (sestra gainekoak nahiz sestrapekoak).

* Arau partikular honetan lursail horri dagokionez bildutako grafikoan ageri direnak.

* Grafiko horretan bildutako lerrokadurek honako izaera hau dute:

— Sestra gaineko eraikuntzarako nahitaezkoak eta maximoak dira.

— Sestrapeko eraikuntzarako maximoak dira.

Nolanahi ere, lerrokadura horiek dagokion eraikuntza proiektua lantzearen eta onartzearen testuinguruan berregoki daitezke, aldez aurretik komenigarria edo egokia dela justifikatuta, betiere solairu horien eraikuntza konfigurazioari, proiektatutako aparkalekuaren antolakuntzari eta diseinuari, lur eremuen baldintzatzaile geoteknikoei edo behar bezala kontrastatutako beste edozein inguruabarri lotutako arrazoiaren oinarrituta.

d) Eraikuntzaren hegala arautzen dituzten baldintzak: arau partikular honetan lursail horri dagokionez bildutako grafikoan ageri direnak.

e) Proiektatutako den eraikuntzeko alde berezietan dorreak edo elementu apaingarriak jartzea baimentzen da (eraikuntzako erabilpen berezietara lotutakoak: eliza), bere ezagari arkitektonikoak edo / eta erabilpenak justifikatzen duten neurrian. Hori dela eta, 2010eko Plan Orokorren Hirigintza Arau Orokorren 58. artikuluan zehaztutako irizpideak kontuan hartuko dira.

f) Eraikuntzaren teilatua aipatutako 58. artikuluan zehaztutako irizpideetara egokituko da. Horren arabera, teilatu hori laua, aldapatsua, e.a. izan daiteke.

g) Eraikuntzako sotoetara eta partzela bertara (bere azaleran) ibilgailuz sartzeko sarrerak ezberdinak izan daitezke. Hori dela eta, urbanizazio proiektuan zehazten diren irizpideak kontuan hartuko dira; Arau Partikular honen grafikoetan azaltzen diren sarrera proposamenak orientagarriak dira.

F. Ingurumen baldintzak.

Baldintza horiek, akustikoak barne, proiektu honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» izeneko dokumentuan azaldutakoak dira.

G. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa babesteko baldintzak jabari horren mugakideak diren lursailetan.

Lursail horietan aurreikusitako jardunak indarrean dagoen Kosta Legean, 1988ko uztailaren 28an, eta haren Erregelamenduan ezarritako irizpideekin bat etorriko dira, betiere irizpide horiek Itsasertza babesteko eta erabilera iraunkorra emateko 2013ko maiatzaren 29ko Legean ezarritakoaren arabera moldatuta, itsasoko eta lehorreko jabari publikoa erabiltzeari dagokionez, baita jabari horren mugakideak diren esparru guztietan (dagokien babeseko zortasun zona barne, eta obrak edo eraikuntzak gauzatzeko edo erabilerak eta jarduerak ezartzeko izanik ere) egiten den esku hartze orori dagokionez ere.

H. Lursailaren eta eraikuntzaren jabari baldintzak.

* Lursaila eta eraikuntza titulartasun pribatukoak dira.

* Lursail honi eta mugakide duen «a.30.3/MA.07.1» lursailari planteatutako antolamenduaren arabera era horretako helburuei erantzuteko behar diren bide zortasunen, pertsona eta ibilgailuentzako sarbide zein irtenbide eta abarren karga ezarri zaie, alde nahiz kontra.

* En el resto: 16,00 m.

c) Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).

* Las reflejadas en el gráfico referente a esta parcela, incluido en esta Norma Particular.

* Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de:

— Obligatorias y máximas de la edificación sobre rasante.

— Máximas de la edificación bajo rasante.

En todo caso, esas alineaciones podrán ser reajustadas en el contexto de la elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, previa justificación de su conveniencia o idoneidad por razones asociadas a la propia configuración constructiva de esas plantas, a la organización y diseño del aparcamiento proyectado, a los condicionantes geotécnicos de los terrenos o a cualesquiera otras circunstancias debidamente contrastadas.

d) Condiciones reguladoras de los vuelos de la edificación: las reflejadas en el gráfico o referente a esta parcela, incluido en esta Norma Particular.

e) Se autoriza la implantación de torreones o elementos ornamentales en partes singulares de la edificación proyectada (asociados usos o partes singulares de la edificación proyectada - iglesia -), siempre que sus características arquitectónicas específicas y/o los usos que se implanten en ella lo justifiquen. Se estará a ese respecto a lo establecido en el artículo 58 de las Normas Urbanísticas Generales del vigente Plan General de 2010.

f) La cubierta de la edificación de la parcela se adecuará a los criterios establecidos en el citado artículo 58, pudiendo responder a soluciones planas, con pendientes, etc.

g) Se autoriza la habilitación de accesos rodados diferenciados para, por un lado, los sótanos que se proyecten y ejecuten en la parcela, y, por otro, la propia parcela en superficie. Se estará a ese respecto a lo que resulte del proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite; las propuestas de acceso reflejadas en los gráficos de esta Norma Particular tienen carácter orientativo.

F. Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este proyecto».

G. Condiciones de protección del dominio público marítimo terrestre en las parcelas colindantes con el mismo.

Las actuaciones previstas en esas parcelas se adecuarán a los criterios establecidos en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento, reajustados en los términos establecidos en la Ley de 29 de mayo de 2013, de protección y uso sostenible del litoral, en lo referente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como a toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos y actividades) en los ámbitos limítrofes a dicho dominio, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección.

H. Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

* La parcela y la edificación son de titularidad privada.

* Esta parcela y la colindante «a.30.3/MA.07.1» quedan gravadas, tanto a favor como en contra, con las servidumbres de paso, acceso, salida, de personas y vehículos, etc. necesarias para dar respuesta a ese tipo de objetivos de conformidad con la ordenación planteada.

* Lursail hau eta bertan proiektatutako eraikuntza, beren alde nahiz kontra, hiri zerbitzuetako azpiegiturarako obra, pasabide, mantentze lan eta abarren eraginpean daude, baita egoki irizten zaien gainerako zortasunen eraginpean ere.

* Zortasun horiek plan honetan sustatuko diren proiektuetatik (berdinbanaketa, urbanizazioa, eraikitzea, etab.) sortzen diren edukia eta norainokoa izango dituzte.

I. Lursailaren konfigurazioaren baldintza juridiko eta formalak.

Arau partikular honen «1.3» atalean oro har ezarritakoak.

1.2.7. Esparruan finkatutako irabazizko lursailen («a» eta «b» lursailak) kalifikazio xehatuko erregimena.

A. Finkatutzat ematen dira «MA.07.1 Apostolutza» azpiesparrutik kanpo egonik irabazizko erabileretara bideratuta dauden lursailak, «1.2.7» atal honetan azaldutako irizpideekin bat etorritik gaur egun duten eraikigarritasuna gehitzeko baimena eman zaienak barne.

Gaur egungo mugaketa berbera dute, salbu eta plan honen antolamendu proposamenen ondorioz berriz mugatu eta/edo banandu behar diren kasuetan.

B. Azalera: kasu bakoitzean plan honen emaitzazko lursailaren mugaketari lotutakoa, betiere A atalean azaldutako irizpideen arabera.

C. Kalifikazio xehatuko erregimen orokorra: proiektu honen «4. Planoak» dokumentuan bildutako «II.4 Zonifikazio xehatua» planoan lotuta duten azpizona xehatuaren tipologiari dagokiona; finkatutako bizitegi lursailak eta «b.20.1/MA.07» lursaila hartzen dira barnean.

D. Hirigintza eraikigarritasuna eta erabiltzeko baldintzak:

a) Sestra gaineen.

* «a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi lursailak» tipologiako lursailak:

— Irizpide orokorra: lursail bakoitzean baimendutako eraikigarritasuna bertan dagoena da, betiere lursail bakoitzean dagoen eta bertan finkatuta dagoen eraikuntzaren parametro formalei (lerrokadurak, solairu kopurua, altuera, etab.) loturik.

— Irizpide osagarriak.

— 6, 8, 12, 14 eta 16 zenbakietan (lehen ontziolara bideratuta zegoen eraikuntza multzoa) dauden lursail guztientzat baimendutako eraikigarritasuna hau da:

* Batetik, lursail horietako bakoitzean dagoena, betiere lursail bakoitzean dagoen eta bertan finkatuta dagoen eraikuntzaren parametro formalei (lerrokadurak, solairu kopurua, altuera, etab.) loturik.

* Bestetik, 590 m²(s)-ko gehikuntza aurreko eraikigarritasunaren gainean. Nolanahi ere, hori baimentzeko honako baldintza hauek bete behar dira:

— Eraikuntza horren zati bat goiko lehen solairuan dauden etxebizitzetara sartzeko baldintzak birmoldatzera bideratzen da, hain zuzen ere gaur egun fatxadaren dauden eskailerak kendu eta eskailerak eta igogailuak dituzten bi modulu bertikal jartzera.

Hartarako 74 m²(s)-ko eraikigarritasuna zenbatetsi da.

— Adierazitako eraikuntzetako behe solairu guztietan baimendutako gainerako eraikigarritasun gehikuntza ezartzea aurreikusten da. Alabaina, Apostolutza kaleko 16.ean dagoen eraikuntzan ez da gehikuntza hori ezarriko.

* Esta parcela y la edificación proyectada en ella quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución de las obras, el paso, mantenimiento etc. de infraestructuras de servicios urbanos, así como de las restantes que se estimen adecuadas.

* Dichas servidumbres tendrán el contenido y el alcance que resulten de los proyectos (equidistribución, urbanización, edificación, etc.) a promover en desarrollo de este Plan.

I. Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en el siguiente apartado «1.3» de esta Norma Particular.

1.2.7. Régimen de calificación pormenorizada de las parcelas lucrativas consolidadas del ámbito (parcelas «a» y «b»).

A. Tienen la condición de consolidadas las parcelas situadas fuera del subámbito «MA.07.1 Apostolado» y destinadas a usos lucrativos, incluidas aquellas en las que, de conformidad con los criterios expuestos en este apartado «1.2.7», se autoriza un incremento de la edificabilidad actualmente existente.

Su delimitación se corresponde con la actual, salvo en los supuestos en los que las propuestas de ordenación de este Plan conllevan su redelimitación, reajuste y/o segregación.

B. Superficie: la asociada en cada caso a la delimitación de la parcela resultante de este Plan, de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado A.

C. Régimen general de calificación pormenorizada: el propio de la tipología de subzona pormenorizada a la que se vinculan en el plano «II.4 Zonificación Pormenorizada» incluido en el documento «4. Planos» de este proyecto; se incluyen entre ellas tanto las parcelas residenciales consolidadas, como la parcela «b.20.1/MA.07».

D. Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:

a) Sobre rasante.

* Parcelas de tipología «a.30 Residencial de edificación abierta»:

— Criterio general: la edificabilidad autorizada en cada parcela se corresponde con la existente en ella, asociada a los parámetros formales (alineaciones, número de plantas, altura, etc.) de la edificación existente y consolidada en la misma.

— Criterios complementarios.

— La edificabilidad autorizada en el conjunto de las parcelas situadas en los números 6, 8, 12, 14 y 16 (conjunto edificatorio anteriormente destinada a astilleros) se corresponde con:

* Por un lado, la existente en todas y cada una de esas parcelas, asociada a los parámetros formales (alineaciones, número de plantas, altura, etc.) de la edificación existente y consolidada en la misma.

* Por otro, un incremento de 590 m²(t) sobre la edificabilidad anterior. En todo caso, su autorización ha de entenderse planteada de conformidad con las siguientes condiciones:

— Parte de dicha edificabilidad se destina a la remodelación de las condiciones de acceso a las viviendas situadas en la primera planta alta, sustituyendo las escaleras actuales situadas en la fachada por dos módulos verticales que incorporan escaleras y ascensores.

La edificabilidad destinada a ese fin se estima en 74 m²(t).

— Se prevé la implantación del resto del incremento de edificabilidad autorizado en el conjunto de las plantas bajas de las edificaciones mencionadas, con la sola excepción de la ubicada en el número 16 de la calle del Apostolado.

Zehazki, behe solairu horiek altuera handia dutela eta etxebizitzetara bideratuko direla kontuan izanik, justifikatuta dago bertan duplex motako etxebizitzak egiteko solairuarte egokia/k egitea.

Hori bai, eraikigarritasun hori baimentzeko eta adierazitzeko solairuak ezartzeko ezinbestekoa da, besteak beste, alde zuretik justifikatzea emaitzazko etxebizitzaren barne espazioen altuerari dagokionez planeamenduan eta indarrean dauden ordenantzetan ezarritako baldintzak betetzen direla.

— Eraikigarritasun gehikuntza horrek ez du ekarriko lehenik dauden eraikuntzen kanpo bolumetria oinplano okupazioko azalera gehituerik, betiere goiko solairuko etxebizitzetarako sarbide berriak ezartzeari lotuta eraikigarritasun horri egin beharreko egokitzapenak salbuetsita.

— Eraikigarritasun gehikuntza horretarako baimena, nolahi ere, kosta arloan eskumena duen administrazioak alde zuretik jardun horietarako baimena ematearen mende egongo da.

— Lehendik dagoen eraikuntzak irisgarritasunari eta energia eraginkortasunari dagokionez behar diren baldintzak betetzen ez dituen kasuetan, esparruko «a.30» tipologiako gainetako lursailetan lehendik zegoen eta finkatuta dagoen eraikigarritasuna, hala badagokio, osatu egin ahal izango da, instalazioei lotutakoarekin eta eraikinari arlo horietako baldintzarik egokienak hornitzeko behar den elementuekin.

Horri dagokionez, besteak beste honako arau hauetan ezarritako esku hartze irizpideak hartu behar dira kontuan: Hirien Birgaitzeari, Biziberritzeari eta Berrikuntzari buruzko Legea (10. artikuluko 3. eta 4. atalak); 1995eko Plan Orokorren Aldaketa, hiriko bizitegi eraikuntzetan dauden etxebizitzetarako irisgarritasuna sustatzeko dena(()) Espediente hori Gipuzkoako Foru Aldundiak 2007ko apirilaren 3an emandako ebazpenaren bidez onartu zen behin betiko.)) eta plan orokor honek finkatu duena; Hiriko bizitegi eraikuntzetan dauden etxebizitzetarako irisgarritasuna sustatzeko udal ordenantza, 2007ko apirilean onartuz ena; etab.

* «a.40 Garapen txikiko bizitegia» tipologiako lursailak:

— Irizpide orokorra: lursail bakoitzean baimendutako eraikigarritasuna lursail garbiko $0,55 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2$ indizea aplikatzearen emaitzazkoa da.

— Irizpide osagarriak.

— Okendotegi bideko 43.ean dagoen tipologia horretako lursailen baimendutako eraikigarritasuna arau partikular honetako III. epigrafeko «1.1.2.A.a» atalean aurreikusitakoa da.

— Baliozkotu egiten da aurreko indize hori aplikatzearen emaitzazkoa dena baino eraikigarritasun handiagoa duten lursailetan dagoen eraikigarritasuna.

Nolanahi ere, lehendik dagoen eraikuntzak behar diren irisgarritasuneko eta energia eraginkortasuneko baldintzak betetzen ez dituen kasuetan, lursail horietan lehendik dagoen eta finkatuta dagoen eraikigarritasuna osatu ahal izango da, hala badagokio, eraikuntzari arlo horretako baldintza egokiak hornitzeko behar diren instalazioei eta elementuei lotutakoarekin, betiere «a.30» tipologiako lursailentzako lehen azaldu diren irizpideen arabera.

* «b.20.1/MA.07» lursaila (Eguzki Eder kaleko 12.ean dago).

En concreto, la elevada altura de esas plantas bajas, complementada con su destino a vivienda justifica la habilitación en las mismas de la o las entreplantas adecuadas para la consiguiente habilitación de viviendas – duplex en esas plantas.

Eso sí, la autorización de esa edificabilidad y la implantación de las citadas entreplantas se condiciona, entre otros extremos, a la previa justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento y en las ordenanzas vigentes en lo referente a la altura de los espacios interiores de las viviendas resultantes.

— Ese incremento de edificabilidad no conllevará un incremento de la volumetría exterior y de la superficie de ocupación en planta de las edificaciones existentes, con la sola excepción de los reajustes de la misma asociados a la implantación de las nuevas soluciones de acceso a las viviendas de la planta alta.

— La autorización de ese incremento de edificabilidad ha de entenderse supeditada en todo caso a la previa autorización de las citadas actuaciones por la Administración competente en materia de costas.

— En los supuestos en los que la edificación existente no cuente con las debidas condiciones de accesibilidad y eficiencia energética, la edificabilidad existente y consolidada en las restantes parcelas de tipología «a.30» del ámbito podrá ser complementada, en su caso, con la asociada a las instalaciones y elementos necesarios para dotar a la edificación de las adecuadas condiciones en esas materias.

Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios de intervención establecidos, entre otras, en: la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (apartados 3 y 4 del artículo 10, etc.); la Modificación del Plan General de 1995 para la promoción de la accesibilidad a las viviendas situadas en las edificaciones residenciales de la ciudad(()) Dicho expediente fue aprobado definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 3 de abril de 2007.)), consolidada por este Plan General; la Ordenanza municipal para la promoción de la accesibilidad a las viviendas situadas en las edificaciones residenciales de la ciudad, aprobada el 27 de abril de 2007; etc.

* Parcelas de tipología «a.40 Residencial de bajo desarrollo»:

— Criterio general: la edificabilidad autorizada en cada parcela es la resultante de la aplicación del índice de $0,55 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$ de parcela neta.

— Criterios complementarios.

— La edificabilidad autorizada en la parcela de esa tipología situada en el Camino de Okendotegi 43 es la prevista en el apartado «1.1.2.A.a» del anterior epígrafe III de esta Norma Particular.

— Se convalida la edificabilidad existente en las parcelas en las que la misma sea superior a la resultante de la aplicación del índice anterior.

En todo caso, en los supuestos en los que la edificación existente no cuente con las debidas condiciones de accesibilidad y eficiencia energética, la edificabilidad existente y consolidada en esas parcelas podrá ser complementada, en su caso, con la asociada a las instalaciones y elementos necesarios para dotar a la edificación de las adecuadas condiciones en esas materias, de conformidad con los criterios antes expuestos para las parcelas de tipología «a.30».

* Parcela «b.20.1/MA.07» (situada en la calle Eguzki Eder 12).

Baimendutako eraikigarritasuna bat dator lehendik dagoen eta finkatuta dagoen eraikuntzari lotutakoarekin, betiere hura 80 m²(s)-ko azalera gehituta.

b) Sestrapean.

Sestrapean baimendutako solairu kopuruari lotutako eraikigarritasuna, betiere plan berezi honetan haientzat aurreikusitako lerroakadura maximoen barnean.

Eraikigarritasun hori aparkalekuetara edo baimendutako sestrapeko beste erabilera batzuetara bideratuko da.

c) Aparkaleku plazen kopuru minimoa.

Arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideak aplikatzearen emaitzazkoa.

e) Kasu bakoitzean bereizgarria den erabilera ez diren beste erabilera batzuk ezartzeko baimena ematen da, betiere plan orokorrak lursail tipologia horretarako oro har ezarritako baldintzak betez gero.

f) Sestra gainean eraiki ezin diren lursaileko lur eremuak erabiltzeko eta tratatzeko baldintzak.

Lur eremu horiek espazio libreetara bideratuko ahal izango dira, bai espazio libre pribatuetara, bai kirol arlokoetara, zein baimendutako beste edozeinetara. Ez da inola ere baimenik ematen erabilera horiei lotutako eraikuntzak ezartzeko.

E. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak:

a) Solairu kopuru maximoa:

* Sestra gainean:

— Irizpide orokorra: 3 solairu (III).

— Irizpide osagarria.

Adierazitako hiru solairuak baino gehiago dituzten lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikuntzak beren horretan baliozkotzen dira.

* Sestrapean: 4 solairu (IV).

b) Eraikuntzaren altuera maximoa sestra gainean (teilatu hegaletara):

* Irizpide orokorra: 10,50 m.

— Irizpide osagarria.

Lehen adierazi dugun altuera orokorra baino altuera handiagoa duten eraikuntzak, lehendik daudenak eta finkatuta daudenak, beren horretan baliozkotzen dira.

c) Eraikuntzaren lerroakadurak (sestra gaineakoak nahiz sestrapekoak).

* Irizpide orokorrak:

— Eraikuntzaren sestra gaineako lerroakadurak bat datoz kasuan-kasuan lehendik dagoen eta finkatuta dagoen eraikuntzarenarekin.

Plan honetan ezarritako baldintzak betetzeko eraikuntza horrek handitu egiten badira edo gehikuntza ezartzen bazaie (baita eraikuntzari irisgarritasuneko eta energia eraginkortasuneko baldintza orokorrak hornitzeko premiari lotutako arrazoiak tarteko ere), egungo lerroakadurei dagozkien justifikatutako egokitzapenak egin ahal izango zaizkie, betiere arlo honetan esku hartzeko irizpideekin bat eginez.

— Sestrapean baimendutako eraikinaren lerroakadurak plan orokor honetan eta udal ordenantzetan lerroakadurak arautzeko ezarritako irizpide orokorrak aplikatzearen emaitzazkoa izango dira.

* Irizpide osagarriak:

La edificabilidad autorizada se corresponde con la vinculada a la edificación existente y consolidada, complementada con otros 80 m²(t).

b) Bajo rasante.

La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante, dentro de las alineaciones máximas previstas para las mismas en este Plan Especial.

Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.

c) Número mínimo de plazas de aparcamiento.

El resultante de la aplicación de los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

e) Se autoriza la implantación de otros usos distintos del característico en cada caso, en las condiciones establecidas con carácter general por el Plan General para cada tipología de parcela.

f) Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, deportivos o a cualesquiera otros autorizados. No se autoriza en ningún caso la implantación de edificaciones vinculadas a esos usos.

E. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:

a) Número máximo de plantas:

* Sobre rasante:

— Criterio general: 3 plantas (III).

— Criterio complementario.

Se convalidan en sus actuales condiciones las edificaciones existentes y consolidadas que cuenten con un número de plantas superior a las citadas tres plantas.

* Bajo rasante: 4 plantas (IV).

b) Altura máxima de la edificación sobre rasante (a aleros):

* Criterio general: 10,50 m.

— Criterio complementario.

Se convalidan en sus actuales condiciones las edificaciones existentes y consolidadas que cuenten con una altura superior a la general antes mencionada.

c) Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).

* Criterios generales:

— Las alineaciones de la edificación sobre rasante se corresponden con las de la edificación existente y consolidada en cada caso.

En el supuesto de que, en atención a las condiciones establecidas en este Plan, dichas edificaciones puedan ser objeto de ampliación o incremento (incluso por razones asociadas a la necesidad de dotar a la edificación de las adecuadas condiciones de accesibilidad y eficiencia energética), las alineaciones actuales podrán ser objeto de los correspondientes y justificados ajustes, acordes con los criterios de intervención en la materia.

— Las alineaciones de la edificación autorizada bajo rasante serán las resultantes de la aplicación de los criterios generales reguladores de las mismas, establecidas tanto en este Plan General como en las ordenanzas municipales.

* Criterios complementarios:

Martutene pasealekuko 39. eta 41.ean dauden lursailetan sestrapean eta sestra gainean baimendutako lerrokadurak bat etorriko dira 2007ko uztailaren 27ko ebazpen bidez emandako eraikitze udal lizentziaren xede den eraikuntza proiektuan ezarritakoekin.

F. Ingurumen baldintzak.

Baldintza horiek, akustikoak barne, proiektu honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» izeneko dokumentuan azaldutakoak dira.

G. Lursailaren eta eraikuntzaren jabari baldintzak.

* Lursailak eta eraikuntza titulartasun pribatukoak dira.

* Planteatutako antolamenduaren arabera era horretako helburuei erantzuteko behar diren bide zortasunen, pertsona eta ibilgailuentzako sarbide zein irtenbide eta abarren karga ezarri zaie, alde nahiz kontra.

* Beren alde nahiz kontra, hiri zerbitzuetako azpiegiturarako obra, pasabide, mantentze lan eta abarren eraginpean daude, baita egoki irizten zaien gainerako zortasunen eraginpean ere.

* Zortasun horiek plan hau garatzeko sustatu diren eta lursail eta eraikuntza horietan eragina duten hirigintza eta eraikuntza espedienteen emaitzazko edukia eta irismena izango dituzte.

H. Lursailaren konfigurazioaren baldintza juridiko eta formalak.

Arau partikular honen «1.3» atalean oro har ezarritakoak.

1.2.8. Komunikazio erabileretara bideratutako azpizona xehatuen kalifikazio xehatuko erregimena («e. komunikazio sistema»).

A. Mugaketa: plan honetako dagozkion planoetan ezarritakoa.

B. Kalifikazio xehatuko erregimen orokorra:

Honako tipologia hauei dagokiena:

a) «e.10 Bide komunikazioen sarea».

Azpizona xehatuko tipologia honen hirigintza erregimena bat dator plan honetan harentzat oro har ezarritakoarekin.

b) «e.11. Koexistentziako komunikazio sarea».

Azpizona xehatu honen hirigintza erregimena bat dator «e.10» tipologiarako aurreikusitakoarekin, betiere honako berregokitze honenkin: azpizona horretako erabilera bereizgarriak (oinezkoen, txirrindularien eta motordun ibilgailuen zirkulazioa) erabilera horiek guztien koexistentzia eta bateragarritasuna dakartzaten baldintzetan ezarri eta antolatu behar dira, eta betiere motorrik gabeko mugikortasun baliabideak (oinezkoak eta bizikletak) lehenetsita eta motordunen abiadura 30 edo 20 zonetako arauak jarraiki mugatuta.

C. Eraikigarritasun fisikoa:

* Sestra gainean: azpizona hauetan oro har baimendutako erabilerei lotutakoa.

* Sestrapean: Sestrapean baimendutako solairu kopuruari lotutako eraikigarritasuna.

D. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak:

Solairu kopurua:

Las alineaciones de la edificación autorizada sobre rasante y bajo rasante en las parcelas situadas en los números 39 y 41 del Paseo de Martutene se corresponderán con las establecidas en el proyecto de edificación objeto de la licencia municipal de construcción concedida mediante resolución de 27 de julio de 2007.

F. Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este proyecto.

G. Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

* Las parcelas y las edificaciones son de titularidad privada.

* Quedan gravadas, tanto a favor como en contra, con las servidumbres de paso, acceso, salida, de personas y vehículos, etc. necesarias para dar respuesta a ese tipo de objetivos de conformidad con la ordenación planteada.

* Quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para la ejecución de las obras, el paso, mantenimiento etc. de infraestructuras de servicios urbanos, así como de las restantes que se estimen adecuadas.

* Dichas servidumbres tendrán el contenido y el alcance que resulten de los expedientes urbanísticos y de edificación que, promovidos en desarrollo de este Plan, incidan en las citadas parcelas y edificaciones.

H. Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en el siguiente apartado «1.3» de esta Norma Particular.

1.2.8. Régimen de calificación pormenorizada de las subzonas pormenorizadas destinadas a usos de comunicación («e. sistema de comunicaciones»).

A. Delimitación: la establecida en los correspondiente planos de este Plan.

B. Régimen general de calificación pormenorizada:

El propio de las tipologías siguientes:

a) «e.10 Red de comunicación viaria».

El régimen urbanístico de esta tipología de subzona pormenorizada se corresponde con el establecido con carácter general para la misma en este Plan.

b) «e.11 Red de comunicación de coexistencia».

El régimen urbanístico de esta subzona pormenorizada se corresponde con el previsto para la anterior tipología «e.10» con el reajuste referente a que los usos característicos de la misma (circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada) han de implantarse y organizarse en condiciones que conlleven la coexistencia y compatibilidad de todos ellos, dando preferencia en todo caso a los medios de movilidad no motorizados (peatonal y ciclista) y limitando la velocidad de los motorizados a las pautas propias de las denominadas zonas 30 ó incluso 20.

C. Edificabilidad física:

* Sobre rasante: la asociada a los usos autorizados con carácter general en estas subzonas.

* Bajo rasante: la edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante.

D. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

Número de plantas:

* Sestra gainean: azpizona hauetan oro har baimendutako erabilerei lotutakoa.

* Sestrapean: sestrapean baimendutako solairu kopuruari lotutako eraikigarritasuna.

E. Azpizona xehatua erabiltzeko baldintzak:

Komunikazio erabileretara bideratzen da, betiere «e» tipologiako lursailetarako horientzat oro har ezarritako erabilera osagarriekin eta/edo bateragarriekin osatuta.

F. Ingurumen baldintzak.

Baldintza horiek, akustikoak barne, proiektu honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» izeneko dokumentuan azaldutakoak dira.

G. Antolatutako azpizonen titulartasun baldintzak.

* Azpizona xehatu hauetan sartuta dauden lur eremu guztiak titulartasun publikokoak dira (Donostiako Udalarenak).

* Sestrapean, plan honen aurreikuspenak behar bezala gauzatzeko beharrezkoak diren ibilgailuen, pertsonen, hiri zerbitzuen azpiegituren eta abarren bide zortasunek hartuko dituzte eraginpean.

1.2.9. Hiriko espazio libreetara bideratutako azpizona xehatuen kalifikazio xehatuko erregimena («f.10» eta «f.20»).

A. Mugaketa: plan honetako dagozkion planoetan ezarritakoa.

B. Kalifikazio xehatuko erregimen orokorra: «f.10. Hiriko espazio libre» eta «f.20. hiriko espazio libre arruntak» tipologiei dagozkionak.

C. Eraikigarritasun fisikoa:

* Sestra gainean: azpizona hauetan oro har baimendutako erabilerei lotutakoa.

«f.20. 1/MA.07» espazioan ekaitz tanke bati edo atxikitze depositu bati lotutako eraikigarritasuna baimentzen da.

* Sestrapean: sestrapean baimendutako solairu kopuruari lotutako eraikigarritasuna.

D. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak. Solairu kopurua:

* Sestra gainean: baimendutako erabilpenak justifikatzen duten formara egokituko dira eraikuntzak.

* Sestrapean: lau (4) solairu.

E. Azpizona xehatua erabiltzeko baldintzak:

Plan honetan azpizona xehatuko tipologia horretarako oro har ezarritakoak.

«f.20. 1/MA.07» esparruan ekaitz tanke bat edo antzeko instalakuntza bar baimentzen da, eremuko uholde arriskuei edo drainatze arazoeia aurre egiteko.

F. Ingurumen baldintzak.

Baldintza horiek, akustikoak barne, proiektu honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» izeneko dokumentuan azaldutakoak dira.

G. Antolatutako azpizonen titulartasun baldintzak.

* Azpizona xehatu hauetan sartuta dauden lur eremu guztiak titulartasun publikokoak dira (Donostiako Udalarenak).

* Sobre rasante: los que requieran los usos autorizados.

* Bajo rasante: cuatro (4) plantas.

E. Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:

Se destina a usos de comunicación, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología «e».

F. Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este proyecto.

G. Condiciones de titularidad de las subzonas ordenadas.

* La totalidad de los terrenos integrados en estas subzonas pormenorizadas son de titularidad pública (Ayuntamiento de San Sebastián).

* Quedan afectadas, bajo rasante, por las servidumbres de paso de vehículos, personas, infraestructuras de servicios urbanos, etc. que resulten necesarias para la correcta ejecución de las previsiones de este Plan.

1.2.9. Régimen de calificación pormenorizada de las subzonas pormenorizadas destinadas a espacios libres urbanos («f.10» y «f.20»).

A. Delimitación: la establecida en los correspondiente planos de este Plan.

B. Régimen general de calificación pormenorizada: el propio de las tipologías «f.10 Espacio libre urbano» y «f.20 Espacio libre urbano común».

C. Edificabilidad física:

* Sobre rasante: la asociada a los usos autorizados con carácter general en estas subzonas.

En la subzona «f.20.1/MA.07» se autoriza la edificabilidad asociada al tanque de tormentas o depósito de retención y bombeo de aguas de posible implantación en ella.

* Bajo rasante: la edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante.

D. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación. Número de plantas:

* Sobre rasante: los requeridos y justificados por los usos autorizados en estas subzonas.

* Bajo rasante: cuatro (4) plantas.

E. Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la citada tipología de subzona pormenorizada.

En la subzona «f.20.1/MA.07» se autoriza la implantación de, entre otros, un tanque de tormentas u otra instalación adecuada como sistema de drenaje anti-inundaciones en el ámbito.

F. Condiciones medioambientales.

Esas condiciones, incluidas las de carácter acústico, son las expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este proyecto.

G. Condiciones de titularidad de las subzonas ordenadas.

* La totalidad de los terrenos integrados en estas subzonas pormenorizadas son de titularidad pública (Ayuntamiento de San Sebastián).

* Sestrapean, plan honen aurreikuspenak behar bezala gauzatzeko beharrezkoak diren ibilgailuen, pertsonen, hiri zerbitzuen azpiegituren eta abarren bide zortasunek hartuko dituzte eraginpean.

1.2.10. Ibai ibilguetara bideratutako azpizona xehatuen kalifikazio xehatuko erregimena.

A. Mugaketa: plan honetako dagozkion planoetan ezarritakoa.

B. Kalifikazio xehatuko erregimen orokorra: «f.30. Ibai ibilguak» tipologiari dagokiona.

C. Azpizona xehatua erabiltzeko baldintzak:

Plan honetan azpizona xehatuko tipologia horretarako oro har ezarritakoak.

D. Ingurumen baldintzak.

Baldintza horiek proiektu honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» izeneko dokumentuan azaldutakoak dira.

E. Antolatutako azpizonen titulartasun baldintzak: azpizona xehatu hauetan sartuta dauden lur eremu guztiak titulartasun publikokoak dira.

1.3. Lursail zatiketako baldintzak.

A. Antolatutako lursail berrien zatiketa baldintzak.

a) Plan honetan antolatutako hirigintza lursail berriak «MA.07.1 Apostolutza» azpiesparruan daude eta irabazizko erabileretara bideratuta daude. Horien mugaketa proiektu honen plano eta grafikoetan bildutakoa da (arau partikular honetako «4. MA.07.1 Apostolutza» azpiesparruan antolatutako bizitegi lursailen eta hirugarren sektoreko lursailaren mugaketa» grafiko; etab.).

b) Lursail berri horietako bakoitza, hirigintza ondorioetarako, lursail autonomo eta berezia izango da, eta honako esku hartzeko baldintza hauen eraginpean egongo da:

* Arau partikular honetako VII. epigrafeko 4. atalean eraikuntza proiektuen inguruan ezarritakoa bazter utzi gabe, plan honetan antolatutako lursail berriak erregistro finka independenteetan banatu ahal izango dira bai mugatzen den gauzatzeko unitatean sustatuko den berdinbanaketa proiektuan, bai horren ondoren, betiere horri dagokionez proiektu honetan ezar litezkeen irizpideekin bat etorritik.

Nolanahi ere, erregistro lursail bakoitzak lursail horietan bereiz daitezkeen eraikuntzaren unitateetako bat hartuko du barnean gutxienez, gehi zorupeko eraikuntzaren dagokion zatia, adierazitako berdinbanaketa proiektuan edo ondoren lotuko zaiona (obra berriaren deklarazioaren osagarri, etab.), betiere horren inguruan proiektuan ezartzen diren irizpideei jarraiki.

* Berdinbanaketa proiektu horrek plan berezi honetan planteatutako antolamenduak hala badagokio lursailean bereizten diren erregistro finken artean dakartzan besteak beste ibilgailu eta pertsonentzako sarbide eta bide zortasunak, horiek gauzatzeko eta mantentzeko, eta hiriko zerbitzu azpiegiturak eta abar formalizatutako ditu.

B. Finkatutako lursailak zatitzeko baldintzak.

a) Halakotzat ematen dira «MA.07.1 Apostolutza» azpiesparrutik kanpo dauden eta irabazizko helburuetara bideratuta dauden esparruko lursailak, gaur egun dagoen eraikigarritasuna gehitzeko baimena dutenak barne.

* Quedan afectadas, bajo rasante, por las servidumbres de paso de vehículos, personas, infraestructuras de servicios urbanos, etc. que resulten necesarias para la correcta ejecución de las previsiones de este Plan.

1.2.10. Régimen de calificación pormenorizada de las subzonas pormenorizadas destinadas a cauces fluviales.

A. Delimitación: la establecida en los correspondientes planos de este Plan.

B. Régimen general de calificación pormenorizada: el propio de la tipología «f.30 Caudales fluviales».

C. Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:

Las establecidas con carácter general en este Plan para la citada tipología de subzona pormenorizada.

D. Condiciones medioambientales.

Esas condiciones son las expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este proyecto.

E. Condiciones de titularidad de las subzonas ordenadas: la totalidad de los terrenos integrados en estas subzonas pormenorizadas son de titularidad pública.

1.3. Condiciones de parcelación.

A. Condiciones de parcelación de las nuevas parcelas ordenadas.

a) Las nuevas parcelas urbanísticas ordenadas en este Plan son las emplazadas en el subámbito «MA.07.1 Apostolado» y destinadas a usos lucrativos. Su delimitación es la reflejada en los correspondientes planos y gráficos de este proyecto (gráfico «4. Delimitación de las parcelas residenciales y terciaria ordenadas en el subámbito «MA.07.1 Apostolado» de esta Norma Particular; etc.).

b) Cada una de esas nuevas parcelas tendrá, a efectos urbanísticos, la condición de parcela autónoma y diferenciada, y estará sujeta a las condiciones que intervención que se exponen a continuación:

* Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4 del siguiente epígrafe VII de esta Norma Particular en cuanto a la elaboración de proyectos de edificación, las nuevas parcelas ordenadas en este Plan podrán ser divididas bien en el proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite, bien con posterioridad, de conformidad con los criterios que a ese respecto se puedan establecer en dicho proyecto, en fincas registrales independientes.

En todo caso, cada parcela registral contendrá al menos una de las unidades de edificación que, en su caso, puedan diferenciarse en dichas parcelas, junto con la parte correspondiente de edificación en subsuelo que se le vincule bien en el citado proyecto de equidistribución, bien con posterioridad (complementariamente a la declaración de obra nueva, etc.), de conformidad con los criterios que a ese respecto se puedan establecer en él.

* Dicho proyecto de equidistribución formalizará las servidumbres de acceso, paso, ejecución, mantenimiento, etc. de vehículos, personas, infraestructuras de servicios urbanos, etc., que la ordenación planteada en este Plan Especial conlleva entre las distintas fincas registrales que, en su caso, se diferencien en la parcela.

B. Condiciones de parcelación de las parcelas consolidadas.

a) Se consideran como tales parcelas del ámbito situadas fuera del subámbito «MA.07.1 Apostolado» y destinadas a usos lucrativos, incluidas aquellas en las que se autoriza un incremento de la edificabilidad actualmente existente.

b) Gaur egun dituzten lursailak zatitzeko baldintzetan baliozkotzen dira, plan honen antolamendu proposamenek ekar ditzaketen banantzeak bazter utzi gabe. Salbuespen hori kenduta, lursail horiek urbanistikoki banaezinak izango dira.

2. Hiri lurzorua kategorizazioa.

* «MA.07.1 Apostolutza» eta «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruetako lur eremuak (kasu honetan, aurrerago adieraziko den salbuespena kenduta) finkatutako urbanizaziorik ez izateagatik edo urria izateagatik hiri lurzoru finkatu gabearen kategorian sartu dira.

* Esparruko gainerako lur eremuak hiri lurzoru finkatuaren kategorian sartu dira, eta horri dagokionez salbuespen bakarra egingo da: eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua kategorian sartzeko baldintzak betetzen dituztenak.

Zehazki, kategorian sartu dira, besteak beste, arau partikular honetan ezarritako irizpideei jarraiki gaur egun duten hirigintza eraikigarritasuna gehitzeko baimena duten esparruko «a.30», «a.40» eta «b.20» tipologiako lursailak.

Kategoria berean sartu dira «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruan antolatutako «a.40» tipologiako lursaileko lur eremuak.

V. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.

Arlo honi dagokionez, plan orokor honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» eta «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, atxikitako esku hartzeko irizpideak hartu behar dira kontuan, hala nola honako baldintzatzaileei lotutakoak:

* «C.3. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes zona».

* «C.4. Ibai ibilguak eta horien babes ertzak».

* «C.5. Lurpeko urak babesteko esparruak».

* «C.8. Urpean gera daitezkeen eremuak».

* «C.10. Eremu akustikoak».

* «C.12. Poluituta egon daitezkeen lurzorua».

VI. Eraikuntzak edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenak izapidetze fasean dagoen Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a eta 2013ko apirilaren 5a). Horri dagokionez, plan horrek bere behin betiko onarpenaren testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

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

VII. Gauzatzeko berariazko erregimena.

1. Urbanizazio erregimena.

* «MA.07.1 Apostolutza» azpiesparrua urbanizatzeko erregimena plan hau garatzeko azpiesparruak osatzen duen jardun integratuko esparruan sustatuko den urbanizazioan esku hartzeko programak eta helburu horri begira programa hori garatzeko sustatu beharreko proiektuek zehazten dutena izango da.

b) Se convalidan con sus actuales condiciones de parcelación, sin perjuicio de las segregaciones que, en su caso, pudieran derivarse de las propuestas de ordenación de este Plan. Con esta salvedad, dichas parcelas serán urbanísticamente indivisibles.

2. Categorización del suelo urbano.

* Los terrenos de los subámbitos «MA.07.1 Apostolado» y «MA.07.2 Atorrasagasti» (con la salvedad, en este caso, que se indica más adelante) se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

* Los restantes terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con la sola excepción de aquellos que reúnan las condiciones para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

En concreto, se categorizan de esa última manera, entre otras, las parcelas de tipología «a.30», «a.40» y «b.20» del ámbito en las que, de conformidad con los criterios establecidos en esta Norma Particular, se autoriza un incremento de edificabilidad urbanística respecto de la existente actualmente.

Se categorizan de esa misma manera los terrenos de la parcela de tipología «a.40» ordenada en el subámbito «MA.07.2 Atorrasagasti».

V. Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística.

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» y «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

* «C. 3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo».

* «C. 4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos».

* «C. 5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas».

* «C. 8 Áreas inundables».

* «C. 10 Áreas acústicas».

* «C. 12 Suelos potencialmente contaminados».

VI. Condiciones de catalogación de edificaciones o elementos singulares.

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009 y 5 de abril de 2013). Serán de aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales) deberá estarse a lo que se determine en el planeamiento especial a promover en la materia.

VII. Régimen específico de ejecución.

1. Régimen de urbanización.

* El régimen de urbanización del subámbito «MA.07.1 Apostolado» será el que, en desarrollo de este Plan, determinen el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada que conforma, así como en los proyectos a promover en su desarrollo con ese fin.

* «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruaren urbanizazio erregimena «Sarrueta eta bere ingurunean» sustatu beharreko plan berezia garatzeko plan berezi horrek mugatzen duen jardun integratuko esparruan sustatu beharreko urbanizazioan esku hartzeko programan eta helburu horri begira programa hori garatzeko sustatu beharreko proiektuetan zehazten duena izango da.

* Testuinguru horretan, behar bezalako arreta emango zaie URA Uraren Euskal Agentziak sustatutako azterlan eta proiektu hidraulikoaren/hidraulikoen emaitzazko aurreikuspenei, betiere Urumea ibaiaren uholdeetatik babesteari dagokionez.

* Adierazitako bi azpiesparruak urbanizatzeko obrak eta Urumea ibaian aurreikusitako obra hidraulikoak egiteko koordinazio formal eta materiala beharko da bi esku hartze horiek bat egiten duten alderdi guztiei dagokienez.

Hartarako, kasu horietan sustatu beharreko urbanizazio obretarako proiektuek egoki irizten zaien koordinazio eta bate-ratze irizpideak zehaztuko dituzte, bereziki Martuteneko zubia ordeztzeko obrei eta zubi horrek mugakide duen Martuteneko pasealekuan dituen eraginei dagokienez (pasealekuko sestra igotzea, etab.).

2. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A. Jarduteko eta, hala badagokio, urbanizazioan esku hartzeko programak formulatzeko berariazko baldintzak.

* «MA.07.1 Apostolutza» azpiesparruak jardun integratuei dagozkien baldintzatzaileak izango ditu. Plan honetan mugatutako «AAI.I.15» jardun integratuko esparrua osatzen du. Esparru horrek dagokion urbanizazioan esku hartzeko programaren helburu izan beharko du.

* «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparrua (azken kasu honetan, proiektu honetan antolatu den eta Okendotegi bideko 43.ean dagoen «a.40» tipologiako bizitegi lursailari lotutako lur eremuak salbuetsita) jardun integratuei dagozkien baldintzen mende egongo da. Horri dagokionez, III. epigrafeko «4.C» atalean adierazitako aurreikuspenetara egokituko da.

* Beraientzat proiektu honetan ezarritako hirigintza erregimenari jarraiki eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruaren kategorian sartzeko behar diren baldintzak betetzen dituzten lursailak zuzkidura jardunei dagozkien baldintzen mende egongo dira.

Besteak beste, honako hauek egongo dira modalitate horren mende: proiektu honetan ezarritako irizpideen arabera egungo hirigintza eraikigarritasuna gehitzea baimena duten «a.30» eta «a.40» tipologiako lursailak; antolatutako lursailak, bertan eraikigarritasun haztatua gehitzea dakarten jardunak egiten badira.

* Beraientzat proiektu honetan ezarritako hirigintza erregimenari jarraiki hiri lurzoru finkatuaren kategorian sartzeko behar diren baldintzak betetzen dituzten lur eremuak jardun isolatuei dagozkien baldintzen mende egongo dira; besteak beste, Eguzki Eder kaleko 1. eta 6-8-10. zenbakietan dauden lursailak daude talde horretan).

B. Gauzatze unitateak mugatzeko, jardun sistema zehazteko eta abarrerako baldintzak.

* «MA.07.1 Apostolutza» azpiesparrua, horri dagokionez, plan honetan mugatutako «AAI.I.15» jardun integratuko esparruan sustatu beharreko urbanizazioan esku hartzeko programak zehazten dituen irizpideetara egokituko da.

* El régimen de urbanización del subámbito «MA.07.2 Atorrasagasti» será el que, en desarrollo del Plan Especial a promover en «Sarrueta y entorno», determinen el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada que delimite ese Plan Especial, así como en los proyectos a promover en su desarrollo con ese fin.

* Serán objeto de la debida consideración en ese contexto las previsiones resultantes del o de los estudios y proyectos hidráulicos promovidos por la Agencia Vasca del Agua – URA en materia de defensa de inundaciones del río Urumea.

* Las obras de urbanización de los dos citados subámbitos y las obras hidráulicas previstas en el río Urumea serán objeto de la debida coordinación formal y material en todos aquellos extremos en los que ambas intervenciones sean coincidentes.

Con ese fin, los proyectos de obras de urbanización a promover en esos casos determinarán los criterios de coordinación y compatibilización que se estimen adecuados, en particular en lo referente a las obras de sustitución del puente de Martutene y a sus afecciones en el Paseo de Martutene en su colindancia con aquél (elevación de la rasante del Paseo, etc.).

2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A. Condiciones específicas de actuación, y de formulación, en su caso, de Programas de Actuación Urbanizadora.

* El subámbito «MA.07.1 Apostolado» se entenderá sujeto a los condicionantes propios de las actuaciones integradas. Conforman el ámbito de actuación integrada «AAI.I.15» delimitado en este Plan. Ese ámbito será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

* El subámbito «MA.07.2 Atorrasagasti» (con excepción, en este último caso, de los terrenos vinculados a la parcela residencial de tipología «a.40» ordenada en este proyecto y situada en el camino de Okendotegi 43) se entenderá asimismo sujeto a las condiciones propias de las actuaciones integradas. Se adecuará a ese respecto a las previsiones expuestas en el apartado «4.C» del anterior epígrafe III.

* Las parcelas que, en atención al régimen urbanístico establecido para ellas en este proyecto, reúnen los requisitos necesarios para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, se entenderán sujetas a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

Se entenderán sujetas a esa modalidad de actuación, entre otras: las parcelas de tipología «a.30» y «a.40» en las que, en atención a los criterios establecidos en este proyecto, se autoriza un incremento de la edificabilidad urbanística actual; las parcelas ordenadas en la medida en que sean objeto de actuaciones que conlleven un incremento de la edificabilidad ponderada.

* Los terrenos que, en atención al régimen urbanístico establecido para ellos en este proyecto, reúnen los requisitos necesarios para su categorización como suelo urbano consolidado se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones aisladas; tienen esa condición, entre otras, las parcelas situadas en Eguzki Eder 1 y 6-8-10.

B. Condiciones de delimitación de unidades de ejecución, determinación del sistema de actuación, etc.

* El subámbito «MA.07.1 Apostolado» se adecuará a ese respecto a los criterios que determine el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada «AAI.I.15» delimitado en este Plan.

* «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparrua, horri dagokionez, III. epigrafeko «4.C» atalean adierazitako aurreikuspenetara egokituko da.

C. Administrazioak zuzkidura publikoetara bideratutako lur eremuak —proiektatutako obra hidraulikoek eraginpean hartutakoak barne— lortzeko baldintzak.

* Proiektatutako obra hidraulikoek behin betiko eraginpean hartutako lur eremu, eraikuntza eta ondasunak aldeztu aurretik lortuko dira. Horretarako, III. epigrafeko «4.B» atalean adierazitako jardun integratuko esparruei eta gauzatze unitateari lotzeaz gain, helburu horretarako indarrean dagoen hirigintza legerian (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 186., 187., 188. artikulua, etab.) aurreikusitako edozein mekanismoren arabera (desjabetzea, zuzeneko okupazioa) jardungo da. Mekanismo horiek edozein unetan sustatu ahal izango dira proiektu hau behin betiko onartu eta indarrean hasi ondoren.

Obra horiek behin betiko eraginpean hartutako lur eremu, eraikin, ondasun eta eskubideen behin betiko zerrenda behin betiko proiektu hidraulikotik/hidraulikoetatik ateratzen eta horiek lortzeko Administrazioak sustatzen dituzten espedienteetan ezartzen dena izango da.

* Desjabetze bidez jardungo da obra hidraulikoek aldi baterako eraginpean hartutako lur eremu eta ondasunak baliatzea ahalbidetzeko eta gauzatzeko.

* Zuzkidura publikoetara bideratutako gainerako lur eremuak indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideen arabera lortuko dira.

Zehazki, «MA.07.1 Apostolutza» eta «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruen barnean daudenak azpiesparru horiek biltzen dituzten gauzatze unitateen berdinbanaketa proiektuaren markoan lortuko dira.

Udalak Eguzki Eder kaleko 1 eta 6-8-10 zenbakietan dauden lursailen barruan dauden eta zuzkidura erabilera publikoetara (kale hori handitzea eta hobetzea) bideratuta dauden lur eremuak lursail horietan dauden eraikuntzetan planteatutako ordeztzeko edo bere osotasunean birgatzeko jardunak proiektatzearekin eta gauzatzearekin batera lagako dira, eta lagapena ere aldi berean formalizatuko da.

* Proiektu honen aurreikuspenen emaitzazko zuzkidura-aren legezkotasun hirigintza estandarrek betetzeari lotutako betebeharrak proiektu honetan ezarritako terminoetan betetzeko emango dira; hori, justifikatuta irizten bazaio, oro har bete direnez jardun horien xede diren garapenen titularrek zuzkidura horiek adierazitako jardunen xede den esparrutik kanpo ordaintzea bazter utzi gabe.

D. Urbanizazio kargak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak.

* Baldintza horiek definituko dira proiektua garatzeko sustatu beharreko dokumentuetan (urbanizazioan esku hartzeko programa, etab.).

Nolanahi ere, proiektatutako obra hidraulikoek eraginpean hartutako lur eremu, eraikuntza eta ondasunak lortzeko kostuak jardun integratuko esparruetan aurreikusitako hirigintza garapenetan eta horiek biltzen dituzten gauzatze unitateetan aurreikusitako hirigintza garapenei lotutako urbanizazio kargatzat hartuko dira.

* Arau partikular honen «III.4.C» atalean adierazitakoari dagokionez, proiektu honetan mugatutako edo proiektu hau garatzeko mugatzen diren hirigintza gauzatzeko esparruen bar-

* El subámbito «MA.07.2 Atorrasagasti» se adecuará a ese respecto a las previsiones expuestas en el apartado «4.C» del anterior epígrafe III.

C. Condiciones de obtención por la Administración de terrenos destinados a dotaciones públicas, incluidos los afectados por las obras hidráulicas proyectadas.

* Se procederá a la obtención anticipada de los terrenos, edificaciones y bienes afectados definitivamente por las obras hidráulicas proyectadas. Para ello, complementariamente a su vinculación a los ámbitos de actuación integrada y a la unidad de ejecución mencionados en el apartado «4.B» del anterior epígrafe III, se actuará de conformidad con cualesquiera de los mecanismos (expropiación, ocupación directa) previstos con ese fin en la legislación urbanística vigente (artículos 186, 187, 188, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006). Esos mecanismos podrán ser promovidos en cualquier momento tras la aprobación definitiva y entrada en vigor de este proyecto.

La relación definitiva de los terrenos, edificios y bienes afectados definitivamente por esas obras será la que resulte del o de los proyectos hidráulicos definitivos, y la que se determine en los expedientes que se promuevan a los efectos de su obtención por la Administración.

* Se actuará mediante expropiación a los efectos de posibilitar y materializar la disponibilidad de los terrenos y bienes afectados temporalmente por las obras hidráulicas.

* La obtención de los restantes terrenos destinados a dotaciones públicas se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

En concreto, la obtención de los incluidos en los subámbitos «MA.07.1 Apostolado» y «MA.07.2 Atorrasagasti» se formalizará en el marco del proyecto de equidistribución de las unidades de ejecución en las que se integren esos subámbitos.

La cesión al Ayuntamiento de los terrenos actualmente integrados en las parcelas situadas en Eguzki Eder 1 y 6-8-10 y destinados a usos dotacionales públicos (ampliación y mejora de la citada calle) será realizada y formalizada simultáneamente a la proyección y ejecución de actuaciones urbanísticas de sustitución y/o reforma integral de las edificaciones existentes en ellas.

* Las obligaciones asociadas al cumplimiento de los correspondientes estándares urbanísticos legales de las actuaciones de dotación resultantes de las previsiones de este proyecto se entenderán materialmente cumplidas en los términos establecidos en este proyecto; eso, sin perjuicio de que, en su caso y siempre que se considere justificado, los titulares de los desarrollos objeto de esas actuaciones deban proceder al abono económico de esas dotaciones al haberse procedido a su cumplimiento global, fuera del ámbito objeto de dichas actuaciones.

D. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

* Dichas condiciones serán las que se definan en los documentos a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.).

En todo caso, los costes de obtención de los terrenos, edificaciones y bienes afectados por las obras hidráulicas proyectadas serán considerados como carga de urbanización vinculada a los desarrollos urbanísticos previstos en los ámbitos de actuación integrada y en las unidades de ejecución en los que se integren aquellos.

* En atención a lo indicado en el anterior apartado «III.4.C» de esta Norma Particular, los costes de ejecución y abono de la totalidad de las obras y actuaciones hidráulicas pre-

nean (jardun integratuko esparruak; gauzatze unitateak; zuzki-dura jarduneko esparruak; etab.) behin betiko nahiz behin behin-eko aurreikusitako obra eta jardun hidrauliko guztiak gauzatzeko eta ordaintzeko kostuak gai horretan eskumena duen erakundeak (URA Uraren Euskal Agentzia) finantzatzeko ditu eta ez dira hartuko horietan aurreikusitako hirigintza garapene-ko urbanizazio kargatzat.

E. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Gai horretan plan orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezarritakoa beteko da, betiere proiektu honetan ezarritako baldintzekin osatuta.

F. Beste baldintzak.

Proiektu honetako «5. Planoak» dokumentuaren «II.11» planoan zehaztutako trenbidearen erreserba bandan egin nahi diren iharduerak gai horretan eskuduntza duten erakundeen baimena edo aldeko txostena beharko dute.

3. Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

* Antolamenduz kanpokotzat deklaratu dira proiektutako obra hidrauliko guztiak eraginpean hartutako eraikuntza, instalazio eta erabilera guztiak, obra horiek gauzatzeko eraitsi eta/edo kendu behar direnak.

Deklarazio horrek proiektu honen «4. Planoak» dokumentuan bildutako «II.5 Hirigintza gauzatzeko baldintzak. Antolamenduz kanpoko eraikuntzak» planoan bildutako eraikuntzak eta instalazioak eta adierazitako obra hidraulikoek eraginpean hartutako gainerakoak hartzen ditu eraginpean. Gainera, deklarazio hori obra horiek eraginpean hartutako lur eremu, eraikuntza eta instalazioetan dauden eta/edo garatzen diren erabilera eta jardura guztietara zabaltzen da.

* Era berean, antolamenduz kanpo deklaritzen dira proiektutako obra hidraulikoek eraginpean hartzen ez dituzten eta planteatutako antolamenduarekin bat ez datozen gainerako eraikin, instalazio eta erabilerak. Deklarazio horrek, bestetik, «II.5» plano horretan bildutako eraikuntzak eta instalazioak hartzen ditu eraginpean.

4. Eraikuntza proiektuak formulatzeko, eraikitze ahalmena baliatzeko eta lehen erabilpeneko lizentziak emateko baldintzak.

A. Esparruan aurreikusitako eraikuntzak arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan —plan orokor hau eta udal-errian indarrean dauden eraikuntza ordenantzak barne— ezarritako irizpideen arabera proiektatu eta gauzatuko dira.

B. Honako irizpide hauen arabera landuko dira lursail eraikigarrien eraikuntza proiektuak eta emango dira beharrezkoak diren udal lizentziak:

* Plan honen emaitzazko hirigintza lursail bakoitzean aurreikusitako eraikuntza guztirako, eraikuntza proiektu bakarra egingo da, hasiera batean behintzat.

* Salbuespenez, hirigintza lursail bakoitza bi eraikuntza unitatetan baino gehiagotan zatitu ahal izango da, lursail horietako bakoitzerako dagokion eraikuntza proiektu bereizia formulatzeko. Nolanahi ere, esku hartzeko irizpide hori aplikatzeko, besteak beste honako baldintza hauek bete beharko dira:

— Komenigarria eta egokia dela justifikatzea.

— Eraginpeko lursailerako plan honetan ezarritako aurreikuspen eta betekizun guztiak betetzen direla justifikatzea.

vistas con carácter tanto definitivo como temporal dentro de los ámbitos de ejecución urbanística delimitados en este proyecto o que se delimiten en su desarrollo (ámbitos de actuación integrada; unidades de ejecución; ámbitos de actuaciones de dotación; etc.) serán financiados por la entidad competente en la materia (Agencia Vasca del Agua URA) y no serán considerados como cargas de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en ellos.

E. Los coeficientes de ponderación de usos.

Se estará a ese respecto a lo establecido en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General, complementado en los términos establecidos en este proyecto.

F. Otras condiciones.

Las actuaciones previstas en la banda de reserva ferroviaria delimitada en el plano «II.11» del documento «5. Planos» de este proyecto requerirán la autorización y/o el informe favorable de los organismos competentes en materia ferroviaria.

3. Edificaciones disconformes con el planeamiento.

* Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones, instalaciones y usos afectados por las obras hidráulicas proyectadas, a derribar y/o eliminar para la ejecución de éstas.

Se considerará que esa declaración afecta tanto a las edificaciones e instalaciones reflejadas en el plano «II.5 Condiciones de ejecución urbanística. Edificaciones fuera de ordenación» incluido en el documento «4. Planos» de este proyecto, como a las restantes afectadas por las citadas obras hidráulicas. Además, esa declaración se extiende al conjunto de los usos y actividades existentes y/o desarrollados en los terrenos, edificaciones e instalaciones afectados por esas mismas obras.

* Se declaran asimismo fuera de ordenación las restantes edificaciones, instalaciones y usos que, no estando afectados por las obras hidráulicas proyectadas, no son acordes con la ordenación planteada. Esa declaración afecta, entre otras, a las edificaciones e instalaciones reflejadas en el citado plano «II.5».

4. Condiciones de formulación de proyectos de edificación, de ejercicio de la facultad de edificar, y de concesión de licencias de primera utilización.

A. La proyección y ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos este Plan General y las ordenanzas de edificación vigentes en el municipio.

B. La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:

* El conjunto de la edificación prevista en cada una de las parcelas urbanísticas resultantes de este Plan será objeto, en principio, de un único proyecto de edificación.

* Excepcionalmente, cada una de esas parcelas urbanísticas podrá ser dividida en dos o más unidades de edificación a los efectos de la formulación, para cada una de éstas, del correspondiente y diferenciado proyecto de edificación. En todo caso, la aplicación de ese criterio de intervención se entenderá supeditada al cumplimiento de, entre otras, las condiciones siguientes:

— Justificación de su conveniencia e idoneidad.

— Justificación del cumplimiento del conjunto de las previsiones y requisitos establecidos en este Plan para la parcela afectada.

— Proiektatutako eraikuntza guztia lursailean (sestra gainean nahiz sestrapean) dagozkion baldintza globaletan gauzatzea bermatzen duten esku hartzeko irizpideak zehaztea, eraikuntza hainbat fasetan gauzatzen bada ere.

— Lursail bakoitzean bereizten den eraikuntza unitate bakoitzaren eraikuntza autonomia egiaztatzea; era berean, frogatu egin beharko da denak behar bezala koordinatu direla, nola proiektuan hala gauzatzean.

— Adierazitako eraikuntza unitate bakoitzean eta/edo unitate bakoitzari lotutako gauzatze fase bakoitzean aurreikusitako jardunaren kalitatea —arkitektonikoa nahiz orokorra— justifikatzea eta egiaztatzea.

— Mugatutako eraikuntza unitateak gauzatzeko programa eta/edo faseak zehaztea.

— Betiere justifikatuta, adierazitako azpibanaketa egiteko udalak egoki irizten dien beste baldintza batzuk.

— Adierazitako helburuak eta egoki irizten zaion beste edozein helburu lortuko dela bermatzeko behar diren neurri guztiak zehaztea.

Horren inguruan esku hartzeko baldintzak zehazteko, kontuan hartu beharko da mugatzen den gauzatze unitatean sustatu beharreko berdinbanaketa proiektuan ezartzen dena edo betiere eraginpeko lursailean aurreikusitako eraikuntza osoari dagokionez, helburu horretarako sustatzen den aurreproiektuan ezartzen dena. Era berean, baldintza horiek lehen fasean gauzatzea proiektatzen den eraikuntza unitateari buruzko eraikuntza proiektua egitearen testuinguruan zehaztu ahal izango dira; proiektu hori lursailean aurreikusitako gainerako eraikuntzara zabalduko da, baldintza horiek zehazteko behar den moduan eta behar den irismenez.

C.6, 8, 12, 14 eta 16 zenbakietan dauden lursail eta eraikuntza multzoan (lehen ontziolara bideratuta zegoen multzoa) baimendutako eraikuntza gehikuntza proiektatzeko eta gauzatzeko jardun bakoitza eraikuntza eta gauzatze proiektu bat egingo da, eraikuntzen goiko solairuan dauden etxebizitza guztietara iristeko baldintzak berregokitzeari dagokionez.

Aldiz, eraikuntza horietako behe solairuetan etxebizitzak egiteko jardunen proiektua eta gauzatzea B atalean ezarritako irizpideen arabera izango dira.

D. Plan honetan mugatutako hirigintza lursail bakoitzean edo lursail horiek banatuta sortzen den eraikuntza unitate bakoitzean aurreikusitako eraikuntzetarako oinarritzko eraikuntza proiektu independente bat egingo da.

E. Sestrapean aurreikusitako eraikuntzarako, bi aukera daude: oinarritzko proiektu bereizita egitea (proiektu horrek lursail bakoitzean nahiz mugakideak diren bi lursailetan edo gehiagotan sestrapean aurreikusitako eraikuntza guztia bilduko du, betiere dagozkion ibilgailuak sartzeko, irteteko eta abarretarako komenigarria bada eta/edo justifikatzen bada dagozkion sotoak banan-banan antolatzea eta banaka aintzat hartzea), edo lursail horretan formulatzen diren oinarritzko poriektuaren/proiektuen zati izatea.

F. Sestrapean aurreikusitako eraikuntzak plan honetan ezarritako irizpideetara egokitu behar dira, bai bertan antolatutako hirigintza lursail bakoitzerako, bai bi edo lursail gehiagorako.

— Determinación de los criterios de intervención que garanticen la ejecución del conjunto de la edificación proyectada en la parcela (tanto sobre como bajo su rasante) en las debidas condiciones globales, aún cuando se proceda a ello en fases diferenciadas.

— Acreditación de la autonomía constructiva de cada una de las unidades de edificación que se diferencien en cada parcela, y de la debida coordinación de todas ellas tanto a los efectos de su proyección como de su ejecución.

— Justificación y acreditación de la calidad tanto arquitectónica como general de la actuación prevista en cada una de las citadas unidades de edificación y/o fases de ejecución asociadas a cada una de ellas.

— Determinación del programa y/o fases de ejecución de las unidades de edificación delimitadas.

— Otras condiciones que, justificadamente, el Ayuntamiento pueda estimar adecuadas para proceder a la indicada subdivisión.

— Determinación del conjunto de las medidas necesarias para garantizar la consecución de los indicados objetivos, así como de cualesquiera otros que se estimen adecuados.

A los efectos de la determinación de las condiciones de intervención a ese respecto se estará a lo que resulte bien del proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite, bien del anteproyecto que, referido al conjunto de la edificación prevista en la parcela afectada, se promueva con ese fin. Esas condiciones podrán ser determinadas, asimismo, en el contexto de la elaboración del proyecto de edificación referente a la unidad de edificación que se proyecte ejecutar en una primera fase; en ese caso, dicho proyecto se extenderá asimismo al resto de la edificación prevista en la parcela en los términos y con el alcance necesarios para determinar aquellas condiciones.

C. Las actuaciones de proyección y ejecución del incremento de edificabilidad autorizado en el conjunto de las parcelas y edificaciones situadas en los números 6, 8, 12, 14 y 16 (conjunto edificatorio anteriormente destinada a astilleros) serán objeto de un proyecto de edificación y de ejecución unitarios en lo referente a la remodelación de las condiciones de acceso al conjunto de las viviendas situadas en la planta alta de las mismas.

Por su parte, la proyección y ejecución de las actuaciones de habilitación de viviendas en las plantas bajas de esas edificaciones se adecuarán a los criterios establecidos en el anterior apartado B.

D. Las edificaciones previstas bien en cada una de las parcelas urbanísticas delimitadas en este Plan, bien en cada una de las unidades de edificación en las que se subdividan las mismas, serán objeto de un proyecto básico de edificación independiente.

E. La edificación prevista bajo rasante podrá bien ser objeto de un proyecto básico diferenciado (referido a la totalidad de la edificación prevista bajo rasante tanto en cada parcela, como en dos o más parcelas colindantes siempre que sea conveniente y/o se justifique la ordenación y el funcionamiento unitarios de los correspondientes sótanos a los efectos del acceso, la salida, etc. de los vehículos), bien formar parte del o de los proyectos básicos que se formulen en esa parcela.

F. Las construcciones previstas bajo rasante deberán adecuarse a los criterios establecidos en este Plan tanto para cada una de las parcelas urbanísticas ordenadas en él, como para dos o más de ellas.

Horrekin bat eginez, eraikuntzetako sarbideen eta irtenbideen sistema plan honetan ezarritako irizpideetara egokitu behar da, baita plana garatzeko «AAI.I.15» jardun integratuko esparruko urbanizazioan esku hartzeko programak eta mugatzen den gauzatze unitatean sustatu beharreko urbanizazio proiektuak zehazten dituzten irizpideetara ere; programa eta proiektu horiek plan honetan horren inguruan ezarritako irizpideak berregokitu ahal izango dituzte, egoki irizten dieten neurrian eta irismenez.

Era berean, gauzatze unitate horretan sustatu beharreko berdinbanaketa proiektuak dagozkion zortasunak eta planteatu diren helburuak lortzeko egokitzat jotzen diren gainerako esku hartzeko neurriak zehaztuko ditu.

G. Lursail eta/edo eraikuntza unitate horietan aurreikusitako eraikuntza bakoitzak eraikitzeko lizentzia bakar eta independentea eduki behar du.

Nolanahi ere, adierazitakoa aintzat hartuta, sestrapean aurreikusitako eraikuntzak lizentzia bereizia eta independentea eduki ahal izango du.

H. Eraikitzeko lizentzia bereizia duen eraikuntza bakoitzak gauzatze proiektu bakarra izan beharko du.

I. Eraikitzeko lizentzia bereizia duen eraikuntza bakoitzak tratamendu bereizia izango du lehen erabilpeneko lizentzia emateari dagokionez.

Lizentzia hori plan berezian urbanizazio obrak programatzeko eta gauzatzeko ezarritako irizpideei jarraiki emango da, betiere horri dagokionez adierazitako urbanizazioan esku hartzeko programan bereizten diren faseak aintzat hartuta.

VIII. Ingurumen arloko neurriak.

Plan honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» dokumentuan jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, baita bere garapenean sustatu beharreko udal ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

Testuinguru horretan, «MA.07.1 Apostolutza» azpiesparruan aurreikusitako hirigintza garapen berriak edo etorkizunekoak, besteak beste aipatu berri dugun «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» dokumentuan bildutako Inpaktu Akustikoari buruzko Azterlanean ezarritako esku hartzeko baldintzetara egokituiko dira.

IX. Grafikak.

1. «MA.07.1 Apostolutza» azpiesparruaren mugaketa.
 2. «MA.07.2 Atorrasagasti» azpiesparruaren mugaketa.
 3. Zonifikazio xehatua.
 4. Antolakuntzaren zehaztapen geometrikoa. Planta.
 5. Eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak.
1. «a.30.1/MA.07.1» lursailaren eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak.
 2. «a.30.2/MA.07.1» lursailaren eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak.
 3. «a.30.3/MA.07.1» lursailaren eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak.
 4. «a.30.4/MA.07.1» lursailaren eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak.

En consonancia con ello, el sistema de los accesos y salidas a/de esas construcciones se adecuará a los criterios establecidos en este Plan, así como a los que en su desarrollo puedan determinar tanto el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada «AAI.I.15» como el proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite; dichos Programa y proyecto podrán reajustar los criterios establecidos a ese respecto en este Plan en la medida y con el alcance que se estimen adecuados.

A su vez, el proyecto de equidistribución a promover en dicha unidad de ejecución procederá a la determinación de las servidumbres y restantes medidas de intervención que para garantizar la consecución de los objetivos planteados a ese respecto se estimen adecuados.

G. Cada una de las edificaciones previstas en las citadas parcelas y/o unidades de edificación será objeto de una licencia de edificación única e independiente.

En todo caso, en atención a lo indicado, la edificación prevista bajo rasante podrá ser objeto de licencia diferenciada y, asimismo, independiente.

H. Cada una de las edificaciones que sea objeto de una licencia de edificación diferenciada deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único.

I. Cada una de las edificaciones que sea objeto de una licencia de edificación diferenciada será objeto de tratamiento diferenciado a los efectos de la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización.

La concesión de esa última licencia se adecuará, a su vez, a los criterios establecidos en este Plan Especial a los efectos de la programación y de la ejecución de las obras de urbanización, incluidas las fases que a este respecto puedan diferenciarse en el citado Programa de Actuación Urbanizadora.

VIII. Medidas de carácter ambiental.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

En este contexto, los nuevos o futuros desarrollos urbanísticos previstos en el subámbito «MA.07.1 Apostolado» se adecuarán, entre otros, a las condiciones de intervención establecidas en el Estudio de Impacto Acústico incluido en el citado documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental».

IX. Gráficos.

1. Delimitación del subámbito «MA.07.1 Apostolado».
 2. Delimitación del subámbito «MA.07.2 Atorrasagasti».
 3. Zonificación pormenorizada.
 4. Definición geométrica de la ordenación. Planta.
 5. Condiciones de edificación, uso y dominio.
1. Condiciones de edificación, uso y dominio de la parcela «a.30.1/MA.07.1».
 2. Condiciones de edificación, uso y dominio de la parcela «a.30.2/MA.07.1».
 3. Condiciones de edificación, uso y dominio de la parcela «a.30.3/MA.07.1».
 4. Condiciones de edificación, uso y dominio de la parcela «a.30.4/MA.07.1».

5. «a.30.5/MA.07.1» lursailaren eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak.

6. «b.20.2/MA.07.1» lursailaren eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak (sestrapeko solairuak eta behekoa).

7. «b.20.2/MA.07.1» lursailaren eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak (goiko solairuak eta sekzioak).

6. Hiri zerbitzuetako azpiegiturak.

1. Ura hornitzeko sarea.

2. Saneamendu sarea.

3. Energia elektrikoa hornitzeko sarea.

4. Argiteria publikoaren sarea.

5. Telekomunikazio sarea eta gasa banatzeko sarea.

7. Jardun isolatuei lotutako lagapenak. Mugaketa.

8. Kosta Legea aplikatzeko baldintzak.

5. Condiciones de edificación, uso y dominio de la parcela «a.30.5/MA.07.1».

6. Condiciones de edificación, uso y dominio de la parcela «b.20.2/MA.07.1» (plantas bajo rasante y baja).

7. Condiciones de edificación, uso y dominio de la parcela «b.20.2/MA.07.1» (plantas altas y secciones).

6. Infraestructuras de servicios urbanos.

1. Red de abastecimiento de agua.

2. Red de saneamiento.

3. Red de suministro de energía eléctrica.

4. Red de alumbrado público.

5. Red de telecomunicaciones y red de distribución gas.

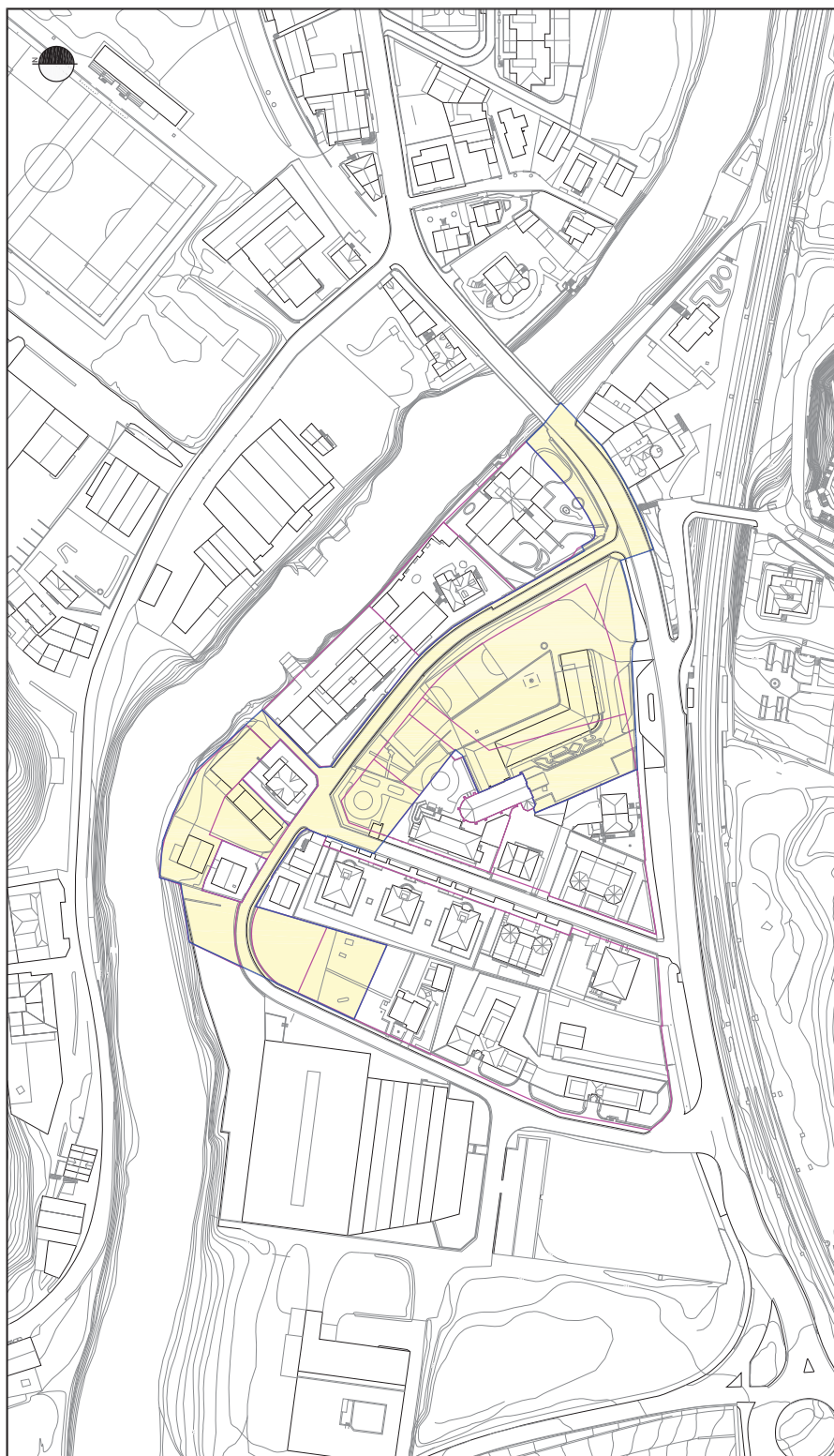
7. Cesiones vinculadas a actuaciones aisladas. Delimitación.

8. Condiciones de aplicación de la Ley de Costas.

DOC. "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES"

LEVANTAMIENTO PARCIAL SUSPENSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA
P.G.O.U. SAN SEBASTIÁN REFERIDA A LA VEGA DEL URUMEA

"MA.07.1 APOSTOLADO"



1. DELIMITACIÓN DEL SUBAMBITO
"MA.07.1 APOSTOLADO"

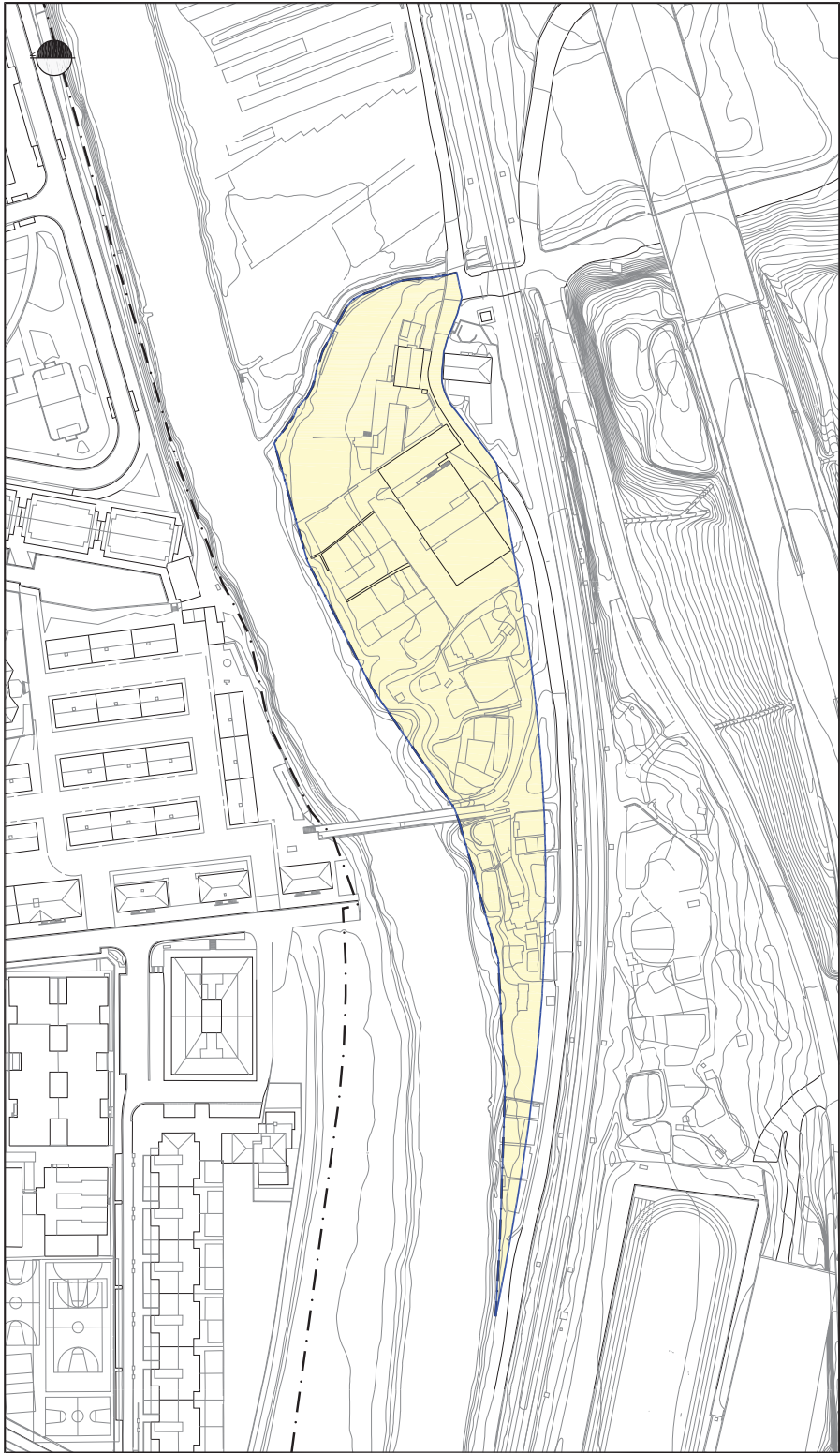
— LÍMITE DEL SUBAMBITO

DEPARTAMENTO DE URBANISMO
INFORMÁTICA DEPARTAMENTOS

DOC. "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES"

LEVANTAMIENTO PARCIAL SUSPENSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA
P.G.O.U. SAN SEBASTIÁN REFERIDA A LA VEGA DEL URUMEA

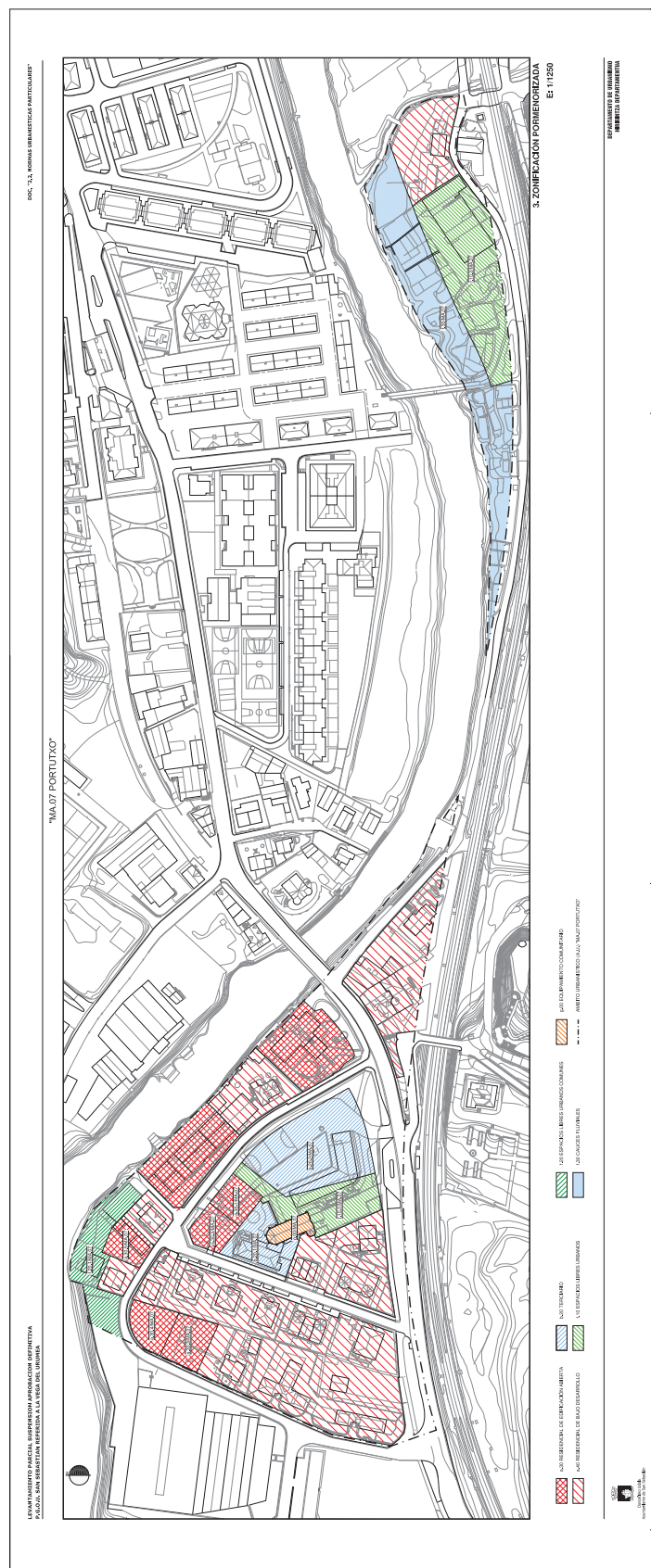
"MA.07.2 ATORRASAGASTI"



2. DELIMITACIÓN DEL SUBAMBITO
"MA.07.2 ATORRASAGASTI"

— LIMITE DEL SUBAMBITO

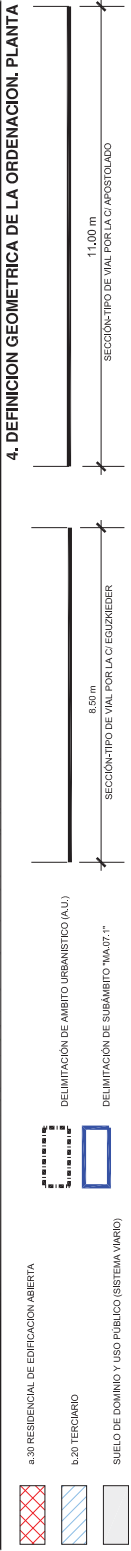
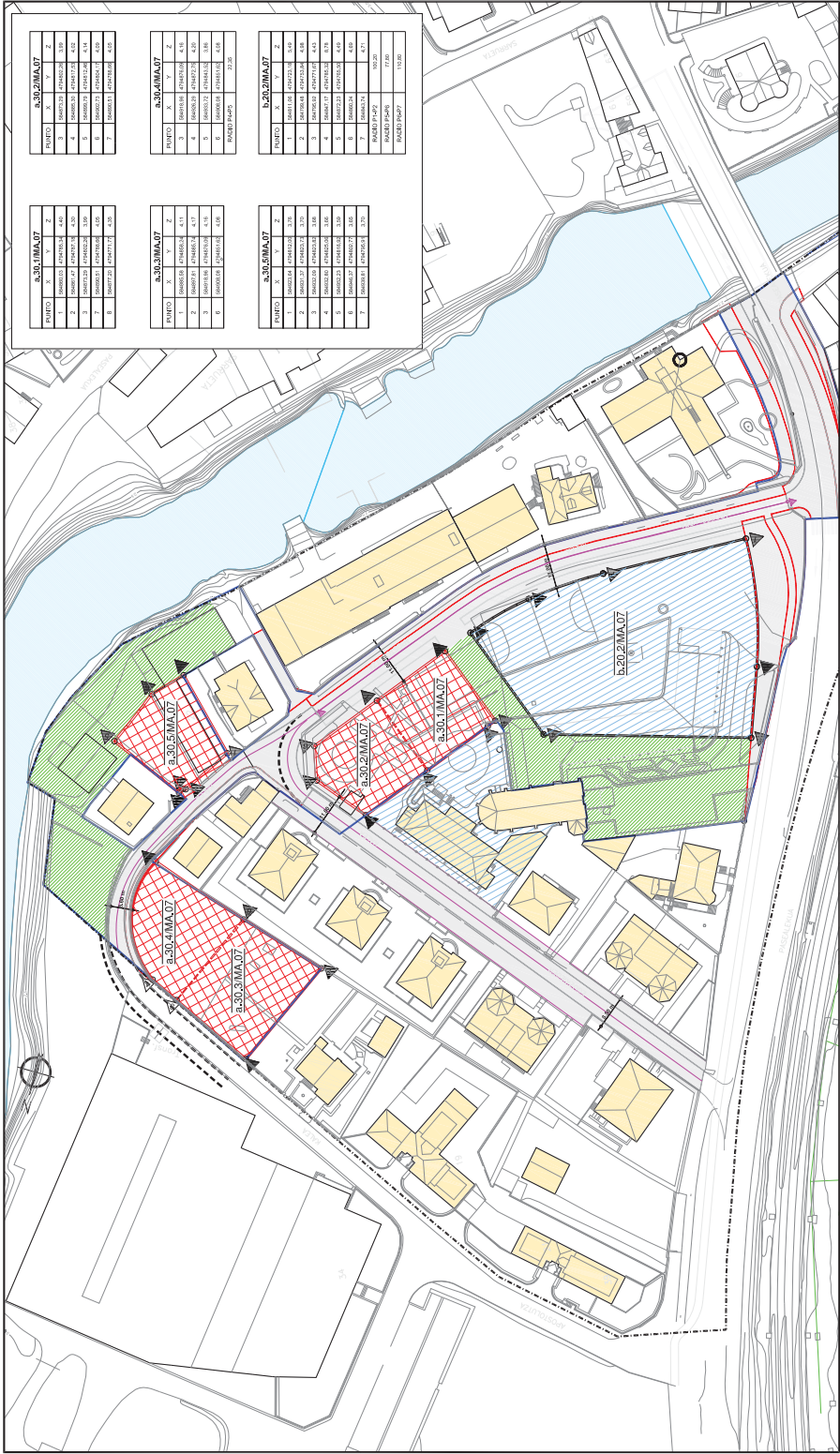
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA



LEVANTAMIENTO PARCIAL SUSPENSION APROBACION DEFINITIVA
P.G.O.U. SAN SEBASTIAN REFERIDA A LA VEGA DEL URUMEA

DOC. "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES"

"MA.07 PORTUTXO"



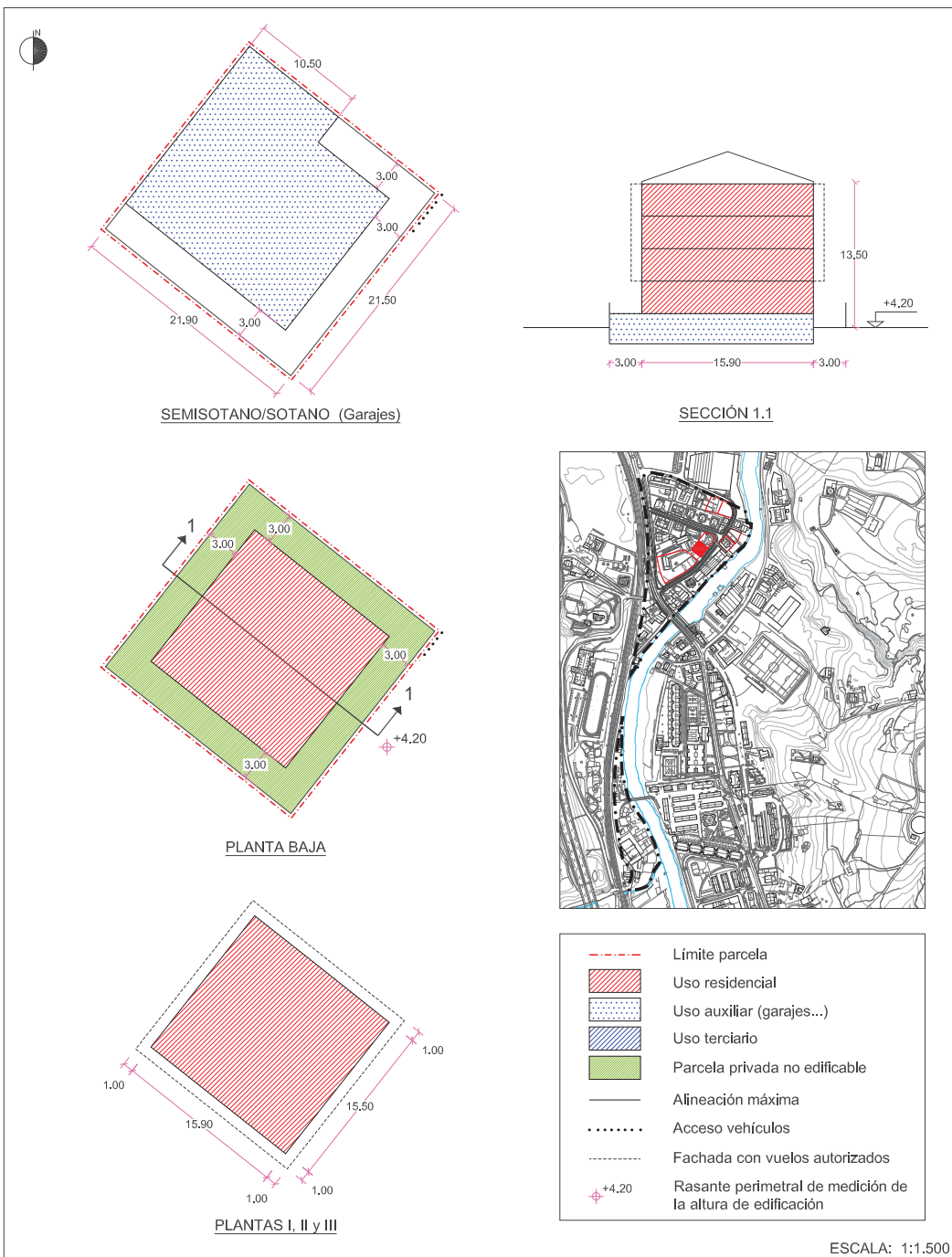
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA



LEVANTAMIENTO PARCIAL SUSPENSION APROBACION DEFINITIVA
P.G.O.U. SAN SEBASTIAN REFERIDA A LA VEGA DEL URUMEA

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
A.U. "MA.07 PORTUXO"

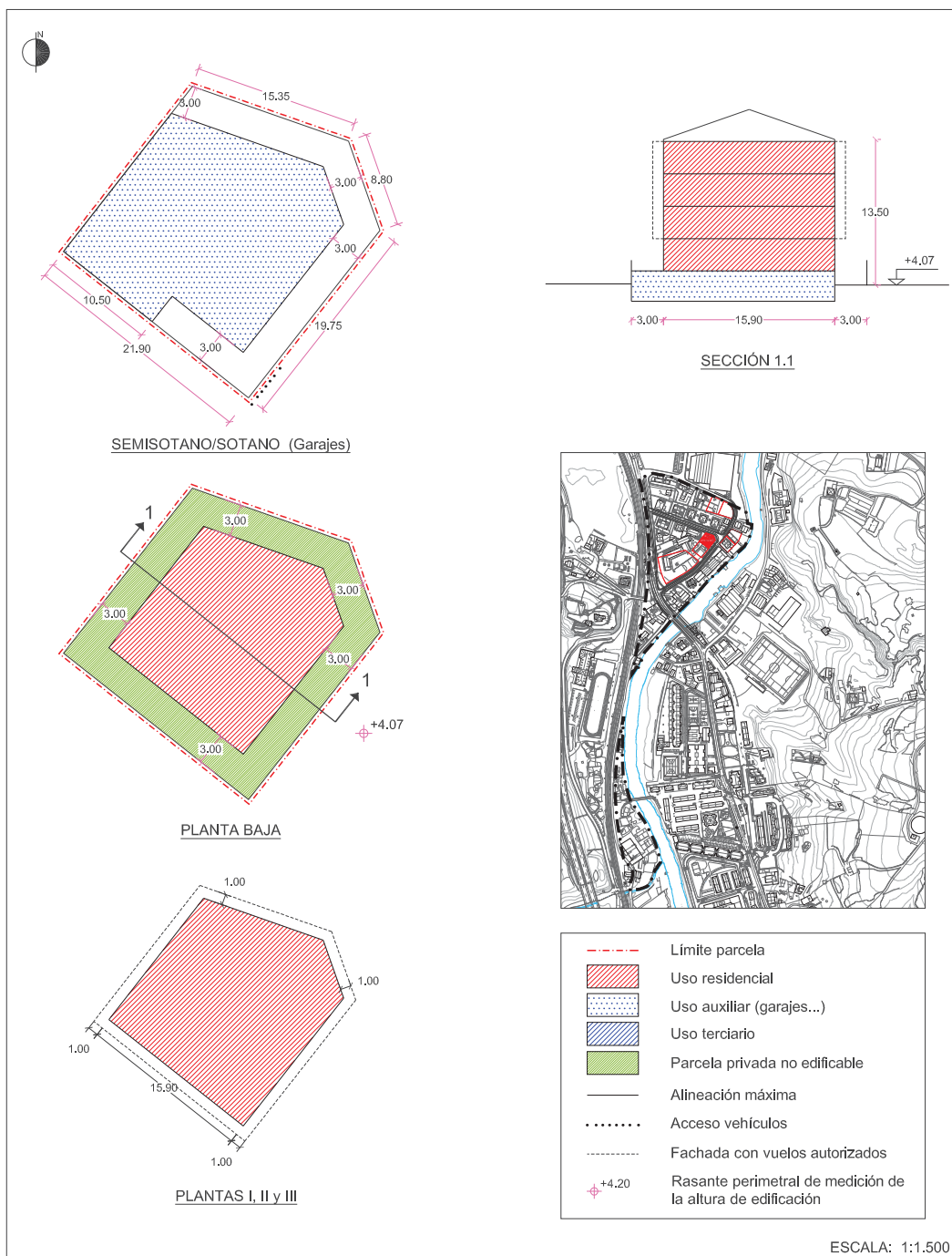
GRAFICO 5.1
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
DE LA PARCELA "a.30.1/MA.07.1"



LEVANTAMIENTO PARCIAL SUSPENSION APROBACION DEFINITIVA
P.G.O.U. SAN SEBASTIAN REFERIDA A LA VEGA DEL URUMEA

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
A.U. "MA.07 PORTUXO"

GRAFICO 5.2
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
DE LA PARCELA "a.30.2/MA.07.1"

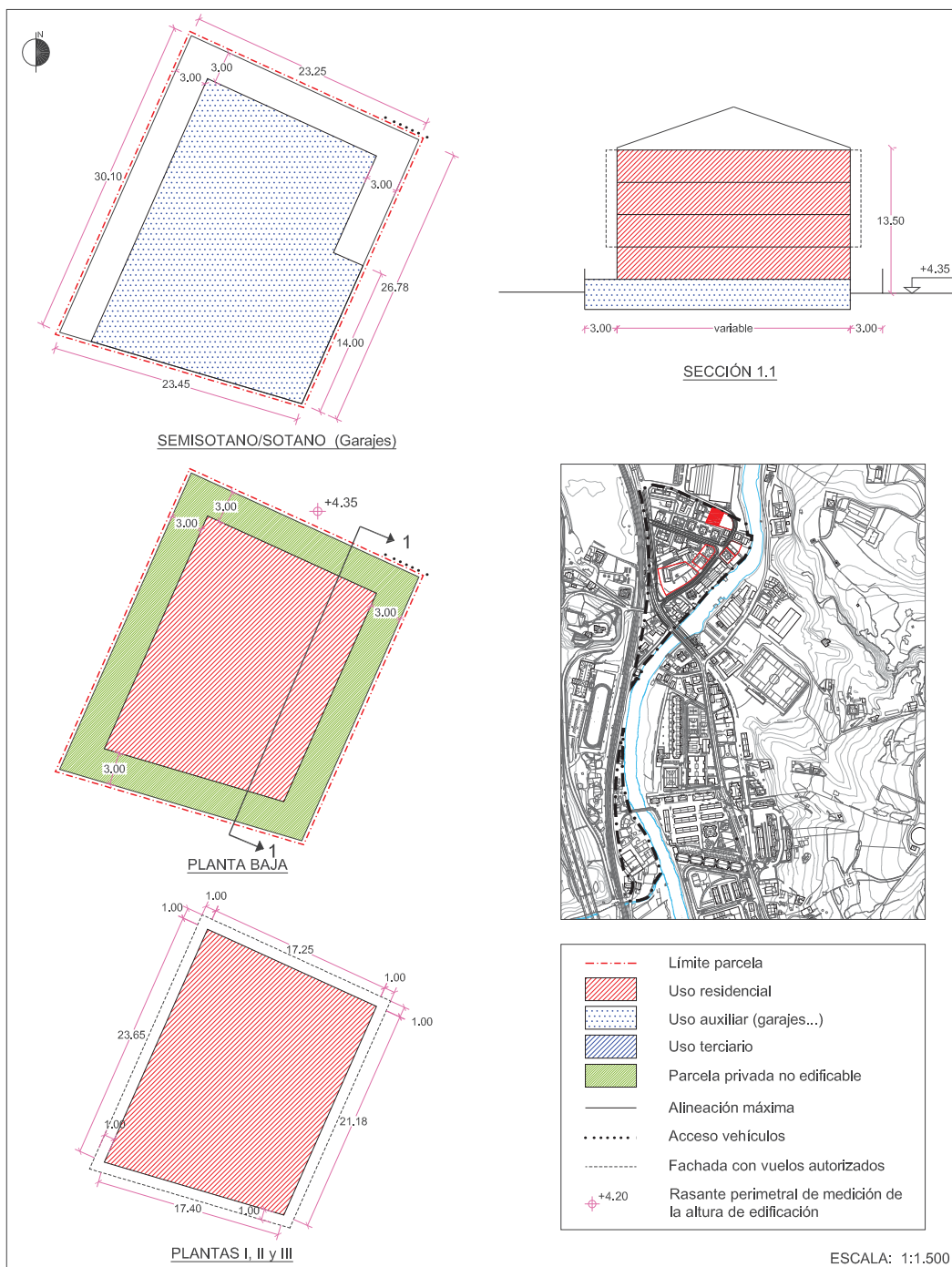


ESCALA: 1:1.500

LEVANTAMIENTO PARCIAL SUSPENSION APROBACION DEFINITIVA
P.G.O.U. SAN SEBASTIAN REFERIDA A LA VEGA DEL URUMEA

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
A.U. "MA.07 PORTUXO"

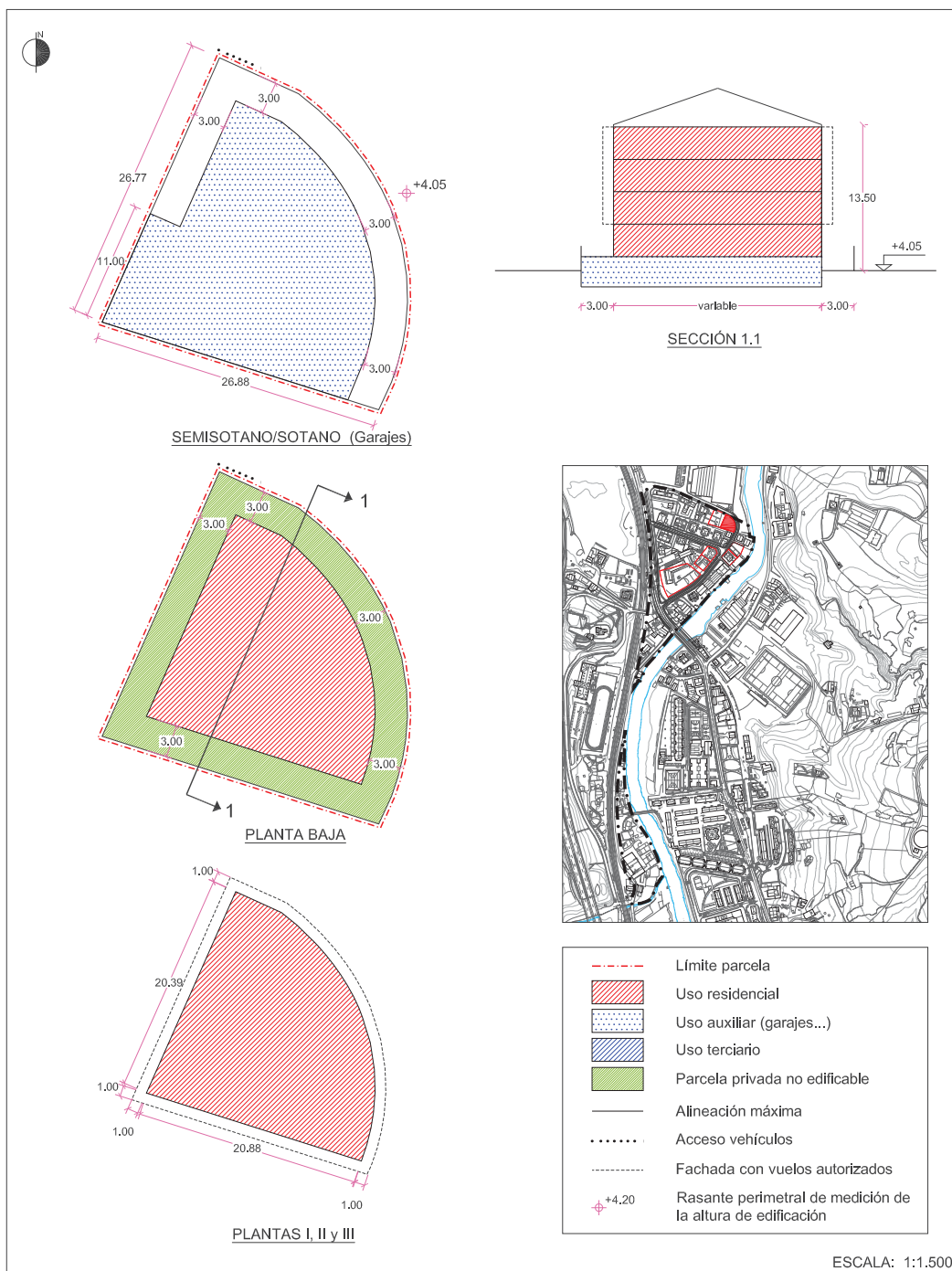
GRAFICO 5.3
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
DE LA PARCELA "a.30.3/MA.07.1"



LEVANTAMIENTO PARCIAL SUSPENSION APROBACION DEFINITIVA
P.G.O.U. SAN SEBASTIAN REFERIDA A LA VEGA DEL URUMEA

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
A.U. "MA.07 PORTUXO"

GRAFICO 5.4
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
DE LA PARCELA "a.30.4/MA.07.1"



DEPARTAMENTO URBANISMO
HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA

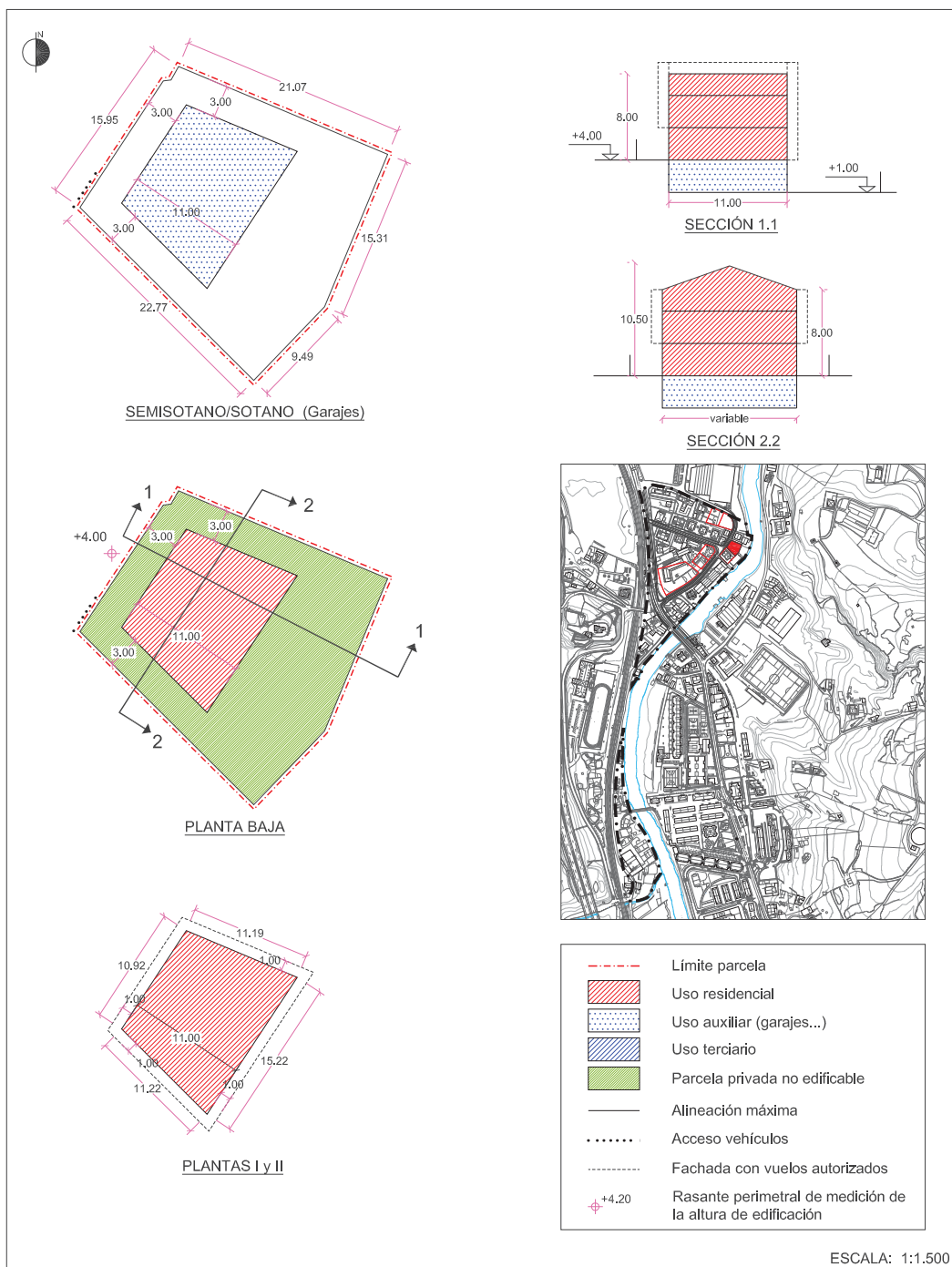


Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

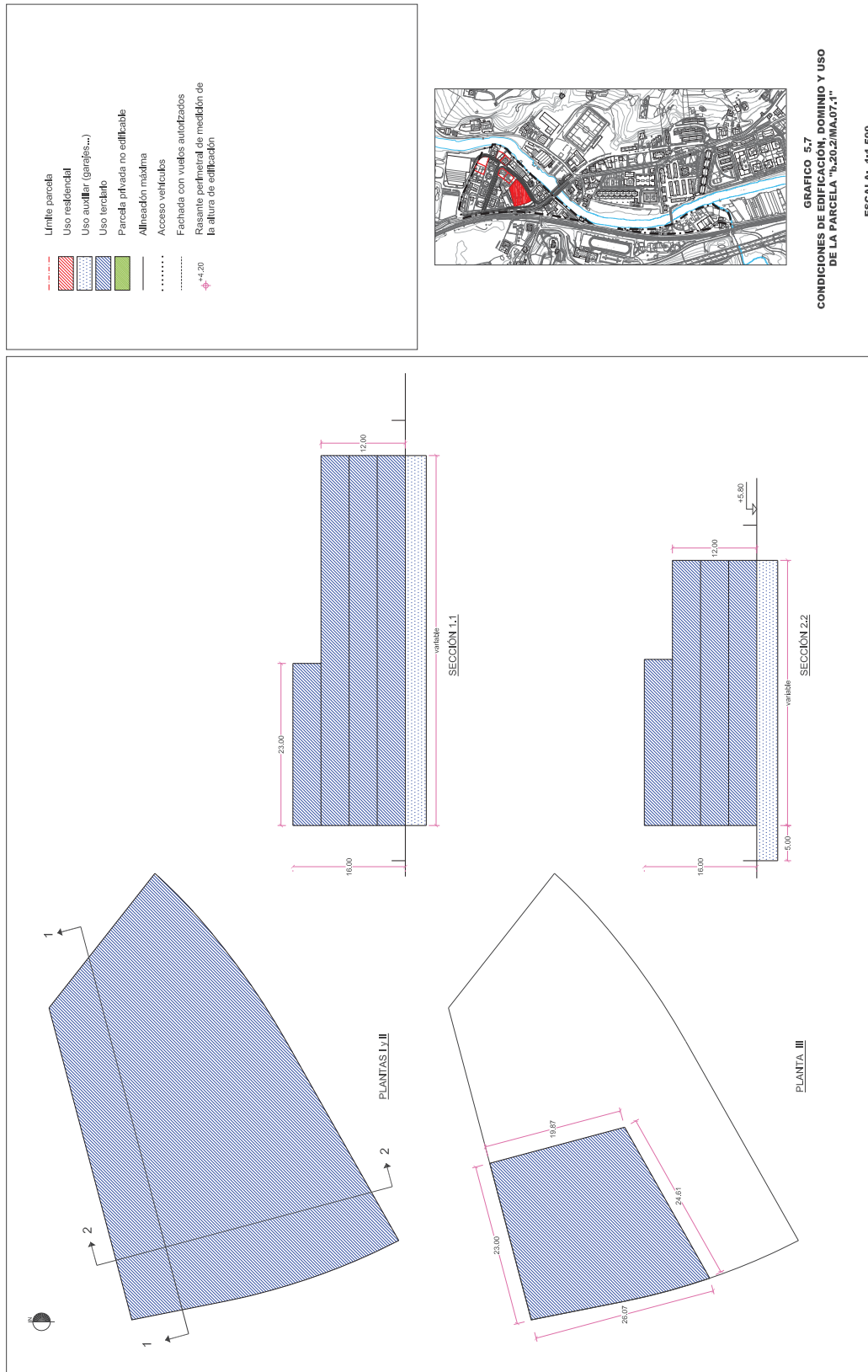
LEVANTAMIENTO PARCIAL SUSPENSION APROBACION DEFINITIVA
P.G.O.U. SAN SEBASTIAN REFERIDA A LA VEGA DEL URUMEA

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES
A.U. "MA.07 PORTUXO"

GRAFICO 5.5
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
DE LA PARCELA "a.30.5/MA.07.1"

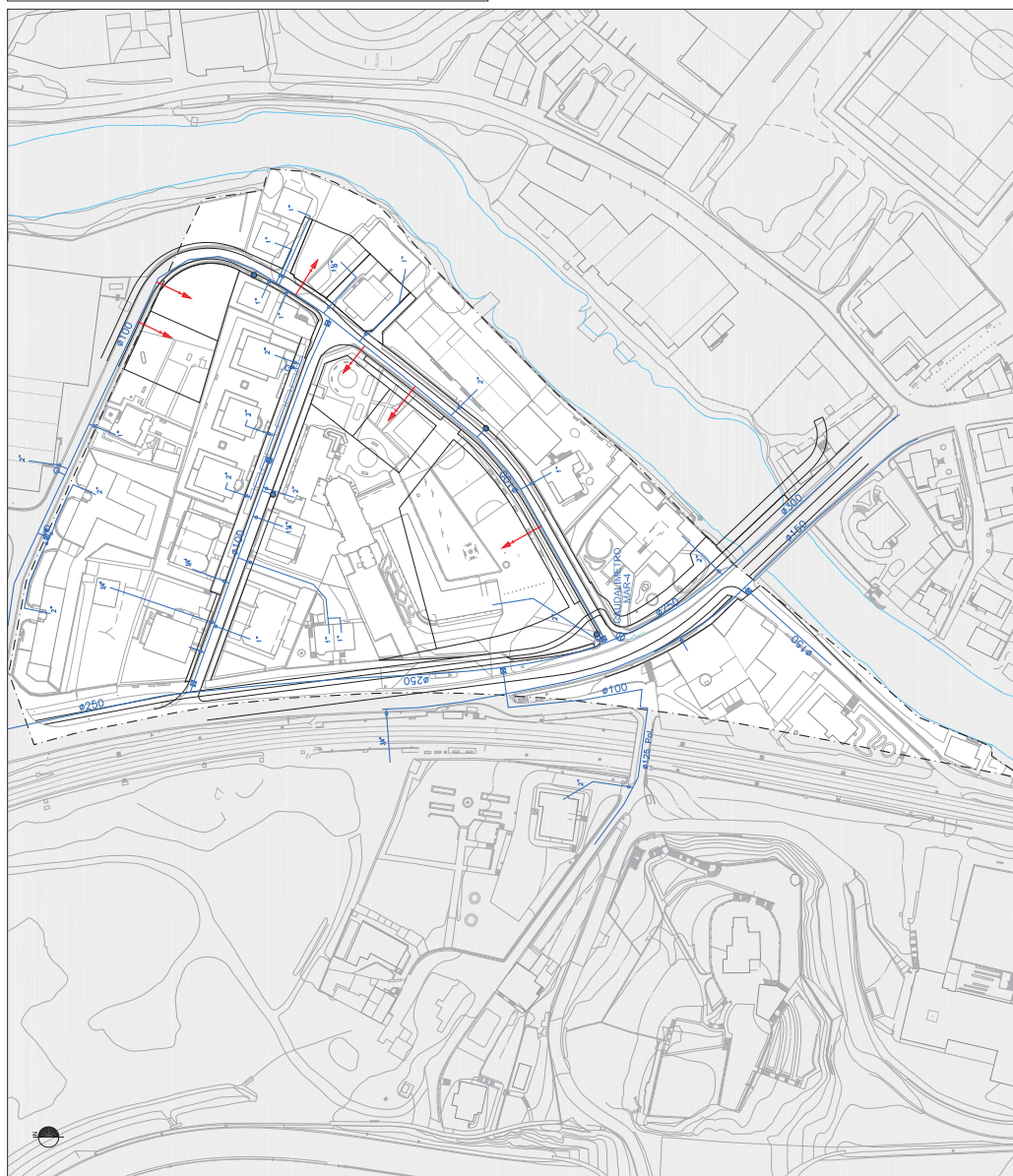


LEVANTAMIENTO PARCIAL SUSPENSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA P.G.O.U. SAN SEBASTIÁN REFERIDA A LA VEGA DEL URUMEA

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES
AL: "MA.07 PORTUJO"DEPARTAMENTO URBANISMO
INICIATIVA DEPARTAMENTALDonostia Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES
AL: "MA07 PORTUXO"

LEVANTAMIENTO PARCIAL SUSPENSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA P.G.O.U. SAN SEBASTIÁN REFERIDA A LA VEGA DEL URUMEA



ABASTECIMIENTO DE AGUA
TUBERÍA
ACOMETIDA
BOCA DE RIEGO
CAUDALÍMETRO
DESAGÜE
HIDRANTE
VALVULA DE CORTE
NUEVA ACOMETIDA

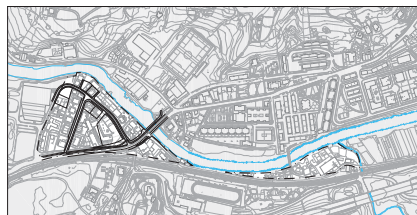
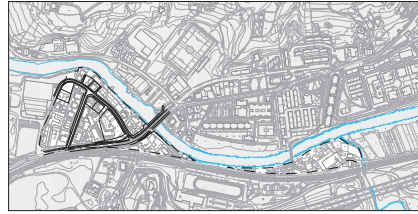
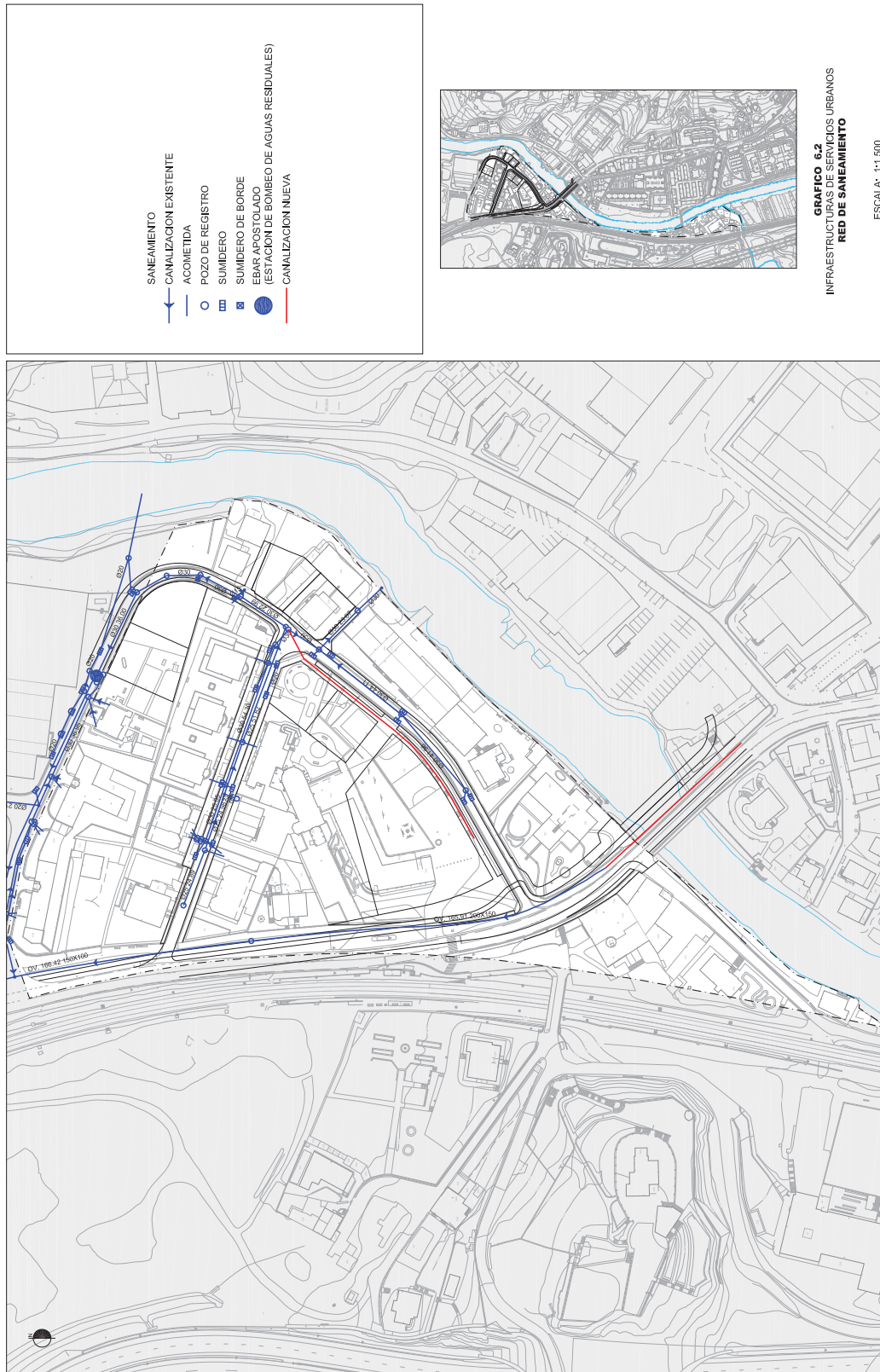


GRAFICO 6.1
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

ESCALA: 1:1.500

DEPARTAMENTO URBANISMO
INICIATIVA DEPARTAMENTAL

Donostia Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES
AL "MAJ07 PORTUXO"

LEVANTAMIENTO PARCIAL SUSPENSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA P.G.O.U. SAN SEBASTIÁN REFERIDA A LA VEGA DEL URUMEA

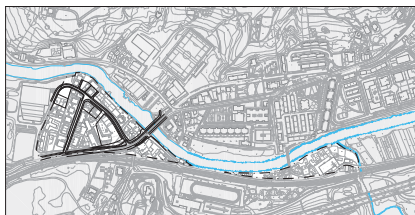
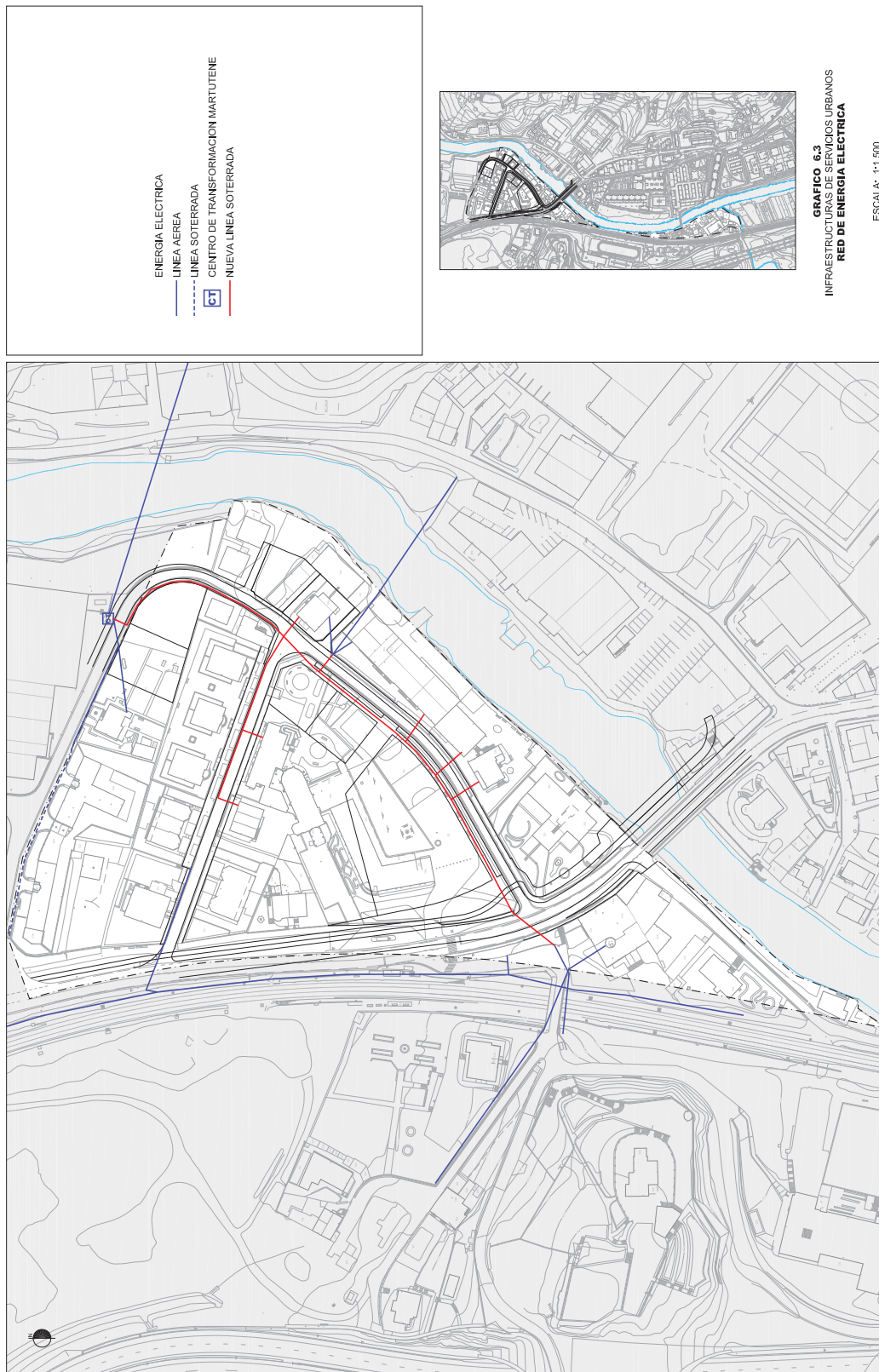


GRAFICO 6.3
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS
RED DE ENERGIA ELECTRICA

ESCALA: 1:1.500

DEPARTAMENTO URBANISMO
INGENIERIA DEPARTAMENTAL

Donostialako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

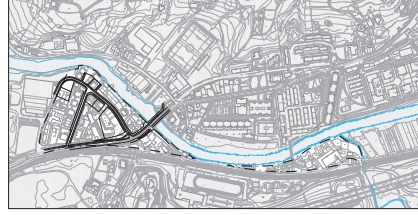
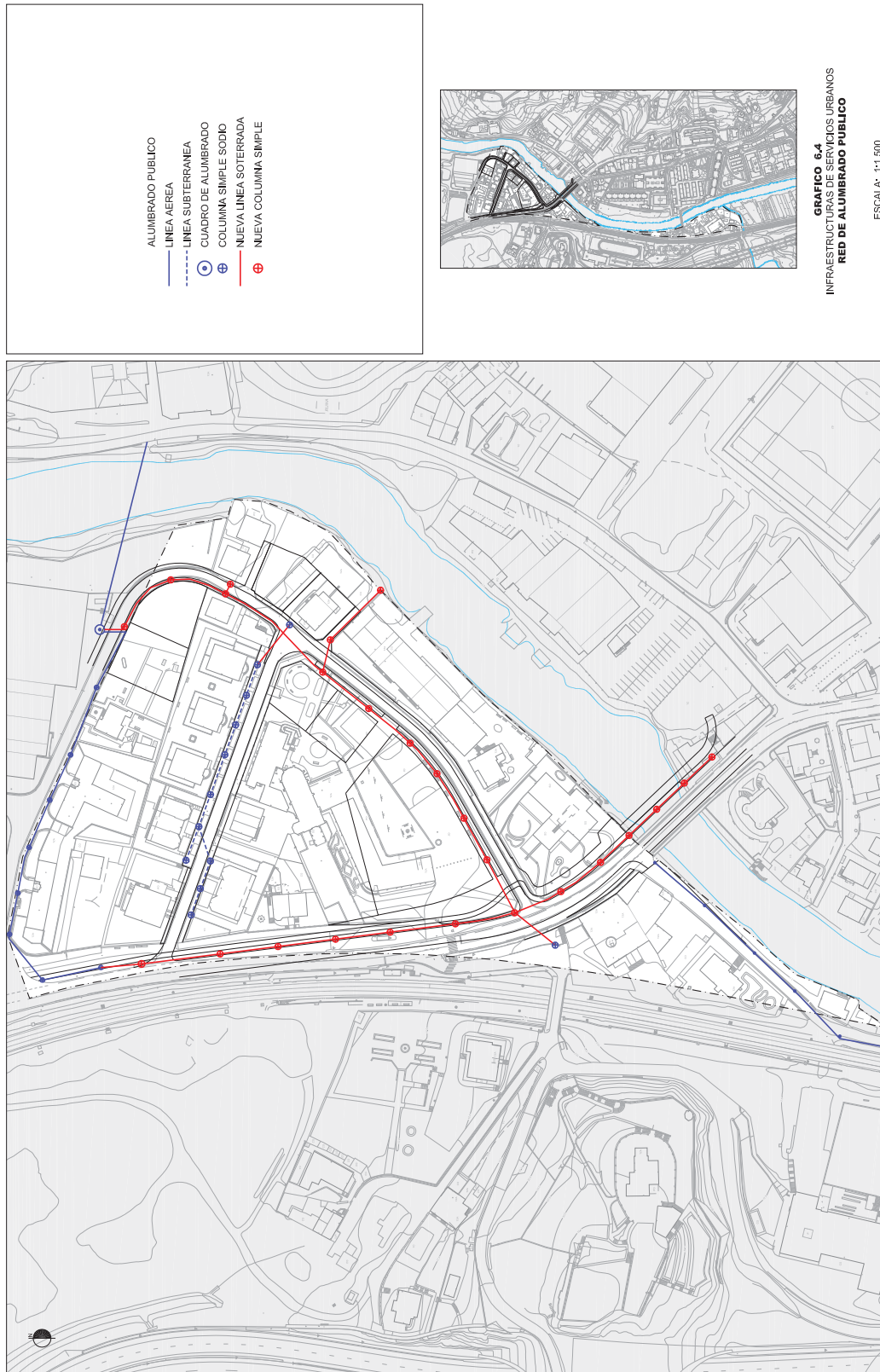
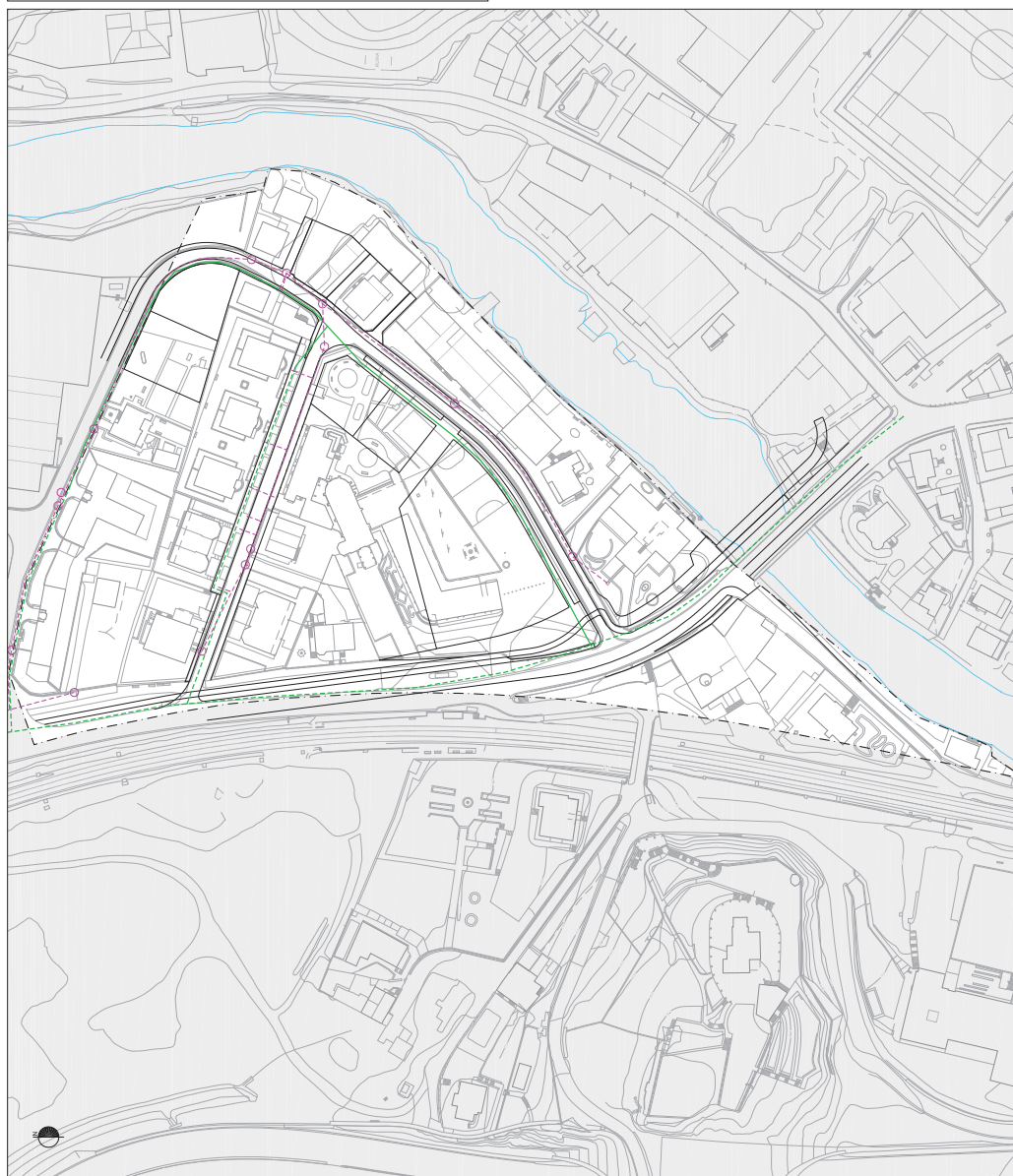


GRAFICO 6.4
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

ESCALA: 1:1.500

LEVANTAMIENTO PARCIAL SUSPENSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA P.G.O.U. SAN SEBASTIÁN REFERIDA A LA VEGA DEL URUMEA

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES
AL: "MA07 PORTUÑO"

TELECOMUNICACIONES
 --- LINEA DE TELEFONIA SOTERRADA
 --- LINEA DE TELEFONIA SOTERRADA NUEVA

DISTRIBUCION DE GAS
 --- LINEA SOTERRADA DE BAJA PRESION
 ○ REGISTRO

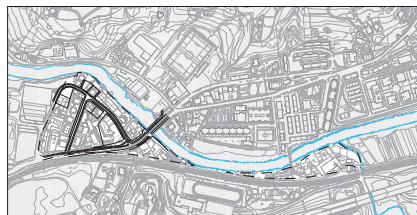


GRAFICO 6.5
 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS
RED DE TELECOMUNICACIONES Y
RED DE DISTRIBUCION DE GAS

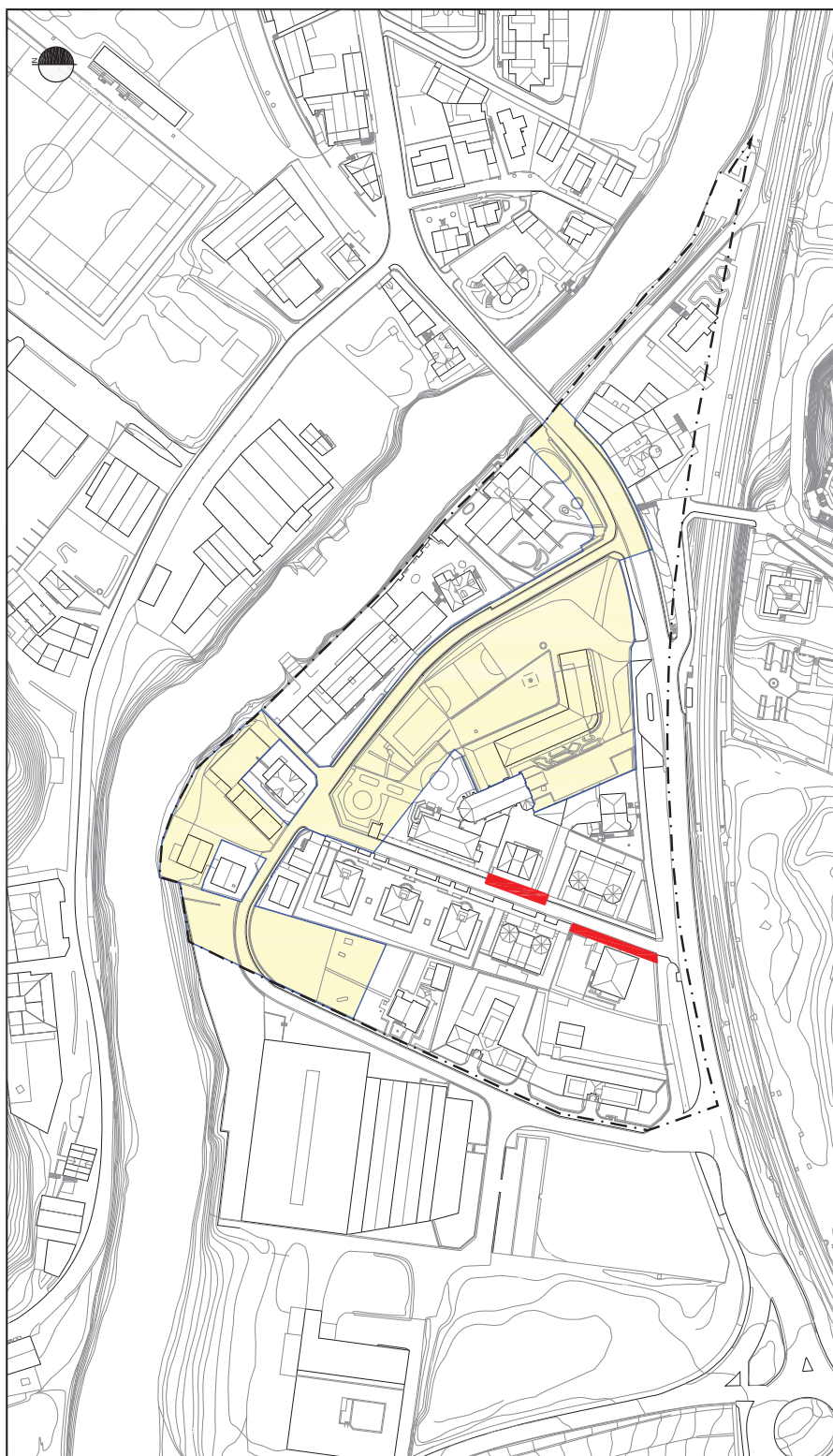
ESCALA: 1:1.500

DEPARTAMENTO URBANISMO
INICIATIVA DEPARTAMENTALDonostia Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

LEVANTAMIENTO PARCIAL SUSPENSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA
P.G.O.U. SAN SEBASTIÁN REFERIDA A LA VEGA DEL URUMEA

DOC. "2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES"

"MA.07 PORTUTXO"



7. CESIONES VINCULADAS A ACTUACIONES
AISLADAS. DELIMITACIÓN

- CESIONES VINCULADAS A ACTUACIONES AISLADAS
- AMBITO URBANISTICO (A.U.) "MA.07 PORTUTXO"
- LIMITE DEL SUBAMBITO "MA.07.1 APOSTOLADO"

MZ. 05 OSASUN HIRIA» HIRIGINTZA ESPARRUA

I. Azalera eta mugaketa.

Sare publikoko «Donostia Ospitalea» gunea kokatua dagoen esparrua da. Mugak: Iparraldean, Begiristain doktoareen pasealekua (ospitaletarako errepidea); Ekialdean, Iyola esparrua; Mendebaldean, Agerre esparrua; eta Hegoaldean, lur-zoru urbanizazina. Guztira 135.553 m²-ko azalera du.

II. Antolamenduko irizpide eta helburu orokorrak.

- * Bertan dagoen ospitale ekipamendua finkatzea.
- * Bide sarea eta aparkalekua egokitzea.
- * Helburu horiek erdiesteko lana jada hasi da 1995eko Plan Orokorraren zehaztapenetan eta hau garatzeko onartutako plangintza xehatua oinarrituta, eta Plan Orokor honek balioz-kotzen dituen honako dokumentuek osatzen dute:

— «MZ. 05 Osasun Hiria» Hirigintzako Esku hartze Eremuaren Plan Berezia (behin betiko onarpena: 00/07/18).

— «MZ. 05 Osasun Hiria» Hirigintzako Esku hartze Eremuaren Plan Bereziaren aldaketa (behin betiko onarpena: 05/12/27).

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio globala.

1.1. «G.00 / MZ.05 – Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorreko» zona (Azalera: 117.677 m²).

A. Eraikuntzako baldintza orokorrak.

* Plan Orokor honetan ezarritako «G.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorreko» zona globaletako eraikuntzako baldintza orokorrak aplikatu ahal izango dira Esparruan.

* Bereziki, esparruan antolatutako «a.30» tipologiako lursailetan dauden eraikuntzen forma arautzeko parametroak eta hirigintza eraikigarritasuna finkatuko dira gaur egun dituzten baldintzekin. Dena dela, lursail horietan sestrapean baimendutako eraikigarritasuna Plan Orokorrean aurreikusten da oro har.

* Sestrapeko eraikigarritasunari dagokionean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

B. Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- * Badauden bizitegi erabilerak finkatzen dira.
- * Gainerakoan, Plan Orokor honetan ezarritako «G.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorreko» zona globaletako erabilerako baldintza orokorrak aplikatuko dira.

1.2. «E.10 / MZ.05 – Bide sistema orokorreko» zona (Azalera: 17.876 m²).

Erabiltzeko baldintza orokorrak zona global horretarako plan honetako Hirigintza Arau Orokorrean ezartzen dira orokorrean.

2. Hirigintza sailkapena.

Esparruko lur eremu guztiak hiri lurzoru gisa sailkatzen dira.

3. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

A.U. «MZ.05 CIUDAD SANITARIA»

I. Superficie y delimitación.

Ámbito en el que se ubica el complejo hospitalario de la red pública «Hospital Donostia», que está limitado al Norte por el Paseo del Dr. Begiristain (Carretera a Hospitales), al Este por el Ámbito de Iyola, al Oeste por el de Agerre y al Sur por el suelo no urbanizable. Tiene una superficie de 135.553 m².

II. Criterios y objetivos generales de ordenación.

- * Consolidación del equipamiento hospitalario existente.
- * Adaptación de la red viaria y el aparcamiento.
- * La consecución de los citados objetivos ha sido ya iniciada sobre la base de las determinaciones del Plan General de 1995 y del planeamiento pormenorizado aprobado en su desarrollo, el cual está constituido por los siguientes documentos que el presente Plan General convalida:

— Plan Especial del A.I.U. «MZ.05 Ciudad Sanitaria» (aprobación definitiva: 18/07/00).

— Modificación del Plan Especial del A.I.U. «MZ.05 Ciudad Sanitaria» (aprobación definitiva: 27/12/05).

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

1.1. Zona «G.00 / MZ.05 – Equipamiento Comunitario (S.G.)». (Superficie: 117.677 m²).

A. Condiciones generales de edificación.

* Serán aplicables en el Ámbito las condiciones generales de edificación propias de las zonas globales «G.00 Equipamiento Comunitario (S.G.)», establecidas en el presente Plan General.

* En particular, se consolidan la edificabilidad urbanística y los parámetros reguladores de la forma de las edificaciones existentes en las parcelas de tipología «a.30» ordenadas en el ámbito, con sus condiciones actuales, que se consolidan. En todo caso, la edificabilidad autorizada bajo rasante en esas parcelas es la prevista con carácter general en el Plan General.

* Por lo que se refiere a la edificación bajo rasante, la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

B. Condiciones generales de uso.

- * Se consolidan los usos residenciales preexistentes.
- * Por lo demás, se aplicarán las condiciones generales de uso propias de las zonas globales «G.00 Equipamiento Comunitario (S.G.)», establecidas en el presente Plan General.

1.2. Zona «E.10 / MZ.05 – Sistema General Viario» (Superficie: 17.876 m²).

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para esta zona global en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

* Plangintza berezi baliozkotuak (aurreko II. epigrafean aipatutakoa) definitutako antolamendu xehatua finkatzen da.

4. Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

Ez da zehazten erregimen hori arautzeko baldintza partikularrik.

IV. Hirigintza erregimen xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

A. Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako azpizona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako «3. Zonifikazio Xehatua» planoan biltzen dira. Baldintza horien jatorria aipatutako plangintza baliozkotuan dago. Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gaineen.

— «G.00» zonari buruzko eraikigarritasuna: $1 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2$.

— Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa izango da plangintza berezi baliozkotuan sartutako zehaztapenen emaitzakoa.

— «a. 30» tipologiako lursailen eraikigarritasuna: lursail bakoitzean dauden eraikuntzen formari (oinplanoan okupazioa, altuera eta solairu kopurua) lotutakoa. Lursail horiek gaur egungo baldintzekin finkatuko dira.

* Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, plan orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

C. Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

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

2. Hiri lurzorua kategorizatzea.

* Esparruan mugatutako «a.30» tipologiako lursailak dagozkien lur eremuak hiri lurzoru finkatutaz hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

* Esparruko gainerako lur eremuak hiri lurzoru finkatuak dira.

V. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.

Arlo honi dagokionez, plan orokor honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» eta «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoetan esparru honen integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI. Eraikuntzak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

* Se consolida la ordenación pormenorizada definida por el planeamiento especial convalidado (mencionado en el anterior epígrafe II).

4. Régimen general de programación y ejecución.

No se determinan particulares condiciones reguladoras de dicho régimen.

IV. Régimen urbanístico pormenorizado.

1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «3. Zonificación Pormenorizada» de estas Normas Particulares. Esas condiciones tienen su origen en el citado planeamiento convalidado, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante.

— Edificabilidad referida a la zona «G.00»: $1 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$.

— La edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las determinaciones incluidas en el planeamiento especial convalidado.

— Edificabilidad de las parcelas de tipología «a.30»: la asociada a la forma (ocupación en planta, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes en cada una de ellas, que se consolidan en sus actuales condiciones.

* La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General (artículo 30).

C. Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

2. Categorización del suelo urbano.

* Los terrenos correspondientes a las parcelas de tipología «a.30» delimitadas en el ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

* Los restantes terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

V. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» y «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a la integración de este ámbito en las correspondientes áreas acústicas reguladas en este Plan General.

VI. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

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

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

VII. Gauzatzeko berariazko erregimena.

1. Urbanizazio erregimena.

Ilunbeko loturarekin konektatuko duen Begiristain doktorearen pasealekuko biribilgunearen eraikuntza Foru Aldundiak idatzitako aipatutako lotura gauzatzeko proiektuaren barruan dago.

VIII. Ingurumen arloko neurriak.

Plan honetako «1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena» dokumentuan jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, baita bere garapenean sustatu beharreko udal ordenantzek zehaztutako dituztenak ere.

IX. Grafikoak.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

PROIEKTU HONEN EREMUAN DAUDEN LUR EZ URBANIZAGARRIEI DAGOZKIEN ARAU PARTIKULARRAK

I. Arau partikular hauek eragindako terrenoak.

Arau Partikular hauen eragina segidan aipatzen diren baldintzak betetzen dituzten lurretara luzatzen da: proiektu honen eremuan kokautak egotea; lur ez urbanizagarri bezela sailkatuak egotea; geroago aipatzen diren proposamen hidraulikoen eta trendibekoen eraginak jasatea.

II. Antolamenduko irizpide eta helburu orokorrak.

Lur ez urbanizagarriak, 2010ko Plan Orokorrean lur hoietarako zehaztutako irizpideetara egokituko dira, proiektu honetan, eta zehazki hurrengo III. epigrafean, zehazten diren proposamen osagarriekin.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

Proiektu honen eremuan dauden lur ez urbanizagarriak 2010eko Plan Orokorrean zehaztutako hirigintza erregimenera egokituko dira, proposamen osagarri hauekin:

* Proiektu honetan aipatzen diren proposamen hidraulikoen eragina (behin betikoa edo denboraldikoa) jasaten duten lurrak, eraikuntzak eta gainontzeko ondareak lortzeko helburuarekin, Administrazioak desjabetzapenaren bidez jardungo du; proposamen hidrauliko horiek, URA erakundeak, Martutene auzotik igarotzean, Urumea ibaiaren uholdeen aurka babesteko egindako proiektuan dute bere oinarria.

Proiektu hau behin betiko onartu ondoren herri onurakotzat eta gizarte interesekotzat joko da desjabetzearen ondorioetarako.

Eragin hidrauliko hori jasaten duten lurren, eraikuntzen eta gainontzeko ondareen behin betiko zerrenda, behin betiko onar-

En lo referente al patrimonio construido, la previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Construido de la ciudad actualmente en tramitación (aprobación inicial: 3 de julio de 2009). A ese respecto deberá estarse a lo que resulte de la aprobación definitiva de ese Plan Especial.

En lo referente a otro tipo de bienes (naturales) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII. Régimen específico de ejecución.

1. Régimen de urbanización.

La construcción de la glorieta del Paseo del Dr. Begiristain que conecta con el enlace de Ilunbe, forma parte del proyecto de ejecución del citado enlace redactado por la Diputación Foral.

VIII. Medidas de carácter ambiental.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento «1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental» de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

IX. Gráficos.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES REFERENTES A SUELOS NO URBANIZABLES AFECTADOS POR ESTE PROYECTO

I. Terrenos afectados por estas normas urbanísticas.

Los terrenos afectados por estas Normas Urbanísticas son los clasificados como suelo no urbanizable incluidos en el ámbito de este proyecto, y afectados por las previsiones hidráulicas y ferroviarias a las que se hace referencia en estas Normas Particulares.

II. Criterios y objetivos generales de ordenación.

El régimen urbanístico de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable se adecuará a los criterios establecidos en el Plan General de 2010, complementados en los términos establecidos en este mismo proyecto, y, en concreto, en el siguiente epígrafe III.

III. Régimen urbanístico.

El régimen urbanístico de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y afectados por este proyecto es el establecido para esa clase de terrenos en el Plan General de 2010, complementado en los siguientes términos:

* Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención por la Administración de los terrenos, edificios y demás bienes afectados, tanto definitiva como temporalmente, por las propuestas hidráulicas previstas en este proyecto, con origen, a su vez, en el proyecto hidráulico de defensa contra inundaciones del río Urumea a su paso por el barrio de Martutene, promovido por la entidad «URA Agencia Vasca de Agua».

La aprobación definitiva de este proyecto conllevará la declaración de utilidad pública e interés social a los efectos de dicha expropiación.

La relación precisa y definitiva de los terrenos, edificios y demás bienes afectados por dichas propuestas hidráulicas será

pean jasotzen duen aipatutako proiektu hidraulikoan zehazten dena izango da.

* Proiektu honetako «5. Planoak» dokumentuaren «II.11» planoan zehaztutako trenbidearen erreserba bandan egin nahi diren iharduerak gai horretan eskuduntza duten erakundeen baimena edo aldeko txostena beharko dute.

la que resulte del referido proyecto hidráulico, aprobado definitivamente.

* Las actuaciones previstas en la banda de reserva ferroviaria delimitada en el plano «II.11» del documento «5. Planos» de este proyecto requerirán la autorización y/o el informe favorable de los organismos competentes en materia ferroviaria.

