

HONDARRIBIA
"B" DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK
BIGARREN LIBURUA (Testuak)
("Hirigintza Interbentziorako Aretarako" Arau Partikularrak ("1" - "36" HIA)

BEHIN-BETIKO ONESPENA
(1996ko abendua)

IDAZLARIAK:

TEODORO CACHO, abokatua / FRANCISCO DE LEON, arkitektoa

SUSTATZAILEA:

HONDARRIBIKO UDALA

AURKIBIDE OROKORRA:

"A" DOKUMENTUA. MEMORIA

- I. Sarrera
- II. Hirigintza informazioa eta analisia
- III. Antolamendu proposamena

"B" DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK

Lehen Liburua

Arau Orokorrak / Hirigintza Ondarearen Katalogoa

Bigarren Liburua

"Hirigintza Interbentziorako Areetarako" Arau Partikularrak ("1" - "36" HIA)

Hirugarren Liburua

"Hirigintza Interbentziorako Areetarako" Arau Partikularrak ("37" - "72" HIA)

Laugarren Liburua

Hirigintza Hitzarmenak

"C" DOKUMENTUA. LEHENTASUNEN ORDENA ETA EXEKUZIO EPEAK

"D" DOKUMENTUA. PLANOAK

I. Informazioa

II. Antolamendua

- A. Hirigintza Erregimen Orokorra
- B. Antolamendu sektoriala

PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOAK

HONDARRIBIA

"B" DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK

BIGARREN LIBURUA (Testuak)

("Hirigintza Interbentziorako Areetarako" Arau Partikularrak ("1" - "36" HIA))

BEHIN-BETIKO ONESPENA

(1996ko abendua)

IDAZLARIAK:

TEODORO CACHO, abokatu / FRANCISCO DE LEON, arkitektoa

SUSTATZAILEA:

HONDARRIBIKO UDALA

LAN-TALDEA

IDAHLARIAK: Teodoro Cacho Nazábal. Abokatua.
Francisco de León Molina. Arkitektoa.

LAGUNTZAILEAK: Ana Crespo Amado. Arkitektoa (Hirigintza informazio orokorra. "Aurrelaburpena")
Cristina Fontán Villanueva. Arkitektoa (Ondare arkitektonikoaren inbentarioa. "Aurrelaburpena")
David Rebollo Aguayo. Geografoa (Informazio sozio-urbanistikoa. "Proposamena")
Dolores Sierra Agüero. Geografoa (Informazio sozio-urbanistikoa. "Proposamena")
Juan Carlos Cuevas Argandona. Arkitektoa ("Proposamena")
Roberto García Aizpiri. Arkitektoa ("Proposamena")
Josu Iriondo Enparantza. Arkitektoa ("Proposamena")
Blas Urbizu Zabaleta. Arkitektoa ("Proposamena")
Narciso Iglesias Medrano. Bide Injinerua ("Proposamena". Bidetza eta azpiegiturak)

("Behin-betiko onespenerako" egindako testu bategina, Francisco de León Molina arkitektoak egina.)

AURKIBIDEA:

Or.:

-1. HIA. "Zaldumborda I".....	1
-2. HIA. "Zaldumborda II"	4
-3. HIA. "Jaizkibel Urbanizazioa"	8
-4. HIA. "Txingudi Ikastola"	18
-5. HIA. "Bidasoako Ospitalea".....	21
-6. HIA. "Zubieta Enpresa Parkea"	24
-7. HIA. "Mendelu Gibeleta"	30
-8. HIA. "Mendelu".....	34
-9. HIA. "Zubieta".....	38
-10. HIA. "Lau Haizeta".....	41
-11. HIA. "Hiru Zubi".....	45
-12. HIA. "Sauraenea".....	50
-13. HIA. "Planetak"	59
-14. HIA. "San Isidro".....	64
-15. HIA. "Eskapatxulo".....	68
-16. HIA. "Amute"	76
-17. HIA. "Komentuaurre"	84
-18. HIA. "Arkoll"	87
-19. HIA. "Kosta"	93
-20. HIA. "Aireportu Bidea".....	100
-21. HIA. "Aireportua".....	105
-22. HIA. "Txiplao".....	108
-23. HIA. "Santa Engrazia".....	112
-24. HIA. "Itzaberri".....	115
-25. HIA. "Molla"	121
-26. HIA. "Erribera"	130
-27. HIA. "Zumardia"	135
-28. HIA. "Lonja"	141
-29. HIA. "Puntala"	145
-30. HIA. "Bretxa Azpia"	149
-31. HIA. "Damarri".....	155
-32. HIA. "Alde Zaharra".....	161
-33. HIA. "Presa".....	191
-34. HIA. "Mendebaleko Bidea".....	195
-35. HIA. "Biteri"	199
-36. HIA. "Muliata"	204

1. HIA. "ZALDUNBORDA I"

(AZALERA: 14.000 m²)

I.ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Bertan dagoen "ibilgailuen zatikapen" instalazioaren kontsolidazioa.

-Eraikuntza interbentzio osagarriak burutzeko derrigorrezko baldintza izango da aldez aurretik ikusmen eta paisaiarekiko eragina zuzentzeko -zuhaitzak landatu eta landaredi naturala birjartzea ezponda eta lurrerauzketetan-, sarbideak eta aparkalekuak urbanizatzeko eta hondakin urak ezabatzeke -estolderiaren antolakera "2. Zaldunborda II" Arcaren sareari konektatuz- neurriak hartzea.

II.HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.KALIFIKAZIO GLOBALA

-B.200/1 ZONA (Industria Bereziko Zona)

(Azalera: 14.000 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-Zonaren eraikigarritasuna":0.10 m²(s)/m²

-Zonaren eraikuntza probetxamendua":1.400 m²(s)

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

."Eraikuntza profila":**II / I**

."Eraikuntza altuera":**9.50 m**

*Erabilera baldintza partikularrak:

-Erabilera bereizgarria":***"Industria"**. ("Ibilgailuen zatikapen" modalitatean -5. Kategoria-. Zatikapen horren ondoriozko produktuen "txikizkako" salmenta barne hartuko du "erabilera lagungarri" gisa).

-Erabilera debekatuak":*Espreski "baimendu gabeko" guztiak.

1. HIA (jarraipena)

2. GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**

-Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENENKO EXEKUZIOA.**

-Programazio baldintzak: *Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko" onespenetik aurrera.

-Finantzaketa baldintzak: *Ez da izaera orokorreko inbertsio ekintzarik proposatzen.

III. ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA

- "Zonakatze Xehekaturako" baldintzak, izaera arautzailez, "Arau Partikular" honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakoari lotuko zaizkio.

- "b.200/1 lurzatiari" aplikatu dakizkiokeen
antolamendu baldintzak

.Lurzatiaren azalera (zenbatetsia): **11.247 m²(l)**

. "Eraikuntza probetxamendua": **1.400 m²(s)**

. "Erretiroa": **5.00 m**

- "Aparkamendurako" gutxienezko zuzkidura
(Publikoa, lurzatiaren kanpoaldean): **1 plz./100 m²(s).**

2. HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

Ikusmen eta paisaiarekiko eragina zuzentzeko -zuhaitzak landatu eta landaredi naturala birjartzea ezponda eta lurrerauzketetan-, sarbideak eta aparkalekuak urbanizatzeko eta hondakin urak ezabatzeke -estolderiaren antolakera "2. Zaldunborda II" Arearen sareari konektatuz- neurriak hartu beharko dira.

1. HIA (jarraipena)

3.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuzio baldintza orokorrak: *"Iharduketa asistemakoa".

*Lurzatiketa baldintzak: *Definitutako "lurzati eraikigarria" zatiezina izango da hirigintza ondorioetarako.

*Urbanizazio obretarako proiektuak

formulatzeko baldintzak: *Egin beharreko urbanizazio obrak "eraikuntza proiektuaren" "proiektu osagarri" gisa tramitatu ahal izango dira eraikuntza lizentzia berriak eskatzen baldin badira.

Aipatutako obrak era autonomoan egin nahi direnean, horretarako udal lizentzia berezia jaso beharko duen "obra arruntetarako proiektua" formulatuko da.

*Urbanizazio obligazio bereziak: *Dagoeneko aipatu dena, hondakin uren hustuketa sarea eraikitzea "2. Zaldunborda II" Arean egiten den sarearekin lotu arte.

*Exekuzio programa: *Ez da baimendutako eraikuntza probetxamendu berrien exekuziorako derrigorrezko epe jakinik finkatzen.

IV.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE XEHEKATUA

2. HIA. "ZALDUNBORDA II"

(AZALERA: 57.845 m²)

(Hondarribiko udal mug.: 46.550 m² / Irungo udal mug.: 11.295 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Industri zona baten garapena; bertan gaur egun dagoen industri pabiloia (Industrias Lacabanne) barne hartuko da.

-N-I errepiderako maila bikoitzeko sarbideak antolatu beharko dira, errepide honen azpian dagoen iraganbidea erabiliz. Lotunearen behin-betiko trazadura-soluzioa -sarrera eta irteerako bide-adarren luzera handitu egin beharko da eta Donostiatik datorren norantzako sarbidearen aldapa txikiagotu- Foru Aldundiko Errepide eta Garraio Departamentuak definituko dituen norabideei egokitu beharko zaie.

-Hondakin uren hustuketa sarea Irungo Udal Mugartean "ibaian beheara" gaur egun dagoen -edo proiektatzen den- sareari konektatu beharko zaio.

-Areak Irungo udal mugartekoak diren lurak inkorporatzen ditu, guztira 11.295 m²-ko azalera biltzen dutenak ⁽¹⁾. Lur hauek Lurzoru Urbanizagari Programatu Gabekotzat "saiklatzen" dira udalerrri horretako Hiri-Antolaketako Plan Orokorrean ⁽²⁾.

Hori dela eta, alde zuzenetik eremu horretan dagokion "hirigintza iharduketarako programa" formulatu eta tramitatu beharko da eta, halaber, aipatutako bi udalek aurretiazko akordio batera iritsi beharko dute udal mugartean mugaketari eta beharrezkoa den "garapen plangintza" tramitzeko baldintzei buruz.

-"2. Arean" -bi udalerrietakoak diren lurak barne hartuz- "banaketa-arean" bat mugatzen da, bakarra eta independentea, "hirigintza probetxamenduak" esleitzearen ondorioetarako, eta bere eremuan dauden "sistema orokorretara" adskribatutako titulartasun eta jabari publikoko lurzorua banaketa-arean horretatik kanpo uzten dira -"N-1" errepidea eta "Madril/Irun" trenbidea-. Azken honi dagokionez, formulatu beharreko "plangintza partziala" mugaketa zehaztu ahal izateko irizpide gisa, bere mugabanaketa erregularizatzea eta interbentzio eremutik erabat kanpo uztea proposatzen da.

Honi buruzko bestelako datu kontrastaturik ez dagoenez gero, "ereduzko probetxamendua" kalkulatzearen ondorioetarako, jabetzak egindako zenbatespenen arabera afektatutako "finika pribatuen" azalera hartu da erreferentzia gisa -40.103 m²-.

-Arearen "exekuziorako", bestalde, "exekuzio unitate" bakar bat mugatuko da eta, bertan biltzen diren zirkunstantzia bereziak kontuan hartuta, "kanpoko" urbanizazio obligazioak esleitzen zaizkio -"N-1" errepidetiko sarbideen eraikuntza-.

Unitate horretan, "urbanizazio kargak" ebaluatu eta Arean "hirigintza probetxamenduen" titularrak diren artean karga horiek esleitzearen ondorioetarako, jabetzak dagoeneko exekutatu dituen eta garapen berriari inkorporatuko zaizkion sarbide eta kanalizazio obrak kontuan hartuko dira.

⁽¹⁾Dokumentu honek Arean proposatu duen udal mugarte hauen mugaketa auzitan jarri du Irungo Udalak Hondarribiko Arau Subsidiarioen espedientearen tramitazioan. Hondarribiko Udalak ezetsi egin zuen alegazioa Arau hauei zegokien "behin-behineko onespenerako" erabakian, eta auzia Areako antolamenduaren garapen eta exekuziorako fasean konpontzeko utzi zuen.

⁽²⁾Tramitatzen ari da.

2. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

B.100/2 ZONA (Industria Intentsiboko Zona) (Azalera: **38.460 m²**)
(Hondarribiko udal mug.: 30.235 m² / Irungo udal mug.: 8.225 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

- "Zonaren eraikigarritasuna" ⁽³⁾:

. "Lurzati okupagarrian": **0.40 m²(lo)/m²**

. "Sabai eraikigarrian": **0.60 m²(s)/m²**

- "Zonaren probetxamendua" ⁽⁴⁾:

. "Lurzati okupagarrian": **15.385 m²(lo)**
(Hondarribiko udal mug.: 12.095 m²[lo])
(Irungo udal mug.: 3.290 m²[lo])

. "Sabai eraikigarrian": **23.076 m²(s)**
(Hondarribiko udal mug.: 18.141 m²[s])
(Irungo udal mug.: 4.935 m²[s])

- Eraikuntzaren forma erregulatzeko duten parametroak:

. "Eraikuntza profila": **II / I**

. "Eraikuntza altuera": **9.50 m**

. Lurzatiketa baldintzak:

- Gutxienezko tamaina: **250 m²(lo)**

- "Bide pareko" gutx. zabal.: **8.00 m**

* Erabilera baldintza partikularrak:

"Erabilera baimenduak": **"Hirugarren sektorekoak"**. (Areari "sabai eraikigarrian" esleitutako "eraikuntza probetxamenduaren" %40raino):

- "Hotel erabilerak".

- "Merkataritza erabilerak". ("2.", "3." eta "4. kategoriakoak").

- "Atsedeen erabilerak".

E.110/2 ZONA (Hiriarteko errepidea / SO) (Azalera: 19.385 m²)
(Hondarribiko udal mug.: 16.315 m² / Irungo udal mug.: 3.070 m²)

⁽³⁾ Irabazirik gabeko zuzkidura erabileretara destinatzen diren "eraikuntza probetxamenduak" kanpo; beraien definizioa "plan partzialera" eragortzen da.

2. HIA (jarraipena)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***LURZORU URBANIZAGARRIA.**

-Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: ***PLAN PARTZIALA**

-"Hirigintza probetxamendua"
esleitzeko baldintza orokorrak ⁽⁴⁾:

. "Banaketa-Area": **III**

. "Ereduzko probetxamendua": **0.576 m²(s)(B.100)/m²**

. Partikularrek beregana dezaketen

"hirigintza probetxamendua"

("ereduzko probetxamenduaren" %85): **0.490 m²(s)(B.100)/m²**

-Programazio baldintzak: * "Plan partziala" **urtebeteko (1)** epean formulatu beharko da, bere garapena legeztatu behar duten dokumentuetariko azkena -Hondarribiko Arau Subsidiarioak edo Irungo udal mugartekoa den azpiareako "iharduketa programa"- onesten denetik hasita.

"Plan partzialak", indarrean dagoen hirigintza legeriak ezartzen duenari jarraiki, bere zehaztapenen artean "sektoreko" "jabetzak" gainerako hirigintza obligazioak betetzeko epeen definizioa barne hartuko du derrigorrez.

-Finantzaketa baldintzak: *N-I errepiderako sarbideak Arearen jabetzak finantzatuko ditu beren osotasunean.

⁽⁴⁾Ikus dokumentu honetako "Lehen Liburua. Arau Orokorrak" liburuaren **2.2.3.** artikulua.

2. HIA (jarraipena)

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

- "Eraikuntza lerroa":*N-1 : 25.00 m galtzadaren ertzetik -baldintza hau betetzetik salbuetsita geratzen da kontsolidatzen den "Industrias Lacabanne" eraikina-.

***Madril-Irun Trenbidea : 19.00 m** plataformaren ertzetik.

III.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE GLOBALA ("Plangintza orokorraren" lerruna duten zehaztapan xehekatuak")

3.ANTOLAMENDU XEHEKATUA (Adierazpen proposamena)

3. HIA. JAIZKIBEL URBANIZAZIOA

(AZALERA: 2.001.408 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-1986ko martxoaren 15ean behin-betiko onetsi zen "Jaizkibel Antolamendu Plana" deiturikoaren arabera egin zen "Eraikuntza Bakaneko" egoitza garapenaren kontsolidazioa "behin-betiko onetsi" ez zen geroagoko "planaren aldaketarako" espediente bat exekuziorako erreferentzia efektibo gisa hartu da- dagoeneko urbanizazio xede izan diren lurzatieta, eta antolamenduari dagokionez baldintza beretsuak dituzten oraindik okupatu gabeko "lurzati" okupazioa, bai eta "aipatutako planeko" eremukoak diren zenbait lursail mugakide ere.

Bere antolamenduaren kontsolidazioa jasotzen duen eremuak, halaber, "Jaizkibel Golf Klubaren" instalazioak barne hartzen ditu.

Aipatutako "planak" afektaturiko lurraldearen gainontzekoa Lurzoru Ez Urbanizagarri gisa kalifikatuta geratuko da.

-Izara orokorrean, "lurzati eraikigarri" bakoitzeko etxebizitza bakar baten eraikuntza baimentzen da -hauek ezin izango dira inolako kasutan ezarrita dagoen "lurzati azalera" baino zati txikiagotan banandu-.

Hala eta guztiz ere, "lurzati" bat definitzen da bereziki, bertan "famili bakarreko" 18 etxebizitza "adosatu" garatzea baimentzen delarik.

-Espreski ezartzen diren salbuespenekin, Areako "espazio libre" eta "bideak" titulartasun eta "erabilera" pribatukoak izango dira, beronen jabeen multzoari dagokiolarik bere mantenimenduaren erantzukizuna.

Obligazio hau betetzen dela garantizatzeko, "artapen entitate" bat eratuko da, eta era berean bertan bildu ahal izango dira Irungo Udal Mugartean kokatuta dauden "Jaizkibelgo Antolamendu Planeko" "A lurzati" titularrak, "3" Arearekin batera hirigintza eremu homogenoa eratzen baitute eraikuntza tipologiari eta funtzionamendu unitarioari dagokionez.

-"N-I" errepidetik Arearako sarbide-gurutzagunea, "Junkera" baserriaren hegoaldean kokaturik dagoena, ezabatzea proiektatzen da, Eskualde Ospitalerako sarbide-gurutzagunea izan dadin areara heltzeko gune bakarra.

Halaber, 25.00 metroko zerrenda bat erreserbatzen da, errepide horren galtzadako ertzetik hasita -lerro zuria-, etorkizunean errepidea zabaldu ahal izateko.

-Jaizkibelgo hegoaldeko mendi-hegalaren goialderako sarbide publikoa ziurtatu ahal izateko, izaera orokorreko "erabilera publikoko zortasunpean" geratuko dira Arearen iparraldean "Estehutserako" sarbidea- eta hegoaldean kokatuta dauden bideak -bere erdialdeko tartean exekuzio berrikoak-. Areako gainerako bideak oinezkoiei eta garraiobide "motorizatu gabeei" zuzendutako "erabilera publikoko zortasun" murriztu baten pean geratuko dira.

-"Kaiku" baserriaren hegoaldean kokaturik dagoen "espazio libre" handia -neurri handi batean zuhaitzua- eta N-1 errepidetik Arearen iparraldeko sarbidearen aldamenean, "Junkera baserriaren" ondoan dagoen "espazio librea" "jabari publikokoak" izango dira.

3. HIA (jarraipena)

-Arearen exekuziorako **"3.1."** EU eta **"3.2."** EU "exekuzio unitateak" mugatzen dira.

"3.1." EU exekuzio unitatea dagoeneko urbanizatuta dauden Areako lursailek eratzen dute, eta bertan egun dauden zerbitzuen konponketa eta osaketarako obra desberdinen beharra planteatzen da.

"3.2." EU exekuzio unitateak proposatutako bide berriaren exekuzioaz eta aurrikusiriko jabari publikoko "espazio librearen" "lagapena" garantizateaz arduratu behar diren "garapen berriko" lurzoruak barne biltzen ditu.

-**"3.1."** EU exekuzio unitatean, eraikuntza berria gauzatzeko ezinbesteko baldintza izango da burutu beharreko urbanizazio obrak -saneamendua, ur hornidura, argiteria publikoa eta bide eta espaloien birzolaketa-definituko dituen urbanizazio proiektu bat aldeztatik onestea, gaur egun dauden zerbitzuak nahiko zaharkitua eta askiezak baitira, beronen exekuzioa eraikuntza berrien lehendabiziko erabilpenerako lizentzien emakida baino lehen egingo dela bermatu beharko delarik.

Era berean, dagokion "lurzatiketa-proiektuaren" onespena galdatuko da, ondorengoa bermatuz: Udalari indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen atsedeen probetxamenduak lagatzea -beren eraikuntza eskubideak garatu ez dituzten lurzati jabeek soilik-, eta era berean "erabilera publikoko zortasumen" eta ezarrita dauden urbanizatu eta lagatzeko obligazioen inskribapen erregistrala; azkenik, urbanizazioaren etorkizuneko mantenimendurako baldintzak definitu beharko ditu lurzatiketa-proiektuak.

Hala eta guztiz ere, aurreko obligazioak ordezkatu ahal izango dira, lehenik aipatutako "Artapen entitatea" eratu ondoren, honen eta Hondarribiko udalaren arteko "hitzarmen" batekin, zeinak Udal Korporazioari garantizatu beharko dion afektatutako jabe guztiek urbanizazioa konpondu, hobetu eta bukatzeko obligazioa, eta aipatutako bide batzuetan ezarritako "iragan-zortasun publikoen" "lagapena" beteko dutela. Horretarako, "artapen entitatea" hasiera batean **"3.1."** EU exekuzio unitatearen eremuan eratu ahal izango da, hala dagokionean, Irungo udal mugartean kokatutako "A lurzatiak" inkorporatuz.

-**"3.2."** EU "exekuzio unitatea" "konpentsazio" sistemaren bidez exekutatu da, eta bere kargurakoak diren urbanizazio obligazioek "Junkera" baserriaren hegoaldean dagoen Arearako sarbidearen ezabaketa eta Areatik kanpo geratzen den Eskualde Ospitalerako sarbide-gurutzagunetiko sarbide alternatiboaren tarteararen zabalkuntza eta hobekuntza barne hartuko dituzte, adierazitako baserriaren lurrak inguratuz -hala badagokio, beharrezko luraren erosketa barne hartuko du-.

Arau Partikularrean bere eremuan "erabilera" eta "jabari" publikora destinatutako lursailen "lagapenaren" onuraduna Udala izango da, eta "artapen entitatea" titulartasun pribatuko "irabazizkoak ez diren erabileretara" destinatutako lursailena, "erabilera publikoko zortasunpean" geratzen direnak barne hartuz.

Aipatutako "entitateak" azkeneko lursail horiek urbanizatuak izan ondoren jasoko ditu, eta beren urbanizazioaren mantenimenduaz arduratuko da, derrigorrez bertan integratuko direlarik une horretatik aurrera **"3.2."** EU exekuzio unitatean mugatutako "lurzati eraikigarri" desberdinak.

-Honako Area honetan, "Urdanibiako hariztiak" eta bertako "historiaurreko hobi" eta "baserri" desberdinak "katalogatzen" dira.

3. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-A.500/3 ZONA (Eraikuntza Bakaneko Egoitza Zona)

(Azalera: 1.991.798 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"a.500 lurzatiak":

. "Lurzatiketa" baldintzak:

-Gutxienezko "lurzati azalera": **3.600 m²(l)**

-Bide pareko alde "gutzien": **8.00 m**

-Baldintza hauek betetzen ez dituzten "a.500 lurzatiak" kontsolidatu egiten dira.

. "Lurzati eraikigarritasuna": **0.10 m²(s)/m²(l)**

.Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

- "Eraikuntza profila": **III / I**

- "Eraikuntza altuera": **8.00 m**

- "Erretiroa": **5.00 m**

-"a.410/3.11 lurzatiak":

. "Lurzati eraikigarritasuna": **0.18 m²(s)/m²(l)**

.Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak: * "a.500 lurzatiak" dauden berberak.

-"g.000 lurzatiak":

. "Eraikuntza probetxamendua":

- "g.000/3.1 lurzatiak"

("Jaizkibel" Golf Kluba.

Klubaren Eraikina): **2.000 m²(s)**

- "g.000/3.2 lurzatiak"

("Jaizkibel" Golf Kluba.

Igerilekuak): **500 m²(s)**

- Gainerako "g.000 lurzatiak": * "Eraikuntza probetxamendurik" gabe.

.Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak: * "a.500 lurzatiak" dauden berberak.

3. HIA (jarraipena)

*Erabilera baldintza partikularrak:
(Etxebizitza kp. / lurzati):

-"a.500 lurzatiak":**etx. 1**

-"a.410/3.11 lurzatia":**18 etx.**

-**E.110/3 ZONA** (Hiriarteko Errepidea / SO)

(Azalera: **9.610 m²**)

Kalifikatutako lur-errenkadaren "zabalera":**25.00 m**(Egun dagoen galtzadaren ardatzetik neurtuta)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA.**

-Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA.**

-Programazio baldintzak: *Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko" onespentik aurrera.

-Finantzaketa baldintzak: *Ez da izaera orokorreko inbertsio ekintzarik proposatzen.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-Arau Partikular" honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritako "a lurzatiaren" guztizko azalera kontsolidatzen da esleitutako "zonaren probetxamenduaren" gehieneko muga gisa.

-Lerrun arautzaile honekin kontsolidatzen dira "a.410/3.11 lurzatiaren" eta "Jaizkibel Golf Klubak" okupatzen dituen lurzatiaren "Kalifikazio Xehekatuko" baldintzak "-erabilera", eraikuntza erregimena eta "zonakatzea";-; bai eta Arau Partikular honetan definituta dauden "bide pribatuen" gaineko "erabilera publikoko" zortasunak ere.

-"N-I" errepidearen "eraikuntza lerroa":**25.00 m** (Galtzadaren ertzetik).

3. HIA (jarraipena)

III. ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA

- "Zonakatze Xehekaturako" baldintzak, izaera arautzailez, "Arau Partikular" honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakoari lotuko zaizkio.

- Antolamenduaren ezaugarriak:

* "Etxebizitza erabileraren ezaugarriak" ⁽⁶⁾:

- "a.500 lurzatiak":

. "Lurzati" azalera guztira: **911.660 m²(l)**

. Lurzati kopurua: **206 lurz.**

. Etxebizitza kopurua:

- Egungoa: **73 etx.** ⁽⁶⁾

- Proiektatutakoa: **133 etx.**

- Guztira: **206 etx.**

- "a.410 lurzatia":

. Azalera: **20.280 m²(l)**

. Etxebizitza kopurua (Proiektat.): **18 etx.**

. "Sabai azalera eraikigarria": **3.650 m²(s)**

* "Zuzkidurak":

- "f.110 parkea" (TS/Jabari eta erabilera publikoak):

. "f.110/3.1" espazio librea: **5.030 m²**

. "f.110/3.2" espazio librea: **88.800 m²**

. Guztira: **94.830 m²**

- "g.000/3 kirol parkea" (Jaizkibel Golf Kluba/Titulartasun pribatua):

. "g.000/3.1 lurzatiak"

(Golf Kluba): **647.546 m²(l)** ⁽⁷⁾

. "g.000/3.2 lurzatia"

(Tenis Kluba): **20.000 m²(l)** ⁽⁸⁾

. "g.000/3.3 lurzatiak"

(Zehaztu gabeko erabilera): **60.640 m²(l)**

Guztira: **728.186 m² (l)**

⁽⁶⁾Zenbatetsitako datuak.

⁽⁸⁾Proiektuaren zenbatespena "hasierako onespenerako".

⁽⁷⁾Irungo udal mugarteko lurak barne hartzen ditu.

3. HIA (jarraipena)

2. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

*"a lurzatiak":

- "a lurzatietan", "lehendabiziko erabilerarako" lizentziaren emakidarako beharrezkoa den urbanizazio osagarriaren zati gisa, beronen barnean bertako espezieetako zuhaitzen landaketa galdutako da, eraikitako 5.00 m²(s) bakoitzeko zuhaitz bat landatu beharko delarik gutxienez.

- "a lurzatiak" instalazio orokorren eroanbideen "bide-zortasun" bati loturik geratzen dira, bere mugetatik hasi eta **2.00 metroko zabalerako** errenkada batean.

*"a.410/3.11 lurzatia":

Esleitutako "eraikuntza probetxamenduaren" barruan, aurrikusitako "etxebizitza adosatuetara" adskribatutako "azpilurzati" bakoitzean "garajera" destinatutako "eraikuntza lagungarriak" ezartzea baimentzen da, beti ere eraikuntza nagusitik bereiz ezartzen badira.

- Gehienezko "eraikuntza probetxamendua": **30.00 m²(s)**

- Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

."Eraikuntza profila": **I / -**

."Eraikuntza altuera": **3.50 m**

."Erretiroa": * Ez da galdatzen.

*"Espazio libreak" eta bideak:

- "f.100/3.1" eta "f.100/3.2" "espazioak" izan ezik, Arean kalifikatutako "espazio libreak" titulartasun eta "erabilera" pribatukoak izango dira.

- "N-1" errepideko sarbidearen hasierako tartea izan ezik -"Ospitaleko" bidegurutzeari, Arean egun dauden eta proiektaturik dauden bide guztiak titulartasun pribatukoak izango dira; hala eta guztiz ere, oinezkoen eta garraiobide "motorizatu gabeen" sarbiderako "erabilera publikoko zortasunpean" geratzen dira.

- Horrez gain, "2. Zonakate Xehekatua" planoan bereziki adierazten diren bideetan, "erabilera publikoko zortasun" hori garraio motorizatuari zabalduko zaio eta inolako murrizketarik gabe gauzatuko da.

3. HIA (jarraipena)

3.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

-3.1." EU:

.Gainazaleko urbanizazioa konpondu egin beharko da -galtzada eta espaloien zolaketa- eta gaur egun dagoeneko behar adinakoak ez diren hiri-zerbitzuen instalazioak berriztatu eta beren ahalmena -ur hornidura, estolderia, elektrizitate hornikuntza eta kanpoaldeko argiteria- aurrikusirik dagoen garapen berriaren beharretara egokitu beharko da.

.Estolderia osatu egingo da eta aurrikusirik dagoen sare orokor berriari konektatuko zaio -"ur beltzak" soilik-.

-3.2." EU:

"Unitatearen" urbanizazio orokorra, honako hauek barne hartuz: "lurzati" berrientzako hiri-zerbitzuen ezarpena, proiektatutako bide berrien eraikuntza, "Junkera" baserriaren jabegoak inguratzen dituen Arearen kanpoaldeko zatia barne, eta "f.100/3.1" "espazio librearen" egokitzapena.

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuzio baldintzak:

-Baldintza orokorrak: *3.1." eta 3.2." EU "exekuzio unitateak" mugatzen dira Arean.

"3" Arean urbanizazioa mantentzeko galdatzen den "artapen entitatea" eratu ondoren, 3.1." EU exekuzio unitatearen "exekuzio sistematikoaren" obligazioa ordezkatu ahal izango da aipatutako "entitatearen" eta Hondarribiko udalaren arteko "hitzarmen" batekin, "entitate" horrek urbanizazioaren beharrezko berregokitzapenaren finantzaketaren eta bere eremuan definitutako iragan-zortasun publikoen ezarpenaren ardurua bere gain hartuko duela garantizatzen duena.

-Kudeaketa sistemak: *KONPENTSAZIOA bi "exekuzio unitateetan".

3. HIA (jarraipena)

-Exekuzio unitateetako"
"batezbesteko probetxamendua":

.3.1." EU:

0.10 m²(s)/m². (Egungo "a.500 lurzatiien" azalerari buruz adierazia)

.3.2." EU:

0.082 m²(s)/m². ⁽⁸⁾ (Jabetzak "exekuzio epeak ez betetzearen" ondorioetarako soilik aplikatzekoa. "Probetxamenduak" efektiboki "esleitzearen" ondorioetarako, dagokion "berdinbanaketa proiektuak" zehazten duena aplikatuko da)

-Lagapenak:

.3.1." EU:

Bere eremuan ezarritako "erabilera publikoko zortasunak" erregistroz formalizatu beharko dira.

.3.2" EU:

"Arau Partikular" honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan definiturik dauden "espazio libreak" eta "bide publikoak" Hondarribiko Udalari lagako zaizkio, Areatik kanpo geratzen den hauetako azkenaren tarteunea barne -bere zabalkuntzarako beharrezko lurzorua "unitateari" inkorporatu ahal izango zaio-.

Era berean, "3" Arearen "artapen entitateari" titulartasun pribatuko "irabazizkoak ez diren erabileretara" destinatutako lursailak lagako zaizkio, bere eremuan "erabilera publikoko zortasunpean" geratzen direnak barne hartuz, erregistroz formalizatu beharko direlarik.

*Lurzatiketa baldintzak:

Arau Partikular honek ezartzen duen "lurzatiketa" aldatu ahal izango da hirigintza legeriak eta Arau Subsidiarioek izaera orokorrean ezartzen dituzten prozeduren bitartez, Arau Partikular honek zehazten duen "zonakatze xehekatua" eta gutxienezko "lurzati azaleraren" baldintzen barruan.

***3.2." EU exekuzio unitatearen guztizko azalera:224.680 m²**

-a.500" probetxamendua (Pond. koef.: "1"):13.680 m²(s) a.500

-a.400" probetxamendua (3.650 m²(s); pond. koef.: "1.2"):4.380 m²(s) a.500

-g.000" probetxamendua (15.600 m²; pond. koef.: "0.03"):468 m²(s) a.500

3.2." EU exekuzio unitateko guztizko probetxamendua:18.528 m²(s) a.500

3. HIA (jarraipena)

*Urbanizazio obretarako proiektuak
formulatzeko baldintzak:

"Urbanizazio proiektuak" formulatu eta tramitatuko dira ezarritako "exekuzio unitate" bakoitzean.

"3.1." EU exekuzio unitatearen eremuan, "urbanizazio proiektuak "lurzatitu gabeko" espazio guztiak afektatuko ditu -"a.500 lurzatiak" eta "g.000 lurzatiak" hartuko dira halakotzat-.

"Exekuzio unitate" honetan, berari dagokion eremuan eraturako "artapen entitatearen" eta Udalaren artean lehenago aipatutako "hitzarmena" aldez aurretik formulatzen baldin bada, dagokion "urbanizazio proiektuaren" formulazioa ez da beharrezkoa izango.

*Exekuzio programa:

Bi "unitateetan" sei (6) hilabeteko gehienezko epea ezartzen da "konpentsazio batzordearen oinarriz eta estatutuen proiektuaren" aurkezpenarako, eta urtebeteko (1) epea "urbanizazio" eta "konpentsazio" proiektuen aurkezpenarako.

"Jabetzak" gainontzeko hirigintza obligazioak betetzeko, indarrean dagoen hirigintza legeriak Hiri-Lurzorurako ezarrita dauden baldintzak eta epeak aplikatuko dira.

*"Eraikitze eskubidearen" eskuraketa:

Aldez aurretik ezarrita dauden "lagapen", "berdinbanaketa" eta "urbanizazio" obligazioak betetzera baldintzatuta geratuko da.

*Urbanizazioaren mantenimendua:

"3" Area osorako "artapen entitate" bat eratuko da, mantenimenduaren, hiri zerbitzuen funtzionamenduaren eta titulartasun pribatuko "espazio libre" eta "bideen" urbanizazioaren erantzule izango delarik, azken hauetan "erabilera publikoko zortasunpean" geratzen direnak barne hartzen direlarik.

Hala dagokionean, bertan bildu ahal izango dira Irungo Udal Mugartean, N-1 errepidearen Mendebaldean, kokatuta dauden "Jaizkibelgo Antolamendu Plan" zaharreko "A lurzatiak".

"Artapen entitatea", hasiera batean, ezarritik dagoen edozein "exekuzio unitate" eremu eskusiboan eratu ahal izango da -eta, hala dagokionean, aipatutako Irungo lurraldean- bertan dagozkion hirigintza obligazioak bete eta gero.

Geroztik, derrigorrez entitate horretan sartuko dira, behar izan hori betetzen den unetik aurrera, gainontzeko "unitateari" dagozkion "lurzati eraikigarriak".

3. HIA (jarraipena)

*Eraikin eta elementu "katalogatuak": **A. Interes Naturalistikoa duten Elementuak**

.A.2Urdanibiako hariztiak.

B. Hobi Arkeologikoak

.B.1"Bordagaineko" historiaurreko hobia.

.B.2"Manziategi-Zarreko" historiaurreko hobia.

H. Egoitza Eraikuntza Landatarra

.H.2"Kamio" baseria.

.H.3"Manziategi-zar" baseria.

.H.4"Manziategi-berri" baseria.

.H.5"Landagorrieta" baseria.

.H.6"Berrotaran" baseria.

.H.7"Iturmendieta" baseria.

IV. PLANOAK

1. EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2. ZONAKATZE XEHEKATUA ("plangintza orokorraren" lerruna duten zehaztapan xehekatuak)

3. HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK

4. HIA. "TXINGUDI IKASTOLA"

(AZALERA: 62.685 m²)

I.ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Gaur egun dagoen eskola instalazioaren kontsolidazioa, bere zabalkuntza baimenduz ezartzen diren eraikuntza probetxamenduko mugen barnean. Era berean, "Urdanibiako auzumeko" "hipika" instalazioak kontsolidatu egiten dira, Hondarribiko udal mugartean kokaturik dagoen ezarpen eremuaren zatiari dagokionez.

II.HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.KALIFIKAZIO GLOBALA

-G.000/4 ZONA (Ekipamendu Komunitariorako Zona / SO)

(Azalera: 59.085 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-Eraikuntza probetxamendua":11.000 m²(s)

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

."Eraikuntza profila":**III / I**

."Eraikuntza altuera":**13.00 m**

."Erretiroa":**5.00 m**

*Erabilera baldintza partikularrak:

"Erabilera bereizgarria": *ESKOLA EKIPAMENDUA.

-E.110/4 ZONA (Hiriarteko Errepidea / SO)

(Azalera: 3.600 m²)

Kalifikatutako lur-errenkadaren "zabalera":**25.00 m** (Egun dagoen galtzadaren ardatzetik neurtuta)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA.**

-Plangintzaren garapen eta

exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA.**

-Programazio baldintzak: *Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko" onespentik aurrera.

4. HIA (jarraipena)

-Finantzaketa baldintzak: *Ez da izaera orokorreko inbertsio ekintzarik proposatzen.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-"Eraikuntza lerroa":

."N-I" errepidea: ***25.00 m** (Galtzadaren kanpoaldeko mugatik).

."Jaizubia" erreka: ***5.00 m** (Ubidetik)

-Arau Partikular honen "3. Eraikuntzaren xehekapen baldintzak" planoan ezarritako "g,000/4.2 lurzatiaren" eremuan eraikitzeko debekuari esleitzen zaio lerrun arautzaile hori.

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

"Zonakatze Xehekaturako" baldintzak "Arau Partikular" honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakora egokituko dira arauzko izaeraz.

2.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

Hondakin uren isurketa estolderi sare orokor berriari konektatu beharko zaio.

4. HIA (jarraipena)

3.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

-Exekuzio baldintza orokorrak: ***Exekuzio asistematikoa**.*

-Lagapenak: *"N-I" Errepidearen ertzean dagoen oinbideak afektatzen duen lurzorua Udalari laga beharko zaio.

-Lurzatiketa baldintzak: *Ezarrita dagoen "lurzati eraikigarria" zatiezina izango da hirigintza ondorioetarako.

-Urbanizazio obretarako proiektuen

formalizaziorako baldintzak: *Burutu behar diren urbanizazio obrak, ikastetxearen instalazioak zabaltzen diren kasuan, eraikuntzakoaren "proiektu osagarri" batean definituko dira.

-Exekuzio programa: *Ez da derrigorrezko epe jakinik finkatzen baimendutako eraikuntza probetxamendu berrien exekuziorako.

IV.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE XEHEKATUA

3.ERAIKUNTZARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK ("plangintza orokorraren" lerruna duten zehaztopen xehekatuak)

5. HIA. "BIDASOAKO OSPITALEA"

(AZALERA: 44.074 m²)

I.ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Gaur egun dagoen "Osakidetzako" sarearen ospitale instalazioaren kontsolidazioa, bertan etorkizunean egin daitezkeen zabalkuntzak baimenduz, esleitutako "zonaren eraikigarritasunaren" barnean.

-Arean "espazio libretara" destinatzen diren lur desberdinak barne hartzen dira, Irungo Udalak lortu dituelarik "Pujana" Arearen hirigintza garapenaren bitartez zuzkidurazko lagapen gisa, puntu horretan Hondarribiko udalerriarekin mugakide baita.

II.HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.KALIFIKAZIO GLOBALA

-G.000/5 ZONA (Ekipamendu Komunitariorako Zona / SO)

(Azalera: 41.760 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Lurzati eraikigarritasuna":**0.60 m²(s)/m²(l)**

-"Eraikuntza probetxamendua":**25.056 m²(s)**

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

."Eraikuntza profila":**III / I**

."Eraikuntza altuera":**13.00 m**

."Erretiroa" (Eraikuntza berriak):**10.00 m**

*Erabilera baldintza partikularrak:

-"Erabilera bereizgarria": * **OSPITALEA** (Osakidetzeta / Eusko Jaurlaritzako Osasun Saila)

5. HIA (jarraipena)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENENKO EXEKUZIOA**.

-Programazio baldintzak: *Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko" onespenetik aurrera.

-Finantzaketa baldintzak: *Ospitale instalazioan egin litezkeen inbertsio ekintzak ospitalearen titularra den organismoak finantzatuko ditu. Ez da izaera orokorreko bestelako inbertsio ekintzarik proposatzen.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

"Bidasoako Eskualde Ospitalera" heltzeko

"toki errepidearen" "eraikuntza lerroa":**18.00 m** (Galtzadaren kanpoaldeko mugatik)

5. HIA (jarraipena)

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

"Zonakatze Xehekaturako" baldintzak Arau Partikular honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakora egokituko dira arauzko izaeraz.

2.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

Hondakin uren isurketa estolderi sare orokor berriari konektatu beharko zaio.

3.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

-Exekuzio baldintza orokorrak: ***Exekuzio asistematika**.*

-Lurzatiketa baldintzak: *Ezarrita dagoen "lurzati eraikigarria" zatiezina izango da hirigintza ondorioetarako.

-Exekuzio programa: *Ez da derrigorrezko epe jakinik finkatzen baimendutako eraikuntza probetxamendu berrien exekuziorako.

IV.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE XEHEKATUA

3.ERAIKUNTZARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK ("plangintza orokorraren" lerruna duten zehaztapen xehekatuak)

6. HIA. "ZUBIETA ENPRESA PARKEA"

(AZALERA: 443.600 m²)

I.ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Enpresa parke" baten garapena "ekimen publiko" bidez -edozein kasutan momentuz ez da definitzen aplikatu beharko den "kudeaketa sistema"- bertan soilik ezarri ahal izango direlarik maila teknologiko handia duten eta "ez-kutsagarriak" diren enpresak, enpresa bulego eta egoitzak, merkataritza -azalera handiko merkataritza instalazio baten balizko ezarpena aurrikusten da-, administrazio eta hotel instalazioak, eta askotariko ekipamendu publikoak, azkenik aipaturiko hauen artean 85.000 m²-ko gutxienezko azalera duen "parke" zuzkidura bat barne hartuko delarik, aldameneko egoitza zonen defentsa gisa kokatuko dena.

Eskualdeko "kirol parke" bat ezarri ahal izango da Arean -"San Pablori Itxian" ezartzea proposatzen da, "Txingudi/Jaizubiako Antolamendu eta Babeserako Plan Bereziaren" exekuzioak afektatzen dituen "Plaiandiko" instalazioak ordezkatuko dituen, eta horretarako, hala dagokionean, beste 8 ha gehigarriko gutxienezko azalera erreserbatuko da.

Era berean, esleitutako "probetxamenduaren" barruan, "plan partzialak" Arean dauden egoitzetarako eraikuntzak kontsolidatu ahal izango ditu, bai eta beronen barruan beste kokaleku batean bihurtzea erabaki ere.

-Garapen plangintzak espreski instrumentatu eta erregulatu beharko duen berariazko helburu gisa ingurugiro eta paisaiari dagokionez kalitate handiko baldintza zorrotz batzuen ezarpena finkatzen da, hala nola: egun dauden errekaak eta itsas kanalak eraberritu eta zaintzea; eraikuntzak luraren kontu handiz integratzea; hauen kanpoaldeko tratamenduen kalitate eta estetika baldintza zorrotzak eskatzea; kanpoaldean merkagaiak, hondakinak edota industri materialak biltzeko debekua; eta kanpoaldeko urbanizazioaren tratamendu arretatsua; bertan dimentsio handiko elementu artifizialak ahal den neurrian ezabatu egingo dira, eta lorategiak dituzten zonen tratamendua arreta handiz zainduko da, eta eraikitako elementuek -eraikuntzak, aparkamendu-zabalguneak eta bestelakoak- bistan duten eragina txikiagotuko duen zuhaitzi landaketa intentsiboa burutuko da.

-Enpresa parkearen" garapenerako derrigorrezko baldintza izango da Arearako sarbide sistema berri baten eraikuntza N-I errepidetik - bide honen eta Eskualde Ospitalera eta "Zubieta hiribidera" sartzeko "Toki Errepidearen" arteko maila bikoitzeko lotura - eta Zubieta hiribidetik, Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide eta Garraio Departamentuak gai honi dagokionez ezartzen dituen baldintzen arabera.

-Area hau "itsas-lehorreko jabari publikoaren" -"Jaizubiako erreka"- "zortasun-zonak" afektatzen du. Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatuta dagoenez gero, "babeserako zortasun-zona" horrek 100.00 metroko hondo batean du eragina, "itsas bazterretik" neurtuta.

Halaber, Area hau Donostiako Aireportuaren "zortasun aeronautikoen", eta "N-I" eta "N-638" errepideetako eta "Bidasoako Eskualde Ospitalerako sarbide-errepideko" eraikuntza lerroak" ere afektatzen dute.

6. HIA (jarraipena)

-Arearen sustapena Hondarribiko Udalak hitzartuko du iharduera ekonomikoaren sustapenaren arduradun diren beste administrazio batzuekin -Eusko Jaurlaritzako Industri Saila, Foru Aldundiko Industri Departamentua, eta Irungo Udala- edota hauek horretarako sortu dituzten sozietate publiko instrumentalekin.

Hautabidez, zuzenean sustatu ahal izango da, bai eta ekimen pribatuarekin hitzartu ere.

-Aurrikusita dagoen garapenaren hedadura eta proposatutako lurzoru eskaintzaren izaera hautakorra direla medio, Area honetarako formulatzen den "plan partzialak" bere aurrikuspenen exekuziorako "etapa" bat baino gehiago ezarri ahal izango du, berauek, egokituz jotzen bada, "exekuzio unitate" desberdindu gisa egituratuz, zeinei, aurrikusita dauden "sustapen publikoko" helburuekin bat etorritik, "desjabetzapen sistema" aplikatu ahal izango zaien.

-Areak "banaketa-area" independentea osatzen du -**II** **Banaketa-Area**- bere kalifikazio-baldintza bereziak eta bere garapenaren programazioa etorkizunean aurrikustezina dela kontuan izanik, eta bertatik kanpo uzten dira "N-1" eta "N-638" errepideek gaur egun jadanik okupatzen dituzten "jabari publikoko" lurzoruak, bai eta hauen elementu funtzionalak ere -"zerbitzuguneak" eta bestelakoak, **16.140 m²-ko** azalera zenbatetsiarekin-, proposatutako plangintza-eremuaren batasunaren ondorioetarako eskusiboki Area barne hartzen direnak.

6. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-**C.100/6 ZONA** (Enpresa Parkea)

(Azalera: **388.105 m²**)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Zonaren eraikigarritasuna"^{o)}:

."Lurzati okupagarria":**0.25 m²(lo)/m²**

."Sabai eraikigarria":**0.35 m²(s)/m²**

-"Zonaren probetxamendua"^{o)}:

."Lurzati okupagarria":**97.027 m²(lo)**

."Sabai eraikigarria":**135.837 m²(s)**

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

."Eraikuntza profila":**III / II**

."Eraikuntza altuera":**8.50 m**

*Erabilera baldintza orokorrak: *"C.100" zonetako -teknologi maila handiko industriak eta enpresa bulego eta administrazio zerbitzuak- "erabilera bereizgarrietara", gutxienez ere esleitutako "eraikuntza probetxamenduaren" %75 destinatatu behar da.

-**E.110/6 ZONA** (Hiriarteko eta tokiko errepideak / SO)

(Azalera: **55.495 m²**)

(25.00 metroko errenkada -egun dauden bideen ardatzetik neurtua- hiriarteko errepideetan, eta 18.00 metrokoa toki-errepideetan)

^{o)}Irabazirik gabeko "zuzkidura erabileretara" destinatzen diren "eraikuntza probetxamenduak" kanpo; hauen definizioa "plan partzialera" eragortzen da.

6. HIA (jarraipena)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***LURZORU URBANIZAGARRIA.**

-Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: ***PLAN PARTZIALA / DESJABETZAPEN SISTEMA (Ekimena: Hondarribiko Udala.** Arau Subsidiarioen "behin-betiko" onespina "Lurzoruaren Legearen 132. artikuluan aurikusatako ondorioak izango ditu.

-"Hirigintza probetxamendua" esleitzeko baldintza orokorrak:

. "Banaketa-Area": ***II** ("6." HIAk "Banaketa-Area" independente bat osatzen du)

. "Azalera konputagarria": ***427.460 m²** ("II" Banaketa-Areatik kanpo uzten dira "N-1" eta "N-638" errepideek gaur egun jadanik okupatzen dituzten "jabari publikoko" lurzoruak, bai eta hauen elementu funtzionalak ere -"zerbitzuguneak" eta bestelakoak- 16.140 m²-ko azalerarekin)

. "Ereduzko probetxamendua": ***0.227 m²(lo)/m²**

-Programazio baldintzak: * "Plan partziala" **bost (5) urteko** gehienezko epearen barnean formulatu beharko da.

6. HIA (jarraipena)

-Finantzaketa baldintzak:

.Arearen desjabetzapen eta garapena: ***Hondarribiko Udala**. (Udalak bere garapena beste administrazio batzuekin edo agente pribatuekin hitzartzeko aukera edukiko du).

.Sarbide-sistema: *"Enpresa parkearen" instalazio eta eraikinen martxan jartzea, Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide eta Garraio Departamentuak ezartzen dituen "N-I" errepidetik eta "Zubieta Hiribidetik" sarbideen hobekuntzari buruzko betebeharrak -Jaizubian "N-I" errepidearen gurutzagunearen balizko maila bikoitzeko "loturan" eraldatzea-.

Aipatutako obrak, Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide eta Garraio Departamentuak aldeztu aurretik burutu dituzten izan ezik, Arearen garapenaren "titularrak" finantzatzeko dituzten bere osotasunean.

."Eskualdeko kirol parkea": *Foru Aldundiko Kultura eta Kirol Departamentuaren eta Irun eta Hondarribiko Udalen artean hitzartu beharreko finantzaketa, hala badagokio.

6. HIA (jarraipena)

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-Eraikuntza lerroa:

."N-I" eta "N-638":**25.00 m** (Galtzadaren kanpoaldeko mugatik).

."Eskualde Ospitalera"

sartzeko errepidea:**18.00 m** (Galtzadaren kanpoaldeko mugatik).

."Errekastoak":**15.00 m** (Ubidearen ertzetik).

."Itsas bazterreko"

"zortasun-zona":**100.00 m** ("Jaizubiako" errekastoen ertzetik).

-Eraikuntza altuerari buruzko baldintzak Donostiako Aireportuaren "zortasun aeronautikoen" aplikazioaren bidez mugatuta daude.

-Zuzkidurak:

."f.1 espazio libreak" (gutxienezkoa):**85.000 m²**.

."Eskualdeko kirol parkea" (aukeran):**80.000 m²(l)**.

III.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE GLOBALA ("plangintza orokorraren" lerruna duten zehaztapan xehekatuak)

7. HIA. "MENDELU / GIBELETA"

(AZALERA: 70.709 m²)

(Hondarribiko udal mug.: 68.023 m² / Irungo udal mug.: 2.686 m²)

I.ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Lehendik indarrean zegoen Hondarribiko Plan Orokorraren "12 eta 14" "poligonoen" eremuan dagoen egoitza garapenaren eta Arean barne hartzen den Irungo Plan Orokorraren "16" "poligonoaren" zatiaren konsolidazioa.

Ez da egoitza garapen berririk proposatzen eta, aipatutako eraikuntzak nahiko berriak direla kontuan hartuz, ez da berauen ordezkapen interbentziorik aurrikusten Arau Subsidiario hauen indarraldi formalean zehar.

-Aipatu den garapen plangintzak afektatzen duen eremutik kanpo "San Miguel Komentu Apostolikoaren" lurzatia kokaturik dago. Lurzati hau, era berean, "ekipamendu komunitariorako erabileretarako" destinoarekin konsolidatzen da, bertan eraikuntza garapen berriak baimentzen direlarik honako Arau Partikular honetan ezartzen diren baldintzetan.

-Interbentzio osagarri desberdinak burutu beharko dira, akatsen konponketa, urbanizazioaren eta zerbitzu azpiegituren -batez ere estolderia, gaur egun akats nabarmenak baititu- konponketa eta hobekuntza, Hondarribiko "12 Poligonoa" zenaren eremuaren barnean.

-Area hau Donostiako Aireportuaren "luzekako zortasun aeronautikoeak", eta "N-I" errepideko eta "Zubieta hiribideko" "eraikuntza lerroak" afektatzen dute.

7. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-**A.300/7 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona) (Azalera: **63.882 m²**)
(Hondarribiko udal mug.: 62.269 m² / Irungo udal mug.: 1.613 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"a.300 lurzatiak":

."Zonaren eraikigarritasun" zenbatetsia:**0.64 m²(s) / m²**

."Zonaren eraikuntza probetxamendu"

zenbatetsia:**40.961 m²(s)**

.Eraikuntza probetxamendua

erregulatzen duten baldintzak: **"Lurzati" bakoitzean egun dagoen "eraikuntza probetxamendua" kontsolidatzen da.**

.Eraikuntzaren forma erregulatzen

duten parametroak: **"Lurzati" bakoitzean egun dagoen eraikuntzaren parametroak kontsolidatzen dira.**

-"g.000 lurzatia" ("San Miguel
Ikastetxe Apostolikoa"):

.Eraikigarritasuna:**0.30 m²(s)/m²**

."Eraikuntza profila":**III/II**

-**E.110/7 ZONA** (Hiriarteko eta tokiko errepideak / SO) (Azalera: **6.827 m²**)
(Hondarribiko udal mug.: 5.754 m² / Irungo udal mug.: 1.073 m²)

2. GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA.**

-Plangintzaren garapen eta

exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENeko EXEKUZIOA.**

-Programazio baldintzak: ***Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko" onespentik aurrera.**

-Finantzaketa baldintzak: ***Ez da izaera orokorreko inbertsio ekintzarik proposatzen.**

7. HIA (jarraipena)

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-Eraikuntza altuerari" buruzko baldintzak Donostiako Aireportuaren "zortasun aeronautikoen" aplikazioaren bidez mugatuta daude.

-Zubieta kalearen" -E.110/7" Toki Errepidea- "eraikuntza lerro" gisa kontsolidatzen da bertan dauden eraikuntzek definitzen dutena.

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

"Zonakatze Xehekaturako" baldintzak "Arau Partikular" honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakora egokituko dira arauzko izaeraz.

-Antolamenduaren ezaugarriak:

*"Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak
(Datu zenbatetsiak):

-Eraikuntza probetxamendua"
(Egungoa):**40.052 m²(s)**

-Etxebizitzak (kp.) (Egungoak):**342 etx.**

-Etxebizitza erabileraren" intentsitatea:**54.4 etx./ha**

*"Merkataritza erabilerak"
(Egungo "sabai azalera" zenbatetsia):**909 m²(s)**

*Zuzkidurak:

-"f.110/1 lorategiak" (TS)
(Jabari eta erabilera publikoak):**7.200 m²**

-Ekipamendu Komunitarioa":
"g.000/7 lurzatia"
(San Miguel Ikastetxe Apostolikoa
/ Titulartasun pribatua):

.Azalera:**14.060 m²**

."Eraikuntza probetxamendua":**4.218 m²(s)**

7. HIA (jarraipena)

2.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

-a.300 lurzatietakoa "behe-oineko" lokaletan "garajeen" ezarpena baimentzen da.

-"San Miguel Ikastetxe Apostolikoaren" lurzatian "-g.000/7 lurzatia"- eraikuntza berria aldez aurretik "xehekapen azterlan" baten tramitazioaren baldintzapean egongo da.

3.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

-Areako estolderia, estolderi sare orokor berriari konektatu beharko zaio.

-Interbentzio osagarri desberdinak burutu beharko dira, akatsen konponketa, urbanizazioaren eta zerbitzu azpiegituren -batez ere estolderia, gaur egun akats nabarmenak baititu- konponketa eta hobekuntza, Hondarribiko "12 Poligonoa" zenaren eremuaren barnean.

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

-Exekuzio baldintza orokorrak: *Exekuzio asistematikoa".

-Exekuzio programa: *Ez da derrigorrezko epe jakinik finkatzen "San Miguel Ikastetxe Apostolikoaren" lurzatian "-g.000/7 lurzatia"- "eraikuntza probetxamendu" berrien exekuzioa burutzeko.

IV.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE GLOBALA ("Plangintza orokorraren" lerruna duten zehaztapan xehekatuak)

3.ZONAKATZE XEHEKATUA

8. HIA. "MENDELU"

(AZALERA: 4.130 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Egun dagoen egoitza garapenaren kontsolidazioa, eta balizko ordezkapen interbentzioen erregulazioa, beronen jarraipide tipologikoei eutsi beharko dietelarik - eraikuntza "artekormen artean"; "hondoa", "altuera", eta "eraikuntza profila" uniformeak, eta fatxada lauak, konposizio "neoklasikoa" duten "bao" bertikalekin. Era berean, "Ugarte Etxea" kontsolidatzen da, "Eraikuntza irekia" motakoa delarik -auzotar etxe isolatua-.

-Area hau Donostiako Aireportuaren "luzekako zortasun aeronautikoei" afektatzen dute "eraikuntza altuerari" dagokionez.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-A.200/8 ZONA (Zabaldurako Egoitza Zona)

(Azalera: 2.855 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Zonaren eraikuntza probetxamendua"
(zenbatetsia): **5.031 m²(s)**

-"Eraikuntza probetxamendua"
(arautzailea):

."a.200 lurzatiak": *"Behe-oinean" "lurzatiaren" guztizko okupazioaren eta "goi-oinetan" gaur egungo "fatxada lerrokaduren" barnean baimendutako "eraikuntza profilarren" guztizko garapenaren emaitzazkoa.

."a.300 lurzatiak" ("Ugarte etxea"): *Gaur egun dauden eraikuntzak -"behe-oinean" dauden gorputzak barne- kontsolidatu egiten dira, zabalkuntzak egiteko aukerarik gabe.

8. HIA (jarraipena)

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

."Eraikuntza profila":**IV** / - ("Ugarte etxea" salbuesten da, egungo "profilarekin" kontsolidatzen baita)

."Eraikuntza altuera":* Egun dagoen eraikuntzaren "eraikuntza altueraren" kontsolidazioa, honek baimenduta dagoen "profila" lortzen duen lurzatietan. Gainontzekoan, aipatutako "profilera" iristeko beharrezkoak diren oinak gaineratuko dira, hauetariko bakoitzari dagoen eraikinaren azkeneko oinaren altuera emango zaizkizkiz.

E.120/8 ZONA (Hiri-bidea / SO)

(Azalera: **1.275 m²**)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA**.

-Programazio baldintzak: * Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko" onespentik aurrera.

-Finantzaketa baldintzak: * Ez da izaera orokorreko inbertsio ekintzarik proposatzen.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

Lurzatiketari eta kontsolidatzea proposatzen den egungo egoitza eraikuntzaren oinarriko morfologiari esleitzen zaio lerrun arautzaile hau.

8. HIA (jarraipena)

III. ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA

- "Zonakatze Xehekaturako" baldintzak Arau Partikular honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakora egokituko dira arauzko izaeraz.

- Antolamenduaren ezaugarriak (datu zenbatetsiak):

* "Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak:

- "Eraikuntza probetxamendua" ("etxebizitza erabilera"):

. Egungoa: **3.428 m²(s)**

. Proiektatutakoa: **211 m²(s)**

. Guztira: **3.639 m²(s)**

- "Etxebizitzak" (Kp.): **51 etx. (gaur egun 48 etx. daude)**

- "Etxebizitza erabileraren" intentsitatea: **176.8 etx./ha**

* "Merkataritza erabilerak" ("behe-oinak"): **1.392 m²(s)**

2. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- Ez da zilegi "behe-oinetan" "garajerik" antolatzea -"Ugarte etxea" salbuetsita dago, bere ezaugarri bereziak direla medio-.

- Burutu beharreko "eraikuntza interbentzioak", "Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko iharduera babestuei buruzko Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 17ko 189/1990 Dekretuaren" "Birgaitzeko Iharduerak. I. Eraskinean" xedatutakoari egokitu beharko zaizkio. Halaber, dokumentu honen **3.2.1.2. artikuluan** ezartzen diren "tratamendu estetikorako baldintzak" aplikatzekoak izango dira.

3. HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

Areako estolderia proiektaturiko sare orokor berriari konektatu beharko zaio.

8. HIA (jarraipena)

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

-Exekuzio baldintza orokorrak: *Iharduketa asistemikoa".

-Lurzatiketa baldintzak: *Gaur egungo lurzatiketa kontsolidatzen da, eta ez da lurzatiak banantzerik ez elkartzerik baimentzen.

-Exekuzio programa: *Indarrean dagoen Lurzoruaren Legeak subsidiarioki Hiri-Lurzorurako ezartzen duen erregimenaren aplikazioa.

IV.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE XEHEKATUA

3.ERAIKUNTZARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK ("plangintza orokorraren" lerruna duten zehaztapan xehekatuak)

9. HIA. "ZUBIETA"

(AZALERA: 22.060 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Gaur egun dagoen "asistentzi zentroaren" kontsolidazioa, etorkizunean egin litezkeen zabalkuntzak baimenduz, baimenduta dagoen "eraikuntza probetxamenduaren" barnean.

-"Aireporturako sarbide-errepidearen" Iparraldeko ertzean "Bidegorri" baten eta oinbide baten antolakera; hauek, era berean, "Aireportu Bidean" aurrikusita daudenekin konektatu ondoren, "Jaizubiako" areara sartzeko aukera emango dute.

-Area hau "itsas-lehorreko jabari publikoaren" -"Jaizubiako" errekastoa"- "zortasun-zonak" afektatzen du.

Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatuta dagoenez gero, "babeserako zortasun-zona" horrek 20.00 metroko hondo batean du eragina, "itsas bazterretik" neurtuta.

Halaber, Area hau "N-I" errepidearen eta "N-638 Donostiako Aireporturako Sarbide-errepidearen" "eraikuntza lerroak" afektatzen du.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-G.000/9 ZONA (Askotariko Ekipamendu Komunitariorako Zona)

(Azalera: 22.060 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Zonaren eraikigarritasuna": **0.15 m²(s)/m²**

-"Zonaren eraikuntza probetxamendua": **3.309 m²(s)**

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

."Eraikuntza profila": **II / -**

."Eraikuntza altuera": **7.50 m**

.Lurzatiaren "gehienezko okupazioa": **%25**

."Erretiroa": **5.00 m**

*Erabilera baldintza partikularrak:

-Erabilera bereizgarria: * **Asistentzi Zentroa** (Urritu psikikoen tratamendu eta birgaikuntza / Gipuzkoako Foru Aldundiko Gizarte Ongizate Departamentua).

9. HIA (jarraipena)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**

-Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENeko EXEKUZIOA.**

-Programazio baldintzak: *Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko" onespenetik aurrera.

-Finantzaketa baldintzak: *Asistentzi instalazioan egin litezkeen inbertsio ekintzak, instalazio horren titularra den organismoak finantzatuko ditu. Ez da izaera orokorreko bestelako inbertsio ekintzarik proposatzen.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

- "N-638" errepidearen "eraikuntza lerro" gisa definitzen da bertan dauden eraikuntzek ezartzen dutena.

- "Itsas bazterreko"

"zortasun-zona": **20.00 m** (Ezarrita dagoen "Jaizubiako erreka"aren "ertzetik").

9. HIA (jarraipena)

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

"Zonakatze Xehekaturako" baldintzak Arau Partikular honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakora egokituko dira arauzko izaeraz.

2.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

"Itsas-lehorreko jabari publikoa" babesteko "zortasun zona" erabili eta honen mugakideak diren eremuetan edozein interbentzio gauzaterakoan -egun dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan obra edo eraikuntzak exekutatzeko edo bertan erabilerak ezarri ahal izateko-, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Erregelamenduan xedatutakoa bete beharko da.

Horretarako, Arau Partikular honi erantsi zaizkion planoetan grafiatuta dauden aipaturako jabari publikoaren "mugabanaketa", "itsas bazterra" eta "babezteko zortasun zona" kontuan hartuko dira.

3.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

Areako estolderia proiektaturiko sare orokor berriari konektatu beharko zaio.

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuzio baldintza orokorrak: ***Tharduketa asistematikoa**.*

*Lurzatiketa baldintzak: *Ezarritako "lurzati eraikigarria" zatiezina izango da hirigintza ondorioetarako.

*Exekuzio programa: *Ez da derrigorrezko epe jakinik finkatzen baimendutako eraikuntza probetxamendu berrien exekuziorako.

IV.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE XEHEKATUA ("Plangintza orokorraren" lerruna duten zehaztapen xehekatuak)

10. HIA. "LAU HAIZETA"

(AZALERA: 48.995 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Dentsitate ertaineko egoitza zona baten garapena, Mendelu eta Amute auzoetako epe ertaineko hazkunde-beharrizanei erantzungo diena.

-Proiektatutako egoitza garapen berriak bertako populaziora destinaturiko "babes publikoko" etxebizitza udal programan barnebilduko da, eta kalifikazio hori "probetxamenduaren" %65i esleitzen zaio, hau exekutatzeko Hondarribiko Udalaren ekimeneko "desjabetzapen" sistema ezarriko delarik.

Proposatutako "probetxamenduen" programak, hala ere, "desjabetzapen" interbentzioa hitzartutako BPE "probetxamenduen" eskuraketarekin ordezkatu daiteke, kasu horretan lurzorua jabetzari erregimen "libreko" "probetxamenduak" esleitzen.

-Area hau "Txingudi / Jaizubiaren Antolamendu eta Babeserako Plan Bereziaren" interbentzio-eremuaren aldamenean dagoenez, garapen plangintzak espreski instrumentatu eta erregulatu behar duen berariazko helburu gisa ingurugiro eta paisaiari dagokionez kalitate handiko baldintza zorrotz batzuen ezarpena finkatzen da, hala nola: bertako errekaak errespetatu eta zaintzea; eraikuntzak lurra kontu handiz integratzea; beraien kanpoaldeko tratamenduen kalitate eta estetika baldintza zorrotzak; eta kanpoaldeko urbanizazioaren tratamendu arretatsua; bertan, bistarentzako eragin handia duten elementu artifizialak ahal den neurrian ezabatu egingo dira, eta lorategiak dituzten zonen tratamendua arreta handiz zainduko da, eraikitako elementuek -eraikuntzak, bideak, aparkamendu-zonak eta bestelakoak- bistan duten eragina txikiagotuko duen zuhaitziaren landaketa intentsibo bat burutuz.

-Area hau "itsas-lehorreko jabari publikoaren" -"Jaizubiako" erreka- "zortasun-zonak" afektatzen du.

Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatuta dagoenez gero, "babeserako zortasun-zona" horrek 100.00 metroko hondo batean du eragina, "itsas bazterretik" neurtuta.

Halaber, Area hau Donostiako Aireportuaren "zortasun aeronautikoen", eta "N-I" errepidearen eta "N-638 Donostiako Aireporturako sarbide-errepidearen" "eraikuntza lerroak" afektatzen dute.

10. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-A.400/10 ZONA (Garapen Baxuko Egoitza Zona)

(Azalera: 39.095 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Zonaren eraikigarritasuna": 0.25 m²(s)/m²

-"Zonaren eraikuntza probetxamendua": 9.774 m²(s)

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

."Eraikuntza profila": II / I

."Eraikuntza altuera": 8.50 m

."Erretiroa": 5.00 m

*Erabilera baldintza partikularrak:

-Sustapen erregimena
("Egoitza erabilerako"

"probetxamenduak"): ***"Probetxamenduaren" %65 "Babes publikoko" erregimenetan gauzatuko da**
-Gehienezko batezbesteko "BOE koefizientea": "1.4"-.

-"Garaje" zuzkidura (gutx./gehi.): 1.5/2.0 plz./etx.

-E.110/10 ZONA (Hiriarteko errepidea / SO)

(Azalera: 9.900 m²)

10. HIA (jarraipena)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***LURZORU URBANIZAGARRIA.**

-Plangintzaren garapen

eta exekuziorako erregimena: ***PLAN PARTZIALA / DESJABETZAPEN SISTEMA (Ekimena: Hondarribiko Udala. Arau Subsidiarioen "behin-betiko" onespentak" Lurzoruaren Legearen 132. artikuluan aurrikusitako ondorioak izango ditu.**

-"Hirigintza probetxamendua"
esleitzeko baldintza orokorrak:

. "Banaketa-Area": "I"

. "Ereduzko probetxamendua": $0.686 \text{ m}^2(\text{s}) / \text{a.300}(\text{BPE}) / \text{m}^2$ ⁽¹⁰⁾

-Programazio baldintzak: ***Desjabetzapen tramiteari bost (5) urteko** gehienezko epean eman beharko zaio hasiera eta "**plan partzialak**" sei (6) **urteko** gehienezko epean eman behar dio hasiera tramitazioari.

-Finantzaketa baldintzak: * Desjabetzapena: **Hondarribiko Udala.**

⁽¹⁰⁾ "I." Banaketa-Arearen unitate "bereizgarrian" neurtutako "hirigintza probetxamendua" "-a.300" tipologiako etxebizitza **m²(s)**, "babe publikoko" erregimenean, **1.4 BOE**ren baliokidea den batezbesteko koefiziente maximoarekin- emandako titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko lurzoru **m²** bakoitzeko.

10. HIA (jarraipena)

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-Eraikuntza lerroa":

."N-I" eta "Donostiako Aireporturako
sarbide-errepidea":**25.00 m** (Galtzadaren kanpoaldeko mugatik).

."Errekastoak":**15.00 m** (Ubidearen ertzetik).

."Itsas bazterreko"

"zortasun zona":**100.00 m** ("Jaizubiako" errekastoaren ertzetik).

-Donostiako Aireportuaren "zortasun aeronautikoen" aplikazioaren bidez mugaturiko "eraikuntza altuerarako"
baldintzak ("2. Zonakatze globala" Planoa. "Plangintza orokorraren" lerruna duten zehaztapan
xehekatuak).

III.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE GLOBALA ("Plangintza orokorraren" lerruna duten zehaztapan xehekatuak)

11. HIA. "HIRU ZUBI"

(AZALERA: 12.684 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Egun dagoen garapenaren kontsolidazioa, "15. Poligonoko Plan Partzialaren" babespean egina (Azkeneko erreforma espedientearen "behin-betiko onespena": 76/1/30). Aipatutako garapenaren aurrekoak diren egungo eraikuntza guztiak "antolamenduz kanpo" geratzen dira "Mendelu kaleko" 30/30 bis zk. eraikinak, hauei erantsitako eraikuntzak barne; eta "Zubi Alde" eta "San Isidro" villak-.

-Proposatutako garapena ekonomikoki bideragarria izan dadin, goian aipatutako finkei "eraikuntza probetxamendu" gehigarriak esleitzen zaizkie -lehen indarrean zegoen "planak" ez zuen inolako kalteordainik aurikusten proposatutako eraispenetarako, aipatutako finkek mugatutako "exekuzio unitatearen" multzoko "karga banaketarako" mekanismoetatik kanpo uzten baitzituen-.

Bi villa horiek kokaturik daudeneko finkei "sestra gaineko" hiru "oineko" "eraikuntza profila" -"eraikuntza altuera": 10.50 m- eta 1.10 m²(s)/m² "eraikuntza probetxamendua" esleitzen zaie. Bestalde, "Mendelu kaleko" 30. zenbakian kokaturik dagoen eraikinaren finkei "sestra gaineko" lau "oineko" "eraikuntza profila" -"eraikuntza altuera": 13.50 m- esleitzen zaio -eraikin honetan, "behe-oinean" "merkataritza-lokalak" ezartzea baimentzen da- eta, kasu honetan, ezarritako inguratzaile bolumetrikoa erabat okupatzeko aukera ematen da.

-Halaber, "Jaizubiako bidearen" zabalkuntza eta honen eta "Mendelu kalearen" arteko gurutzagunea berrantolatzea proposatzen da, "Hiru Zubirako" sarbidea mendebalderantz desplazatuz, hau ere puntu horretantxe elkar ez dadin, aipatutako bideak garrantzi handia hartuko baitu "6. Zubieta Enpresa Parkea" -"San Pabloko" azpiarea- eta "10. Lau Haizeta" Areetan aurrikusitako garapen berrietarako sarbide nagusi bihurtzen denean.

-Goian aipatutako bi "villak" afektatzen dituzten garapen berriak exekutatu ahal izateko, "11.1." EU "exekuzio unitatea" mugatzen da, "lankidetz" bidez exekutatu beharrekoa, dagokionean "Lau Haizetarako" sarbide berriaren exekuzioaren bideragarritasuna garrantizatuta egon dadin.

-Area hau Donostiako Aireportuaren "luzekako zortasun aeronautikoen" afektatzen dute. Izan ere, zortasun hauek, hala badagokio, garapen berriko eraikuntzetarako ezarritako "eraikuntza profil" eta "eraikuntza altuerari" buruzko baldintzei muga gehigarriak jarri ahal izango dizkiete.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-A.300/11 ZONA (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)

(Azalera: 11.675 m²)

* Eraikuntza baldintza partikularrak:

- "Zonako eraikigarritasun" zenbatetsia: 0.83 m²(s)

- "Zonako eraikuntza probetxamendua": 9.682 m²(s)

11. HIA (jarraipena)

-Eraikuntza probetxamendua"
erregulatzeko baldintzak:

.Eraikitako lurzatiak: *Egun dagoen "eraikuntza probetxamendua" kontsolidatu egiten da.

.Exekutatu gabeko lurzatiak:

-"Mendelu kalea" 30: *Eraikuntza lerrokadurek" definitutako ingurutzaila guztiz okupatzearen eta "a.300 lurzatiarako" eraikuntza "ordenantza orokorren" arabera ezarritako "parametro erregulatuzaileen" emaitzakoa. "Hegalkinen probetxamendua", halakorik antolatuz gero, era horretan ezarritakotik kendu beharko da.

-"11.1." EU: **1.10 m²(s)/m²**

-Eraikuntzaren forma erregulatzeko duten parametroak ("A.300/11 Zona"):

."Eraikuntza profila": **IV / I**

."Eraikuntza altuera": **13.50 m**

-**E.120/11 ZONA** (Hiri-bidea / SO)

(Azalera: **1.009 m²**)

2. GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**

-Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA.**

-Programazio baldintzak: *Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespentik" aurrera exekutatu.

-Finantzaketa baldintzak: *Ez da inbertsio ekintza orokorrik proposatzen.

11. HIA (jarraipena)

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

"Eraikuntza altuerari" eta "profilari" dagozkion baldintzak Donostiako Aireportuaren "zortasun aeronautikoen" aplikazioak mugatzen ditu.

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

-Zonakatze Xehekaturako" baldintzak, arauzko izaeraz, Arau Partikular honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio.

-Antolamenduaren ezaugarriak:

*"Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak:

-Eraikuntza probetxamendua":

.Egungoa:**7.536 m²(s)**

.Antolamenduz kanpokoak:**945 m²(s)**

.Proiektatutakoak:**2.722 m²(s)**

.Guztira:**9.312 m²(s)**

-Etxebizitzak (kp.):

.Egungoak:**82 etx.** (10 etx. "antolamenduz kanpo")

.Proiektatutakoak (zenbatetsia):**27 etx.**

.Guztira:**99 etx.**

-Etxebizitza erabileraren" intentsitatea:**84.8 etx./ha**

*"Merkataritza erabileraren" ezaugarriak:**370 m²(s)** (proiektatuak)

2.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

-Ez da zilegi "behe-oinetan" "garajerik" antolatzea -"sotoan" edo "erdisotoan" antolatu beharko dira.

-Zilegi da "behe-oinetan" "merkataritza-lokalak" antolatzea, "Mendelu kaleko" 30. eraikinean soilik.

11. HIA (jarraipena)

3.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

Arearen urbanizazioa amaitu egin beharko da, "Lau Haizetarako" sarbide berriaren eraikuntza barne. Horretarako, Arau Partikular honen dokumentazio grafikoan ezarritako trazadurari jarraituko zaio.

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

-Exekuzio baldintza orokorrak: **"Lankidetzaren sistemaren"** bidez exekutatuko den **"11.1." EU** "exekuzio unitatea" mugatzen da.

Arearen gainerakoan "exekuzioa" "asistematikoa" izango da.

-**"11.1." EU** exekuzio unitateko
"batezbesteko probetxamendua": **1.10 m²(s)/m²**

("15. Poligonoaren Lurzatiketa Proiektuari" ekarpen gisa jarritako jatorrizko "finken" azalerei dagokie -1.429 m² guztira-)

-Lagapenak: **"11.1." EU** exekuzio unitatearen eremuan Udalari lagako zaizkio proiektatutako "jabari publikoko" espazioak, behar bezala urbanizatuta.

-Antolamenduz kanpoko" eraikinak: **"Mendelu kaleko" 30 /30 bis** zk. eraikinak -erantsitako eraikuntzak barne-, eta "Zubi Alde" eta "San Isidro" villak "antolamenduz kanpo" geratzen dira -ikus Arau Partikular honen "4. Hirigintza kudeaketa eta exekuziorako baldintzak" planoan-.

11. HIA (jarraipena)

-Lurzatiketa baldintzak: *Arau Partikular honetan ezarritako "lurzatiak" ezin izango dira "zaitu" hirigintza ondorioetarako.

-Urbanizazio obretarako proiektuen formulazioa: *Urbanizazio proiektu" bat formulatuko da "11.1." EU exekuzio unitatean aurrikusitako obrak exekutatzeke.

-Exekuzio programa: *Partikularrek hirigintza eginbeharrak betetzeko epeei dagokienez, indarrean dagoen hirigintza legeriak Hiri-Lurzorurako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

IV. PLANOAK

1. EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2. ZONAKATZE XEHEKATUA

3. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK

4. HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK

12. HIA. "SAURAENEA"

(AZALERA: 11.530 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Egungo egoitza garapenaren eta "eskolaurreko" ikastetxearen kontsolidazioa, "Villa Antonia" etxea -izan ere, "aurri" aurri egoeran dago- eta egungo txabolak izan ezik; eta etxebizitzak eraikitzeko oraindik erabilgarri dauden lur betegabeen kolmatazio eta urbanizazioa.

-"Enparantza" baten sorkuntza, zolatua eta itxi samarra eta eraikuntzak definitua -nahiz eta Irun / Hondarribia errepidearekin behar hainbat lotuta egon-, Mendelu auzo osorako "auzogune" identifikagarria izango dena. Enparantza homi etorkizunean estaltzeko moduko "jolas-pilotaleku" bat adosatuko zaio -beraz, ez du erregelamenduzkoa izan beharrik bere dimentsioei dagokienez-, auzotarrek atsedean espazio gisa eta bilera kolektiboak egiteko erabil dezaten.

-Arearen Iparraldeko ertzean dagoen "Planetak" auzategirako sarbidea "bide elkarbanatu" gisa tratatzea -galtzada oinezkoek eta ibilgailuek erabiltzea-.

-Zorupeko garaje zuzkidura baten eraikuntza, proiektatutako eraikuntza berriaren beharizan hertsiekiko soberan -ezarritako eraikuntza baldintzek definitutako mugen barnean-, "Mendelu", "Planetak", "Eskapatxulo" eta "San Isidro" Areetan eta "Sauraenea" Arean bertan aspektu honetan dagoen defizit handia arintzearen.

-"Zubi Musu" kanalaren ertzearen eraberrikuntza, "urbazterreko pasealeku" bat sortuz. Interbentzio hau, Eusko Jaurlaritzaren Ingurugiro Sailak sustatutako "Txingudiko Areako baliabide naturalak Babestu eta Antolatze Plan Bereziak" proposatutako helburuen artean barne harturik dagoen "Plaiiaundiko" padurak berreskuratzeko proiektuaren zati da.

Aipatutako sailak zuzenean exekutatu du, eta "Zubi Musu" errekaostaren eta estuarioko zona horren aurretiazko saneamendua ahalbidetuko duen Irun eta Hondarribiko estolderi sare orokorraren eraikuntzarekin koordinatuz burutu behar da, helburu hori ere Arau hauen aurrirakuspenei erantsi baitzaie.

-Proiektatutako egoitza garapen berria, bertako biztanleei zuzendutako "babes ofizialpeko" etxebizitzari buruzko udal programan barne hartuko da; hori dela eta, Hondarribiko Udalaren ekimenez burutu beharreko "desjabetzaren" sistema bidez exekutatzekeztat ezartzen da.

Kontsolidatzen diren eraikuntzak desjabetzaren interbentzioaren eremuaz kanpo geratuko dira; alabaina, erantsitako lur ez-eraikigarriak desjabetu ahal izango dira.

12. HIA (jarraipena)

Proposatutako garapenaren "zuzeneko exekuziorako" aukerako soluzio gisa proposatzen den "antolamendu xehekatuan", dagokion "exekuzio unitatea" -"12.1." EU- mugatzen da horretarako. Bertan, "jabari eta erabilera publikorakotzat" kalifikatutako lurrez gain, aipatutako antolamenduan "egoitza erabilerarako lurzati ez-erakigarrizat" kalifikatzen diren "eraiki gabeko" finka batzuk barne hartzen dira, gaur egun kontsolidatzen diren eraikuntza mugakideek okupatutako beste finka batzuen zati diren eta adierazitako "jabari eta erabilera publikora" ezinbestean igaro behar duten lurrekin trukatu ahal izateko.

-Area hau "itsas-lehorreko jabari publikoaren" -"Zubi Musu" erreka- "zortasun-zonak" afektatzen du.

Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatuta dagoenez gero, "babeserako zortasun-zona" horrek 20.00 metroko hondo batean du eragina, "itsas bazterretik" neurtuta.

Halaber, Area hau Donostiako Aireportuaren "luzekako zortasun aeronautikoek", eta "N-I" errepidearen "eraikuntza lerroak" afektatzen dute.

12. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-**A.300/12 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)

(Azalera: 10.805 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

- "Eraikuntza probetxamenduari" buruzko baldintzak:

. "Zonaren eraikigarritasuna": **0.65 m²(s)/m²**

. "Zonaren eraikuntza

probetxamendua": **7.203 m²(s)**

. Kontsolidatutako eraikuntzei

esleitutako "eraikuntza

probetxamendua": **3.425 m²(s)**

. Garapen berriko "eraikuntza

probetxamendua": **3.598 m²(s)**

- Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

. "Eraikuntza profila"

(Eraikuntza berria): **IV / I**

. "Eraikuntza altuera"

(Eraikuntza berria): **13.50 m**

* Erabilera baldintza partikularrak:

- Etxebizitzen sustapen erregimena

("12.1." EU): **"Babes Ofizialeko Etxebizitzak"**

("Kofizientea": 1.2)

- "Etxebizitza erabileraren" gehienezko

intentsitatea (A.300/12 Zona): **65.0 etx./ha**

- "Merkataritza erabileretara" destinatatu

beharreko gehienezko "sabai azalera"

("behe-oineko" lokalak): **780 m²(s)**

- "Garaje" zuzkidura (gutx./gehi.)

("12.1." EU): **1.5/2.0 plz./etx.**

-**E.120/12 ZONA** (Hiri-bidea / SO)

(Azalera: 725 m²)

12. HIA (jarraipena)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA / DESJABETZAPEN
SISTEMA (Ekimena: Hondarribiko
Udala).**

*"Xehekapen azterlan" baten derrigorrezko tramitazioa. Arau Partikular honetan proposatutako Zonakatze
Xehekatua aldatu nahi izanez gero,
BEPB bat tramitatu beharko da.

*Area, halaber, Eusko Jaurlaritzaren Ingurugiro Sailak sustatutako "Txingudiko Areako baliabide naturalak
Babestu eta Antolatze Plan Bereziak"
afektatzen du.

-Programazio baldintzak: ***Desjabetzape**n tramitea luzeen jota ere **sei (6) hilabeteko** epean hasi beharko da;
garapen plangintza luzeen jota ere
bederatzi (9) hilabeteko epean hasi
beharko da tramitatzeko, eta eraikuntza
osoaren **exekuzioa** luzeen jota ere
urtebeteko epean **hasi** beharko da,
exekuzioa prestatzeko eta lurak
"okupatzeko" proiektuen tramitazio
prozesuak amaitzen direnetik zenbatuta.

"Zubi Musu" kanala eraberritzeko obren exekuzioa, "Txingudiko Areako baliabide naturalak Babestu eta
Antolatze Plan Bereziak" ezar ditzen
programazio baldintzetara egokituko da.

12. HIA (jarraipena)

-Finantzaketa baldintzak: * "Zubi Musu" kanalaren ertza eraberritzeko interbentzioaren finantzaketa, Eusko Jaurlaritzaren Ingurugiro Sailaren kargura.

3. PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

- "Eraikuntza altuerari" dagozkion baldintzak Donostiako Aireportuaren "luzekako zortasun aeronautikoen" aplikazioak mugatzen ditu ("3. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan).

- Egungo eraikuntzek definitutakoa kontsolidatzen da "N-I" errepidearen "eraikuntza-lerro" gisa ("3. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan).

- "Itsas-lehorreko jabari publikoko zortasun zonak" - "Zubi Musu" errekastoan, ezarritako "urbazterretik" 20.00 metrotara. Egungo "eskolaurreko" ikastetxearen eraikina afektatzen du -Lurzoruaren Legearen 137.3 artikulua-.

- "Hirigintza kudeaketarako sistema": * **DESJABETZAPENA** (Ekimena: Hondarribiko Udala). Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespina" Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 132. artikuluan aurrikusitako ondorioak sortuko ditu.

"Desjabetzpen" tramitearen ordean Areako jabeekin "salerosketa" akordio bat burutzea aurrikusten da -behin-betiko formalizatzeko dago gaur egun-.

-Gutxienezko zuzkidurak: * Arau Partikular honen III.1 epigrafean ezarritako gutxienezko zuzkidurak betetzeko obligazioari esleitzen zaio lerrun hau.

12. HIA (jarraipena)

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

-Area "xehekapen azterlan" baten bitartez garatzea aukeratuz gero, "Zonakatze Xehekaturako" baldintzak Arau Partikular honen "3. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakora egokituko dira arauzko izaeraz.

-Antolamenduaren ezaugarriak:

*"Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak:

-"Eraikuntza probetxamendua":

.Egunoa:**3.196 m²(s)**
.Proiektatutakoa:**3.387 m²(s)**
.Guztira:**6.583 m²(s)**

-Etxebizitzak (kp.):

.Egunoak:**36 etx.** ("Villa Antonia" eraikina ez da barne hartzen, "aurri" egoeran baitago)
.Proiektatutakoak:**34 etx.**
.Guztira:**70 etx.**

-"Etxebizitza erabileraren" intentsitatea:**65.0 etx./ha**

*"Merkataritza erabileraren" ezaugarriak
("sabai azalera"):

-Egunoa (zenbatetsia):**229 m²(s)**
-Proiektatutakoa:**221 m²(s)**
-Guztira:**450 m²(s)**

*Gutxienezko zuzkidurak:

-"f.110 espazio libreak":**2.000 m²** (Gutxienez 1.200 m²-ko azalera izango duen "enparantza" bat eta "Zubi Musu" kanalaren ertzean "pasealeku" bat konfiguratu beharko dute. Alabaina, aipatutako azalaren zati bat proposatutako "garajearen" eraikuntzak zorupean afektatzea onartuko da, afektatutako espazioaren "jabari eta erabilera publikoa" "erabilera publikorako zortasun" batez ordezkatzuz).

12. HIA (jarraipena)

-"Ikastetxeak": ***Egungo ikastetxearen kontsolidazioa** (lurzatiaren antolakera aldatu ahal izango da, azalera bere horretan utziz).

-"Kirol parkea": *"Jolas-pilotaleku" baten antolakera (Gutxienezko dimentsioak: 18.00 m x 40.00 m)

-"Garajeak":**50 plaza.**

2.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

-"4. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan ezarritako baldintzak izango dira aplikatzekoak.

-Ez da zilegi "behe-oinetan" garajerik antolatzea.

-"Itsas-lehorreko jabari publikoa" babesteko "zortasun zona" erabili eta honen mugakideak diren eremuetan edozein interbentzio gauzatzekoan -egun dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan obra edo eraikuntzak exekutatzeko edo bertan erabilerak ezarri ahal izateko-, indarrean dagoen Kosta Legean eta bere Erregelamenduan xedatutakoa bete beharko da.

Horretarako, Arau Partikular honi erantsi zaizkion planoetan grafiatuta dauden aipatutako jabari publikoaren "mugabanaketa", "itsas bazterra" eta "babesteko zortasun zona" kontuan hartuko dira.

3.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

-"12.1." EU exekuzio unitatearen urbanizazio integrala.

-"Zubi Musu" errekaostoen ertzaren eraberrikuntza.

12. HIA (jarraipena)

4. HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuzio baldintza orokorrak: *Exekuzio unitate" bat definitzen da **"12.1." EU**, Arau Partikular honen "4. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan mugatua, **"desjabetzapen"** sistemaren bidez garatu beharrekoa (Ekimena: Hondarribiko Udala), aurrikusitako eraikuntza garapen berria exekutatzeko.

Eremu horretaz kanpo, berrurbanizazio interbentzioak edo kontsolidatzen diren eraikuntzen gaineko eraikuntza interbentzioak, "iharduketa asistematikotzat" hartuko dira.

*"12.1." EUko "batezbesteko probetxamendua": $0.822 \text{ m}^2(\text{s})[\text{a.}300(\text{BOE } 1.2)]/\text{m}^2$ ⁽¹⁾

*"Urbanizazio obretarako proiektuak"
formulatzeko baldintzak:

- "12.1." EU exekuzio unitatearen urbanizazioa: *"Urbanizazio proiektua" (Ekimena: Hondarribiko Udala).

- "Zubi Musu" kanalaren ertzaren eraberrikuntza: *"Obra arruntetarako proiektua" (Halaber, "13. Planetak" eta "15. Eskapatxulo" Areak afektatuko ditu, bai eta Irungo Udalerriaren jabetzakoa den "Plaiiaundi" lurraldea ere. Ekimena: Eusko Jaurlaritzaren Ingurugiro Saila).

*"Antolamenduz kanpoko" eraikinak: *Arau Partikular honen "4. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan seinalatutakoak.

⁽¹⁾ "12.1." EU exekuzio unitatearen azalera: 7.150 m²

- "BOE 1.2ko" probetxamendua (Pond. koef.: "1.0"): 2.848 m²(s) BOE "1.2"

- "Merkataritza-lokaletako" probetxamendua (750 m²(s); pond. koef.: "2.0"): 1.500 m²(s) BOE "1.2"

- "Garaje" probetxamendua (51 plz.x30.00 m. m²(s); pond. koef.: "1.0"): 1.530 m²(s) BOE "1.2"

"12.1." EU exekuzio unitateko guztizko probetxamendua: 5.878 m²(s) BOE "1.2"

12. HIA (jarraipena)

*Exekuzio programa: "12.1." EU exekuzio unitatearen exekuzioari dagokionez, Arau Partikular honen "Programazio baldintzak" epigrafean ezarritako baldintzak beteko dira. Partikularrek hirigintza eginbeharrak betetzeko epeei dagokienez, indarrean dagoen hirigintza legeriak Hiri-Lurzorurako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

IV. PLANOAK

1. EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2. ZONAKATZE XEHEKATUA

3. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK

4. HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK

13. HIA. "PLANETAK"

(AZALERA: 9.525 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Egun dagoen egoitza garapenaren kontsolidazioa, Areari esleitutako eraikuntza probetxamendu konputagarria ahituz.

-"Erabilera pribaturako" zorupeko garaje baten eraikuntza -edukiera zenbatetsia ≈ 40 plaza oineko- Arau Partikular honen "4. Antolamenduaren definizio geometrikoa / Erabilera eta eraikuntzarako xehekapen baldintzak" planoan seinalatutako eremuan.

-"Mendelu kaleko" espaloia berrurbanizazioa eta bere sekzioaren erregularizazioa, zabalduz, "Fermintxo Enea" eta "Gure Maitea" finken parean.

-"Zubi Musu" kanalaren ertzaren eraberrikuntza, "urbazterreko pasealeku" bat sortuz. Interbentzio hau, Eusko Jaurlaritzaren Ingurugiro Sailak sustatutako "Txingudiko Areako baliabide naturalak Babestu eta Antolatzeko Plan Bereziak" proposatutako helburuen artean bane harturik dagoen "Plaiiaundiko" padurak berreskuratzeko proiektuaren zati da.

Aipatutako sailak zuzenean exekutatu du, eta "Zubi Musu" erreka-estuarioko zona horren aurretiazko saneamendua ahalbidetuko duen Irun eta Hondarribiko estolderi sare orokorraren eraikuntzarekin koordinatuz burutu behar da, helburu hori ere Arau hauen aurrikuspenei erantsi baitzaie.

-Area hau "itsas bazterreko" "zortasun-zonak" afektatzen du -"Zubi Musu" erreka-estuarioko zona horren aurretiazko saneamendua ahalbidetuko duen Irun eta Hondarribiko estolderi sare orokorraren eraikuntzarekin koordinatuz burutu behar da, helburu hori ere Arau hauen aurrikuspenei erantsi baitzaie.

Halaber, Area hau Donostiako Aireportuaren "luzekako zortasun aeronautikoen" afektatzen dute.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-A.300/13 ZONA (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)

(Azalera: 9.051 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Zonaren eraikigarritasun" zenbatetsia: $0.74 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2$

-"Zonaren probetxamendu" zenbatetsia: $6.732 \text{ m}^2(\text{s})$

-"Eraikuntza probetxamendua"

erregulatzeko baldintzak: *Egun dagoen "eraikuntza probetxamenduaren" kontsolidazioa.

13. HIA (jarraipena)

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

."Eraikuntza profila":**IV / I**

."Eraikuntza altuera":**13.50 m**

-**E.120/13 ZONA** (Hiri-bidea / SO)

(Azalera: **474 m²**)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA**.

-Programazio baldintzak: * Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespentik" aurrera exekutatu.

-Finantzaketa baldintzak: * "Zubi Musu" kanalaren ertza eraberritzeko interbentzioaren finantzaketa, Eusko
Jaurlaritzaren Ingurugiro Sailaren
kargura.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

- "Eraikuntza altuerari" dagozkion baldintzak Donostiako Aireportuaren "luzekako zortasun aeronautikoen"
aplikazioak mugatzen ditu ("3. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak"
planoa).

- "Itsas bazterreko" "zortasun-zona" - "Zubi Musu" errekastoa", ezarritako "bazterretik" 20.00 metrora.

13. HIA (jarraipena)

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

-Zonakatze Xehekaturako" baldintzak Arau Partikular honen "3. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakora egokituko dira arauzko izaeraz.

-Antolamenduaren ezaugarriak:

*"Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak:

- "Sabai azalera" (egungoa): **6.379 m²(s)**
- Etxebizitzak (egungo kp.): **91 etx.**
- "Etxebizitza erabileraren" intentsitatea: **100.5 etx./ha**
- "Garajeak" (Proiekt. kp. zenbatetsia): **40 plz.**

*"Merkataritza erabileraren" ezaugarriak
(Egungo "sabai azalera"): **353 m²(s)**

2.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- "4. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan ezarritako baldintzak izango dira aplikatzekoak.

- Ez da zilegi "behe-oinetan" garajerik antolatzea.

- "Itsas-lehorreko jabari publikoa" babesteko "zortasun zona" erabili eta honen mugakideak diren eremuetan edozein interbentzio gauzatzekoan -egun dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan obra edo eraikuntzak exekutatzeko edo bertan erabilerak ezarri ahal izateko-, indarrean dagoen 1988ko uztailearen 28ko Kosta Legean eta bere Erregelamenduan xedatutakoa bete behar da.

Horretarako, Arau Partikular honi erantsi zaizkion planoetan grafiatuta dauden aipatutako jabari publikoaren "mugabanaketa", "itsas bazterra" eta "babeesteko zortasun zona" kontuan hartuko dira.

3.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

- "Mendelu kaleko" espaloia berrurbanizazio eta zabalkuntza.

- "Zubi Musu" erreka toaren ertzaren eraberrikuntza.

13. HIA (jarraipena)

4. HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuzio baldintza orokorrak: ***"Iharduketa asistemikoa"**.

"Mendelu kaleko" espaloia zabaltzeko behar den lurzoruaren desjabetzapena barne hartuko du. Horretarako, dagokion "hirigintza probetxamendua" afektatutako gainerako lurzatieta honez gero "ondaretzat" joko da.

*"Urbanizazio obretarako proiektuak"
formulatzeko baldintzak:

- "Mendelu kaleko" espaloia berrurbanizazioa: * "Obra arruntetarako proiektua" (Ekimena: Hondarribiko Udala).

- "Zubi Musu" kanalaren ertza eraberrikuntza: * "Obra arruntetarako proiektua" (Halaber, "12. Sauraenea" eta "15. Eskapatxulo" Areak afektatuko ditu, bai eta Irungo Udalerriaren jabetzako den "Plaiiaundi" lurraldea ere. Ekimena: Eusko Jaurlaritzaren Ingurugiro Saila).

*Finantzaketa erantzukizunen esleipena.
"Mendelu kaleko" espaloia berrurbanizazioa: * Hondarribiko Udala.

*Exekuzio programa: * Ez da ekimen publikoko interbentzioen exekuziorako eperik ezartzen.

*Partikularrek gainerako hirigintza eginbeharrak betetzeko epeei dagokienez, indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

13. HIA (jarraipena)

IV. PLANOAK

1. EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2. ZONAKATZE XEHEKATUA

3. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK

14. HIA. "SAN ISIDRO"

(AZALERA: 18.756 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Gaur egun dagoen tipologia mistoko egoitza garapenaren kontsolidazioa -"Eraikuntza Irekia" eta "Eraikuntza Bakana"-, gaur egun askotariko Ekipamendu Komunitariorako erabileratara destinatzen den "Martinez Anido" eskola zaharren eraikina barne hartuz. "Eraikuntza Bakaneko" lurzati batzuetan "eraikuntza probetxamenduaren" gehikuntza txikiak baimentzen dira eta, halaber, "garajeen" eraikuntza "Josu Langile" auzategiko 1, 2, 3 eta 4 zk. blokeak kokaturik daudeneko lurzati area "eraiki gabeen" zorupean.

-Espaloi eta bide publikoen berrantolamendua -aparkaleku-zuzkidura handitzeko posibilitatearen azterketa- eta berrurbanizazioa.

-"Jaizubia Bidearen" zabalkuntza, "Mendelu kaletik" "10. San Pablo" Arearako sarbide gisa.

-Donostiako Aireportuaren "zortasun aeronautikoe" -luzekakoe eta zeharkakoe- Area afektatzen dute.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-A.300/14 ZONA (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)

(Azalera: 17.019 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-Antolatutako "zonaren eraikuntza probetxamendua" (zenbatetsia):

."a.300 lurzatiak":**4.801 m²(s)**

."a.500 lurzatiak":**3.012 m²(s)**

.Guztira:**7.813 m²(s)**

-"Eraikuntza probetxamendua" erregulatzeko baldintzak:

."a.300 lurzatiak":*"Lurzati" bakoitzean egun dagoen "eraikuntza probetxamendua" kontsolidatzen da.

."a.500 lurzatiak":**0.30 m²(s)/m²** (Indize hau gainditzen duten "lurzatieta", egun dagoen "probetxamendua" kontsolidatu egiten da).

14. HIA (jarraipena)

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak. "a.300 lurzatiak":

."Eraikuntza profila":**IV / I**

."Eraikuntza altuera":**13.50 m**

*Erabilera baldintza partikularrak.

"a.500 lurzatiak":* Soilik **bi (2) etxebizitza unitate** eraikitzea baimentzen da **1.000 m²-tik** gorako azalera duten lurzatietan. Alabaina, azalera txikiagoa duten lurzatietan dauden familia biko eraikuntzak kontsolidatu egiten dira.

-**E.120/14 ZONA** (Hiri-bidea / SO)

(Azalera: **1.737 m²**)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA**.

-Programazio baldintzak: * Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespentik" aurrera exekutatu.

-Finantzaketa baldintzak: * Ez da inbertsio ekintza orokorrik proposatzen.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-Arau Partikular honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan definitutako "a.500 lurzatiak" lerrun arautzaile horrekin kontsolidatzen dira.

-"Eraikuntza altuerari" dagozkion baldintzak Donostiako Aireportuaren "zortasun aeronautikoen" -luzekakoak eta zeharkakoak- aplikazioak mugatzen ditu ("3. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan).

14. HIA (jarraipena)

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

-Zonakatze Xehekaturako" baldintzak Arau Partikular honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakora egokituko dira arauzko izaeraz.

-Antolamenduaren ezaugarriak:

*"Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak:

-Eraikuntza probetxamendua":

.a.300 lurzatiak:"4.801 m²(s)

.a.500 lurzatiak"

(Guztira antolatutakoa, zenbatetsia):3.012 m²(s)

.Guztira:7.813 m²(s)

-Etxebizitzak (kp.):

.Egungoak:

-a.300 lurzatiak:"67 etx.

-a.500 lurzatiak:"11 etx.

-Guztira:78 etx.

.Antolatutakoa (zenbatetsia)

a.500 lurzatiak:"4 etx.

.Guztira:82 etx.

-Etxebizitza erabileraren"

intensitatea (Zenbatetsia):48.2 etx./ha

*"Ekipamendu komunitarioa"

"g.000/14.1 lurzatia" (erabilera zehaztu gabea)

-Lurzati azalera":860 m²(l)

(150 m²[l] "antolamenduz kanpo")

-Sabai azalera":625 m²(s)

(65 m²[s] "antolamenduz kanpo")

2.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

-3. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan ezarritako baldintzak izango dira aplikatzeakoak.

-Zilegi da "a.300 lurzatieta" "behe-oinean" garajeak antolatzea, baina sarbideak ezin izango dira "Mendelu kaletik" antolatu.

14. HIA (jarraipena)

3.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

-Egun dauden bideen gainazaleko berrurbanizazio orokorra -aparkaleku-plazen egokitzapena-.

-"Jaizubia Bidearen" zabalkuntza, "Mendelu kaletik" "10. San Pablo" Arearako sarbide gisa.

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuzio baldintza orokorrak: ***Tharduketa asistematikoa**.*

"Jaizubia Bidearen" zabalkuntza egiteko behar diren lurren "desjabetzapena" barne hartuko du.

*Urbanizazio obretarako proiektuak
formulatzeko baldintzak.

"Jaizubia Bidearen" berrurbanizazio
orokorra eta zabalkuntza: *"Obra arruntetarako proiektua" (Ekimena: Hondarribiko Udala).

*Exekuzio programa: *Ez da ekimen publikoko interbentzioen exekuziorako eperik ezartzen.

Partikularrek hirigintza eginbeharrak betetzeko epeei dagokienez, indarrean dagoen hirigintza legeriak
Hiri-Lurzorurako ezarritako baldintzak
aplikatuko dira.

IV.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE XEHEKATUA

3.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK

15. HIA. "ESKAPATXULO"

(AZALERA: 53.508 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Egun dagoen industri garapena kontsolidatzea, Donostiako Aireportuaren "zortasun aeronautikoek" afektatutako lursailak, Arearen iparraldean zati batean eraiki gabe eta "aire libreko" industri iharduerekin okupatuta daudenak barne hartuz, "Jaizubiako erreka" itsasoratzen den lekuaren aldamenean "Arenas Sagarzazu" eta "Nautica Aldats".

Halaber, "Casa Labrousse", "kola" fabrika zaharrari erantsitako etxebizitza eraikuntza bakana, kontsolidatu egiten da.

-"N-I" (Anzaran) eta "N-638" (Amute) errepideen arteko konexio-bide berriaren eta gurutzagune "glorieta" berriaren eraikuntza, Area zuzenean afektatzen dute eta.

Aipatutako "glorieta" hori eraiki ahal izateko "Casa Petit" eraikina eraitsi behar da, eta horrek "Arenas Sagarzazu", "Nautica Aldats" eta "kola" fabrikak okupatzen dituzten lurak zati batean afektatzen ditu.

Irungo udalerriko lurzoruak ere -Plaiiaundi- afektatzen dituen interbentzio honen ekimena Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide eta Garraio Departamentuari egokituko zaio.

-"Zubi Musu" kanalaren ertzaren eraberrikuntza, "urbazterreko pasealeku" bat sortuz. Interbentzio hau, Eusko Jaurlaritzaren Ingurugiro Sailak sustatutako "Txingudiko Areako baliabide naturalak Babestu eta Antolatzeko Plan Bereziak" proposatutako helburuen artean barne harturik dagoen "Plaiiaundiko" padurak berreskuratzeko proiektuaren zati da.

Aipatutako sailak zuzenean exekutatu du, eta "Zubi Musu" erreka-estuarioko zona horren aurretiazko saneamendua ahalbidetuko duen Irun eta Hondarribiko estolderi sare orokorraren eraikuntzarekin koordinatuz burutu behar da, helburu hori ere Arau hauen aurrikuspenei erantsi baitzaie.

-Irun/Hondarribia kolektore orokor" berriaren eraikuntza. Kolektore hau "Plaiiaunditik" sartzten da udalerrian, "Amute/Anzaran bide" berriaren trazadurari paraleloki jarraituz, mendebaldean, eta "Jaizubiako" kolektorea jaso ondoren, "Jaizubiako erreka" "Amuteko zubiaren" ekialdetik zeharkatzen du, Aireportuko lurretan aurrikusita dagoen "ponpaketa-estaziora" iritsi arte.

15. HIA (jarraipena)

-Udalak bidezkotzat jotzen baldin badu, edo Area osoko edo honen zati bateko afektatutako jabeen ehuneko handi batek hala eskatzen baldin badu, lursailen titulartasunaren egoera Arau Subsidiario hauetako aurrikuspenetara egokitzeko eta "hirigintza-probetxamenduak" erdibanatzeko beharrezkoak diren desjabetzapen-espedienteak tramitatu egingo dira.

Aurrikuspen hau espezifikoki aplikagarria izango zaie "Amute-Anzaran" bide berriaren iparraldean kokatuta dauden lursailei, "aire libreko" "industri erabileretara" destinatuta daudenei -"10 lurzatia"-.

-Donostiako Aireportuaren "zortasun aeronautikoen", "itsas-lehorreko jabari publikokoa" den lurzoru zati batek, "itsas bazterreko" "zortasun zonak" -"Zubi Musu" eta "Jaizubia" erreka- eta Plaiaundin zeharreko Hondarribia-Irun errepide berriaren "eraikuntza lerroak" afektatzen dute Area.

Lehenengoei dagokienez, honako lurzati hauek afektatzen dituzte: "10 lurzatia" -"Arenas Sagarzazu" eta "Nautica Aldats"-, praktikan eraikiezina eginez; proposatutako bide berria, honen sestrak egokitu egin beharko diren bertan zehar doazen ibilgailuentzako galibo nahikoa ahalbidetzeko -proiektua Abiazio Zibileko Zuzendaritzak baimendu beharko du-; eta, bestalde, "9 lurzatia" -"Casa Labrousse" eraikina-, eraikitzekeko posibilitateak mugatu egin beharko ditu -ezarrita dauden "eraikuntza-lerroak" barnean- aldameneko eraikuntzek -Biok- egiten duten bere "puntelamenduak" ahalbidetzen duen altueran.

Kostaldeei buruzko legeriak ezartzen dituen zortasunek "1", "2", "6", "7" eta "8" "lurzatiak" dauden eraikuntzen "antolamenduz kanpoko" erregimena zehazten dute -afekzio partzialak kasu guztietan-.

Erregimen hori, ordea, bi salbuespenekin -"6" eta "7" "lurzatiak"- eta izaera "arinarekin" -"eraikuntza-zortasunaren" afekzioa: 20.00 m "ertzetik" abiatuz- aplikatuko da.

"6" eta "7" "lurzatiak" eraikinen kasuan, ordea, "antolamenduz kanpoko" erregimen erabatekoa da -"pasaera-zortasunaren" afekzioa: 6.00 m "ertzetik" abiatuz- eta, hala dagokionean, afektatutako "jabari publikoaren" titular den MOPTMA erakundeak exekutatu beharko du.

Hala eta guztiz ere, azken egoera hau aldatu egingo da proiektatutako "Zubi Musu" kanalaren eraberrikuntza obra exekutatzen denean, kanalaren "ertza" desplazatu egingo baita.

15. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

B.100/15 ZONA (Industria Intentsiboko Zona)

(Azalera: 40.366 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

- "Zonaren probetxamendua" (zenbatetsia):

. "b.100 lurzati" azalera

(antolatua): **33.877 m²(l)**

. "Lurzati okupagarriaren" azalera **16.994 m²(lo)**

- "Eraikuntza probetxamendua"

erregulatzeko baldintzak:

. "Eraikitako lurzatiak": * **Lurzati bakoitzean gaur egun dagoen "lurzati okupagarriko azaleraren" "probetxamendua" kontsolidatzen da.**

"Egoitza erabileretara" destinatutako "probetxamenduak" dituzten lurzatietan ez da erabileraren horiek zabaltzerik baimentzen.

. "Eraiki gabeko" lurzatiak: * **Aplikagarria den sektoreko legeriak ezarritako zortasunen emaitzazko "lurzati okupazioa" baimentzen da kasu bakoitzean.**

- Eraikuntzaren forma erregulatzeko duten parametroak:

. "Eraikuntza profila": **I / -**

. "Eraikuntza altuera": **6.00 m** (Honen aplikazioa Donostiako Aireportuaren "zortasun aeronautikoen" mugatuko dute kasuan-kasuan).

. "Erretiroa" (alboko "fatxadak"): **3.00 m**

. Lurzatiketa baldintzak:

(Gutxienezko azalera): **500 m²(l)**

. Baldintza hauek betetzen ez dituzten eta espreski "antolamenduz kanpokatat" deklaritzen ez diren etxebizitza "eraikuntza bakanak" kontsolidatu egiten dira.

15. HIA (jarraipena)

*Erabilera baldintza partikularrak: *Arauean egun dauden etxebizitza eraikuntzak, espreski "antolamenduz kanpokotzat" deklaratzeko ez direnak, kontsolidatu egiten dira.

-**E.110/15 ZONA** (Toki errepidea / SO) (Azalera: **11.930 m²**)

-**E.120/15 ZONA** (Hiri-bidea / SO) (Azalera: **1.212 m²**)

2. GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA / DESJABETZAPEN SISTEMA** ("Amute-Anzaran" bidea. Ekimena: **Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide eta Garraio Departamentua**. Arau Subsidiarioen "behin-betiko" onespenean Lurzoruaren Legearen 132. artikuluan aurrikusitako ondorioak izango ditu.

-Programazio baldintzak:

."Industri probetxamenduak": *Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespenean" aurrera exekutatu.

."Amute-Anzaran" bidea: *Ez da eperik ezartzen.

-Finantzaketa baldintzak:

.Lurren desjabetzapena eta "Amute-Anzaran" bidearen exekuzioa: ***Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide eta Garraio Departamentua**.
."Zubi Musu" kanalaren ertza eraberritzea: ***Eusko Jaurlaritzaren Ingurugiro Sailordetza**.

.Irun/Hondarribia kolektore orokorraren eraikuntza: ***Txingudiko Urak**.

15. HIA (jarraipena)

**3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN
ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK**

-Eraikuntza altuerari" dagozkion baldintzak Donostiako Aireportuaren "luzekako zortasun aeronautikoen"
aplikazioak mugatzen ditu.

-Itsas bazterreko" "zortasun zona"

-Zubi Musu" eta "Jaizubiako" errekaetoak: **20.00 m**

-Irun-Hondarribia errepide berriaren "eraikuntza lerroa": **18.00 m**

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

-Zonakatze Xehekaturako" baldintzak Arau Partikular honen "3. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakora
egokituko dira arauzko izaeraz.

-Antolamenduaren ezaugarriak ⁽¹²⁾:

*"Industri erabileren" ezaugarriak:

-Lurzati azalera" (b.100):

.Egungoa:**40.019 m²(l)**

."Antolamenduz kanpokoak":**6.142 m²(l)**

.Emaizakoa:**33.877 m²(l)**

-Lurzati okupagarriaren azalera":

.Egungoa:**16.779 m²(lo)**

."Antolamenduz kanpokoak":**380 m²(lo)**

.Antolatutakoa:**595 m²(lo)**

.Emaizakoa:**16.994 m²(lo)**

*"Etxebizitzak":

-Egungoak:**5 etx.** (1.153 m²[s])

-Antolamenduz kanpokoak":**3 etx.** (358 m²[s])

-Konsolidatutakoak:**2 etx.** (824 m²[s])

⁽¹²⁾Zenbatetsitako datuak, balio arautzailerik gabe.

15. HIA (jarraipena)

2. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

-3. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan ezarritako baldintzak izango dira aplikatzekoak.

-10 lurzatian" -"Arenas Sagarzazu" eta "Nautica Aldatz"- "Amute/Anzaran" bidera doan ibilgailuentzako sarbide bakarra ezartzea baimentzen da. Sarbide honen definizioa dagozkion exekuzio proiektuetara eragortzen da -egungo "N-638" errepidetiko sarbidea ezabatu egingo da-.

-Itsas-lehorreko jabari publikoa" erabili eta, bertatik kanpo, "itsas-lehorreko jabari publikoa" babesteko "zortasun zona" erabili eta honen mugakideak diren eremuetan edozein interbentzio gauzatzerakoan -egun dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan obra edo eraikuntzak exekutatzeko edo bertan erabilerak ezarri ahal izateko-, indarrean dagoen Kosta Legean eta bere Erregelamenduan xedatutakoa bete beharko da.

Horretarako, Arau Partikular honi erantsi zaizkion planoetan grafiatuta dauden aipatutako jabari publikoaren "mugabanaketa", "itsas bazterra" eta "babesteko zortasun zona" kontuan hartuko dira.

3. HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

-Amute-Anzaran" bide berriaren eraikuntza -sestrak eta baimendutako galiboa, "Donostiako Aireportuaren zortasun aeronautikoen" baldintzapean-.

-Zubi Musu" errekastoaren ertzaren eraberrikuntza.

15. HIA (jarraipena)

4. HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuzio baldintza orokorrak: *Exekuzio "asistematika".

*Lurren titulartasunaren egoera Arau Subsidiarioetako aurrikuspenetara egokitzeko eta "hirigintza probetxamenduak" berdinbanatzeko beharrezkoak diren lurzatiketa espedienteen aukerako tramitazioa.

*Lurzatiketa baldintzak: *Lurzatiaren bananketek ezarritako "gutxienezko tamainari" dagozkion baldintzak bete eta zerbitzu bidetik ibilgailuentzako sarbide egokia ziurtatu beharko dute kasu orotan.

*Urbanizazio obretarako proiektuak
formulatzeko baldintzak:

- "Amute-Anzaran" bidearen eraikuntza: * "Obra arruntetarako proiektua"
(Ekimena: Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide eta Garraio Departamentua.

- "Zubi Musu" kanalaren
ertzaren eraberrikuntza: * "Obra arruntetarako proiektua" (Halaber, "12. Sauraenea" eta "13. Planetak" Areak afektatuko ditu, bai eta Irungo Udalerriaren jabetzako den "Plaiiaundi" lurraldea ere. Ekimena: Eusko Jaurlaritzaren Ingurugiro Saila).

* "Antolamenduz kanpoko"
eraikin eta elementuak: * Arau Partikular honen "4. Hirigintza kudeaketa eta exekuziorako baldintzak" planoan seinalatutakoak.

* Finantzaketa erantzukizumen
esleipena:

- "Mendelu kaleko"
espaloiarene berrurbanizazioa: * Hondarribiko Udala.

- Industri zonarako zerbitzu
bidearen berrurbanizazioa
eta mantenimendua: * "Artapen entitate" bat eratuko da.

15. HIA (jarraipena)

*Exekuzio programa: *Ez da ekimen publikoko interbentzioen exekuziorako eperik ezartzen.

Partikularrek hirigintza eginbeharrak betetzeko epeei dagokienez, indarrean dagoen hirigintza legeriak Hiri-Lurzorurako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

IV. PLANOAK

1. EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2. ZONAKATZE XEHEKATUA

3. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK

4. HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK

16. HIA. "AMUTE"

(AZALERA: 37.155 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Gaur egun dagoen tipologia mistoko egoitza garapenaren kontsolidazioa "Eraikuntza Irekia" "Antzinako Egoitza Asentamenduak" eta "Eraikuntza Bakana", "Jaizubia Errekako" beste ertzean kokatuta dagoen "Gure Atsegiña" etxea, Aita Kaputxinoen komentua, "babes bereziko" xedezko eraikuntza gisa katalogatzen baita, eta bertako udal kirol instalazioak barne hartuz.

-"Komentu Berri Txiki" etxearen Mendebaldean kokaturik dauden lur betegabeen egoitzarako eraikuntza garapena, "Gure Ametsa" etxeak okupatzen duen "lurzatira" arte.

Interbentzio honek aipatutako lurren parean dagoen bidearen sekzioaren zabalkuntza barne hartuko du, 6.00 metroko galtzada sekzioa antolatuko baita, bai eta luzekako aparkaleku bat eta bide horren espaloia eta dagozkion zerbitzuen eraikuntza ere.

Halaber, bide hori "Kosta kalearekin" konektatuko da, "17. Komentuare" Arearen garapenean aurrikusita dagoen "Aireportu Bidetik" kale horretarako sarbidearen aldaketa egiten denean.

-"Amuteko Zubiaren" aldamenean dagoen "Aireportu Biderako" sarbidearen ezabaketa.

-"Amute auzoko" 20, 21 eta 22 zenbakien pareko aparkalekuen kokapenaren berrantolamendua, espaloia handitu eta zuhaitzez hornitzearen aparkaleku horiek "zeharka" antolatuz.

-Irun/Hondarribia kolektore orokor" berriaren eraikuntza. Kolektore hau "Aireportuko" lurretan aurrikusita dagoen "ponpaketa-estaziotik" sartzen da Arean, "17. Komentuare" Area "Kosta kaleraino" zeharkatzen du, eta hemendik iparralderantz abiatzen da.

-Area hainbat eremum afektatzen du, hala nola: Donostiako Aireportuaren "zeharkako zortasun aeronautikoen"; "itsas-lehorreko jabari publikoa" "babesteko zonak" "Jaizubiako erreka" eta, azkenik, "Donostiako Aireporturako sarbide-errepidearen" eraikuntza lerroak "Aireportu Bidea".

16. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-**A.300/16 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)

(Azalera: **37.155 m²**)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-Antolatutako "zonaren eraikuntza probetxamendua" (Zenbatetsia):

."a.100 lurzatiak":**2.461 m²(s)**

."a.300 lurzatiak":**15.201 m²(s)**

."a.500 lurzatiak":**1.048 m²(s)**

."a.600 lurzatiak":**5.545 m²(s)**

.Guztira:**24.255 m²(s)**

-Eraikuntza probetxamendua" erregulatzeko baldintzak:

."a.100", "a.300" eta "a.600

lurzati" kontsolidatuak: *Egun dauden eraikuntzen "eraikuntza probetxamenduaren" kontsolidazioa.

."16.1." EU ("a.300"):**0.55 m²(s)/m²**

."a.500 lurzatiak":**0.35 m²(s)/m²(l)**

-Eraikuntzaren forma erregulatzeko duten parametroak:

."a.100" eta "a.300 lurzatiak" (kontsolidatuak):

-Eraikuntza profila:**IV / I**

-Eraikuntza altuera:**13.50 m**

."a. 300 lurzatiak" ("16.1." EU):

-Eraikuntza profila:**III / I**

-Eraikuntza altuera:**10.50 m**

-Erretiroa:**3.00 m**

."a.500 lurzatiak": *Ezarrizko baldintza orokorrak aplikatuko dira.

."a.600 lurzatiak": *Kontsolidatzen diren "a.100" eta "a.300" lurzatiarako ezarrizko baldintzak aplikatuko dira.

16. HIA (jarraipena)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen
eta exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA**.

-Programazio baldintzak: * Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespentik" aurrera exekutatu.

-Finantzaketa baldintzak.

"Irun/Hondarribia kolektore
orokorraren" eraikuntza: ***"Txingudiko Urak"**.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-Eraikuntza tipo bereizgarriaz "-a.300"- bestelakoei dagozkien Areako lurzatiak "-a.100 Antzinako Egoitza Asentamenduen lurzatiak", "a.500 Eraikuntza Bakanekoak" eta "a.600 Egoitza Kolektiboko" lurzatiak- kontsolidatu egiten dira. Arau Partikular honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan adierazita daude.

-"Itsas bazterreko" "zortasun zona" -"Jaizubiako erreka" -: **20.00 m**

-"Eraikuntza altuerari" dagozkion baldintzak Donostiako Aireportuaren "luzekako zortasun aeronautikoen" aplikazioak mugatzen ditu ("3. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan).

16. HIA (jarraipena)

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

-Zonakatze Xehekaturako" baldintzak Arau Partikular honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakora egokituko dira arauzko izaeraz.

-Antolamenduaren ezaugarriak ⁽¹³⁾:

*"Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak:

-Etxebizitzak (kp.):

."a.100 lurzatiak" (egungoak):**19 etx.**

."a.300 lurzatiak":

-Egungoak:**122 etx.**

-Proiektatutakoak (zenbatetsiak):**42 etx.**

-Guztira:**164 etx.**

."a.500 lurzatiak":

-Egungoak:**4 etx.**

-Proiektatutakoak (zenbatetsiak):**1 etx.**

-Guztira: **5 etx.**

."a.600 lurzatiak" (egungoak):**1 etx.**

.Guztira:189 etx.

-"Etxebizitza erabileraren" intentsitatea:**50.87 etx./ha**

-Sabai azalera:

."a.100 lurzatiak" (egungoa):**2.393 m²(s)**

."a.300 lurzatiak":

-Egungoa:**9.278 m²(s)**

-Proiektatutakoa:**4.067 m²(s)**

-Guztira: **13.345 m²(s)**

⁽¹³⁾Zenbatetsitako datuak, balio arautzailerik gabe.

16. HIA (jarraipena)

."a.500 lurzatiak"

("Lurzatiaren

azalera": 2.998 m²[]):

.Egungoa:696 m²(s)

.Proiektatutakoa:352 m²(s)

.Guztira: 1.048 m²(s)

."a.600 lurzatiak" (egungoa):5.545 m²(s)

.Guztira:22.331 m²(s)

*"Merkataritza erabileren" ezaugarriak

("Sabai azalera". Egungoa):1.924 m²(s)

*Zuzkidurak:

"g.000/16.1 kirol parkea":6.164 m²

2.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

-3. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan ezarritako baldintzak izango dira aplikatzekoak.

-16.1." EU exekuzio unitatea zuzenean exekutatu ahal izango da, "xehekapen azterlana" formulatu beharrik gabe, Arau Partikular honetan ezarritako antolamenduari jarraiki; lurzati bakoitzari 581 m²(s) esleituko zaizkio. Aipatutako "eraikuntza probetxamendua" askatasun osoz antolatu ahal izango da "lurzatiaren" barnealdean, eraikuntzaren forma erregulatzeko ezarritako parametroei jarraiki -grafiatuta dauden "eraikuntza lerrokadurek" ez dute inolako balio arautzailerik.

"Behe-oinetan" ez da zilegi "merkataritza erabilerarik" ezartzea ez eta "garajerik" antolatzea ere -hauek "sotoan" antolatu beharko dira.

-a.100" eta "a.600" "lurzatiaren" burutu beharreko interbentzioak "Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko iharduera babestuei buruzko Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 17ko 189/1990 Dekretuaren" "Birgaitzeko Iharduerak. I. Eraskinean" xedatutakoari egokitu beharko zaizkio. Halaber, dokumentu honen 3.2.1.2. artikuluan ezarritako "eraikuntza baldintzak" aplikatzekoak izango dira.

16. HIA (jarraipena)

-Itsas-lehorreko jabari publikoa" babesteko "zortasun zona" erabili eta honen mugakideak diren eremuetan edozein interbentzio gauzatzekoan -egun dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan obra edo eraikuntzak exekutatzeko edo bertan erabilerak ezarri ahal izateko-, indarrean dagoen 1988ko uztailearen 28ko Kosta Legean eta bere Erregelamenduan xedatutakoa bete beharko da.

Horretarako, Arau Partikular honi erantsi zaizkion planoetan grafiatuta dauden aipatutako jabari publikoaren "mugabanaketa", "itsas bazterra" eta "babesteko zortasun zona" kontuan hartuko dira.

3.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

-**"16.1." EU** exekuzio unitatearen urbanizazioa. Interbentzio honek aipatutako lurren parean dagoen bidearen sekzioaren zabalkuntza barne hartuko du, 6.00 metroko galtzada sekzioa antolatuko baita, bai eta luzekako aparkaleku bat eta bide horren espaloia eta dagozkion zerbitzuen eraikuntza ere.

Halaber, bide hori "Kosta kalearekin" konektatuko da, "17. Komentuaurre" Arearen garapenean aurrikusita dagoen "Aireportu Bidetik" kale horretarako sarbidearen aldaketa egiten denean.

-Amute auzoko" 20, 21 eta 22 zenbakien pareko aparkalekuen kokapenaren berrantolamendua, espaloia handitu eta zuhaitzez hornitzearen aparkaleku horiek "zeharka" antolatuz.

-Irun/Hondarribia kolektore orokor" berriaren eraikuntza.

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuzio baldintza orokorrak: **"Konpentsazio"** sistemaren bidez garatu beharreko **"16.1." EU** "exekuzio unitatea" definitzen da, bere mugaketa "4. Hirigintza kudeaketa eta exekuziorako baldintzak" planoan bilduz.

Unitate horretaz kanpo, aurrikusitako urbanizazio interbentzioak edo egin litezkeen eraikuntza interbentzioak "iharduketa asistematikotzat" hartuko dira.

16. HIA (jarraipena)

***16.1." EU** exekuzio unitateko
"batezbesteko probetxamendua":

-**16.1." EU** exekuzio unitatearen azalera:**7.395 m²**

-Azalera konputagarria

(Kontsolidatutako "toki sistemak"

kanpo):**6.257 m²**

-Esleitutako "eraikuntza probetxamendua":**4.067 m²(s)**

-**Batezbesteko probetxamendua":0.65 m²(s)/m²**

*"Urbanizazio obretarako proiektuak"

formulatzeko baldintzak: *Proiektatutako urbanizazio obra guztiak "obra arruntetarako proiektuen" bitartez formulatuko dira.

*Eraikin "katalogatuak":**G.Erljio Eraikuntza**

G.4Amuteko Aita Kaputxinoen komentua.

*Finantzaketa erantzukizunen esleipena:

."16.1." EU exekuzio unitateko eremuaren

urbanizazioa eta obra osagarriak: *Exekuzio unitatearen "jabetza".

."Amute kaleko" aparkalekuen

berrantolamendua eta espaloiairen

berrurbanizazioa: *Hondarribiko Udala.

*Exekuzio programa: *Ez da ekimen publikoko interbentzioen exekuziorako eperik ezartzen.

*Luzeen jota ere sei (6) hilabeteko epea ezartzen da "16.1." EU exekuzio unitatearen "konpentsazio batzordearen oinarri eta estatutuen proiektuak" aurkezteko, eta urtebetekoa (1), galdatutako "konpentsazio" proiektua aurkezteko.

Partikularrek gainerako hirigintza eginbeharrak betetzeko epeei dagokienez, indarrean dagoen hirigintza legeriak Hiri-Lurzorurako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

16. HIA (jarraipena)

*"Eraikitze eskubidearen" eskuraketa
(EU mugatua): "Ezarritako "lagapen", "berdinbanaketa" eta "urbanizazio" obligazioak aldeztatik betetzearen baldintzapean egongo da.

IV. PLANOAK

1. EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2. ZONAKATZE XEHEKATUA

3. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK

4. HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK

17. HIA. "KOMENTUAURRE"

(AZALERA: 20.243 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Area Amute auzoaren egoitza zabalkuntza gisa garatzea.

-"Enparantza" baten sorkuntza, zoladura "gogorraz", itxia eta eraikuntzak espazialki definitzen duena, Aita Kaputxinoen komentuari aurrez aurre, Amute eta Kosta auzoetarako "auzogune" identifikagarri gisa eratuko dena.

-"Antonia tabernako" eraikinaren kontsolidazioa. Hala eta guztiz ere, Amute auzoko 8 eta 9 zk. eraikinak botatzea proposatzen da, galtzadaren zabalkuntza eta "Aireportu bidean" espaloien ezarpena eta "bidegorrien" kokapena ahalbidetzeko.

Proposatzen den interbentzioak aipatutako eraikinak -11 etxebizitza eta "Amute taberna" 125 m²-rekin (s)-okupatzen dituzten etxebizitza eta negozioak okupatzen dituztenen berralojamendua garantizatu beharko du.

-"Aireportu Bidetik" "Kosta kalerako" sarbidea Iparralderantz lekualdatu eta trafikoaren sarrera nolabait mugatuko duten ezaugarriak emanez gauzatzea, "Mendebaleko Bidea" martxan jarritakoan Amute eta Kosta auzoetarako zerbitzuaz kanpoko ibilgailuak kale honetan zehar iragan ez daitezen. Interbentzio honek, halaber, proiektaturiko enparantza berriaren eta Amute auzoaren arteko integrazio hobea ahalbidetuko du.

-"Kosta kalean" zehar igarotzen den ibilgailu kopurua murrizteko helburu eta baldintza berberekin, kale honetan zehar "luzetarako" aparkalekua antolatuko da.

-Proposatutako garapenak gutxienez 40 "garaje" plazako zuzkidura gehigarria ekarriko du, Amute eta Kosta auzoetan arlo honetan dauden defizitak murrizteko xedez.

-Proiektatutako egoitza garapen berria, bertako biztanleei zuzendutako "babes publikopeko" etxebizitzari buruzko udal programan barne hartuko da; hori dela eta, Hondarribiko Udalaren ekimenez burutu beharreko "desjabetzpen" sistema bidez exekutatzekotzat ezartzen da.

Hala eta guztiz ere, desjabetzpen tramitea "hirigintza hitzarmen" batekin eta jabegoen truke batekin -gaur egun formalizazio-fasean dagoena- ordezkatzeari aurriztatu da, Udalari afektatutako lursail guztien titulartasuna eskuratzea ahalbidetuko diotelarik.

Kontsolidatzen den eraikuntza desjabetzpen interbentzioaz salbuetsita geratuko da; alabaina, erantsitako lur ez-eraikigarriak desjabetu ahal izango dira.

-Irun/Hondarribia kolektore orokorraren" eraikuntza. Kolektore hau "Aireportu Bidea" zeharkatu ondoren sartzen da Arean eta geroztik "Kosta kalean" zehar igarotzen da.

-Area hainbat eremur afektatzen du, hala nola: "itsas bazterra" "babesteko zortasun zonak" -Jaizubiako erreka eta "Kostako" "itsas kanalak"-; Donostiako Aireportuaren "zeharkako zortasun aeronautikoak"; eta, azkenik, "Aireportu Bideko" "eraikuntza lerroak".

17. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-**A.300/17 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)

(Azalera: 19.139 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Zonaren eraikigarritasuna": 0.60 m²(s)/m²

-"Zonaren eraikuntza probetxamendua": 11.483 m²(s)

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

."Eraikuntza profila": IV / I

."Eraikuntza altuera": 13.50 m

*Erabilera baldintza partikularrak:

-Etxebizitzaren sustapen erregimena: *BOE 1.4ren baliokidea den gehienezko batezbesteko "koefizienteko" **"babes publikoa"**.

-"Merkataritza erabileratara" destinatatu beharreko gehienezko "sabai azalera" ("behe-oineko" lokalak): 1.200 m²(s)

-"Garaje" zuzkidura (gutx./gehi.): 1.5/2.0 plz./etx.

-**E.110/17 ZONA** (Hiriarteko errepidea / SO)

(Azalera: 90 m²)

-**E.120/17 ZONA** (Hiri-bidea / SO)

(Azalera: 1.014 m²)

2. GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: *HIRI-LURZORUA.

-Plangintzaren garapen

eta exekuziorako erregimena: *BEPB / DESJABETZAPEN SISTEMA (Ekimena: **Hondarribiko Udala**).
Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespenak" Lurzoruaren Legearen 132. artikuluan aurrikusitako ondorioak sortuko ditu.

17. HIA (jarraipena)

-Programazio baldintzak: ***Desjabetzapen tramitea**, luzeen jota ere, **lau (4) urteko** epean hasi beharko da; **BEPBak**, luzeen jota ere, **bost (5) urteko** epean hasi beharko du bere tramitazioa, eta **eraikuntza guztiaren exekuzioa**, luzeen jota ere, **bi (2) urteko** epean **hasi** beharko da, BEPBaren "behin-betiko onespentik" zenbatuta.

-Finantzaketa baldintzak:

.Lurzoruaren desjabetzapena: ***Hondarribiko Udala**.

."Aireportu Bidetik" "Kosta kalerako" sarbidearen aldaketa: *Areako urbanizazio kargen artean barne hartuko da.

.Irun/Hondarribia kolektore orokorraren" eraikuntza: ***"Txingudiko Urak"**.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-"Eraikuntza altuerari" dagozkion baldintzak Donostiako Aireportuaren "zeharkako zortasun aeronautikoen" aplikazioak mugatzen ditu ("3. Antolamendu Xehekatua" planoan).

-"Donostiako Aireporturako sarbide errepidearen" -"Aireportu Bidea"- "eraikuntza lerroa" galtzadaren ertzetik 10.00 metrora kokatzen da ("3. Antolamendu Xehekatua" planoan).

-"Itsas bazterreko" "zortasun zona" ("Jaizubiako erreka" eta "itsas kanalak"): **20.00 m**

-"Ekipamendu komunitarioarako" zuzkidura bat aurrikusiko da egoitza eraikinen "behe-oineko" lokaletan -gutxienezko azalera: **400 m²(s)**-.

III.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE GLOBALA

3.ANTOLAMENDU XEHEKATUA ("Plangintza orokorraren" lerruna duten zehaztapan xhekatuak. Adierazpen proposamena)

18. HIA. "ARKOLL"

(AZALERA: 59.395 m²)

I.ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Egungo egoitza garapena kontsolidatu eta lur betegabeak eta azpieraikitako lurzatiak "Eraikuntza Bakaneko" tipologia eskusiboan oinarrituz okupatzea.

-"Santiagotxoko Bidearen" eta "Kosta kalearen" arteko gurutzagunearen hobekuntza eta "Santiagotxoko Bidean" -bere aldeetako batean behintzat- espaloi antolakeraren posibilitatea aurrizkustea. Udal ekimenekoa den interbentzio hau aurrizkustea dagoen 10.00 metroko errenkadaren barnean egin beharko da, beratu inguratzen duten finkekiko -eraikuntzak, hormak edo itxierak- afekzioak ahal den neurrian murriztuz.

-"Ur beltzen" saneamendu sare baten eraikuntza eta sare orokorrekiko konexioa.

II.HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.KALIFIKAZIO GLOBALA

-A.500/18 ZONA (Eraikuntza Bakaneko Egoitza Zona)

(Azalera: 58.900 m²)

* Eraikuntza baldintza partikularrak ⁽¹⁾:

-Egungo lurzati pribatuen
azalera (zenbatetsia):**52.226 m²(l)**

-Antolatutako "zonaren eraikuntza
probetxamendua" (zenbatetsia):**9.932 m²(s)**

-Lurzatiketa baldintzak:

.Gutxienezko "lurzati azalera":**1.400 m²(l)**.

.Bidearen pareko "lurzatiaren
gutxienezko aldea" (Bide publikoa
izanik, ibilgailuak sartzeko
moduko etengabeko bideunean):**25.00 m**

-"Eraikuntza probetxamendua"
erregulatzeko baldintzak:
"Lurzatiaren eraikigarritasuna":**0.20 m²(s)/m²(l)**

⁽¹⁾"Lurzatiaren azalerari" buruzko "erabilera eta eraikuntza baldintzak" aplikatzerakoan, egun dauden lurzatiaren azalera hartuko da kontuan, "Arau Partikular" honetan ezartzen diren "jabari publikoko" erabileretara destinatutako espazioak deskontatu gabe.

18. HIA (jarraipena)

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak (Eraikuntza berria):

. "Eraikuntza profila": **III / I**
. "Eraikuntza altuera": **8.00 m**
. Erretiroa: **5.00 m**

* Erabilera baldintza partikularrak ⁽¹⁵⁾:

-Lurzati bakoitzeko etxebizitza kopurua (Eraikuntza berria):

.Lurzatiak > **1.400 m²(l)**
 < **2.400 m²(l):etx. 1**
.Lurzatiak ≥ **2.400 m²(l):2 etx.**

-**E.120/18 ZONA** (Hiri-bidea / SO)

(Azalera: **495 m²**)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENeko EXEKUZIOA**.

-Programazio baldintzak: *Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespentik" aurrera exekutatu.

-Finantzaketa baldintzak: *"Kosta kaletik" "Arkollerako" sarbidea hobetzeko interbentzioa Hondarribiko Udalak finantzatuko du.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

Ezarritako "Kalifikazio Globalerako" zehaztapenak betetzen ez dituzten egungo lurzati eta eraikuntzak "Arau Partikular" honen "III. Antolamendu Xehekatua" atalean ezartzen diren baldintzetan kontsolidatzen dira.

¹⁵ "Lurzatiaren azalera" buruzko "erabilera eta eraikuntza baldintzak" aplikatzerakoan, egun dauden lurzatiaren azalera hartuko da kontuan, "Arau Partikular" honetan ezartzen diren "jabari publikoko" erabileretara destinatutako espazioak deskontatu gabe.

18. HIA (jarraipena)

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

-Zonakatze Xehekaturako" baldintzak Arau Partikular honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakora egokituko dira arauzko izaeraz.

-Antolamenduaren ezaugarriak:

*"Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak:

-Etxebizitza erabileraren" eraikuntza probetxamendua:

.Egungoa:**4.648 m²(s)**

.Garapen berrikoa:**5.284 m²(s)**

.Guztira (zenbatetsia):**9.932 m²(s)**

-Etxebizitzak (kp.):

.Egungoak:**27 etx.**

.Proiektatutakoak (zenbatetsia):**18 etx.**

.Guztira (zenbatetsia):**45 etx.**

-Etxebizitza erabileraren" intentsitatea
(zenbatetsia):**7.5 etx./ha**

*Ezarritako zehaztapenak betetzen ez dituzten egungo "lurzatiei" aplika dakizkiekeen baldintzak:

-Bertan, egungo garapenak kontsolidatzen dira eta honako interbentzio mota hauek baimentzen dira:

.Lurzati bakoitzeko etxebizitza kopuruari, "eraikuntza probetxamenduari" eta "eraikuntzaren forma erregulatzeko parametroei" buruz ezarritako mugen barnean, azken hauek betetzen ez dituzten eraikuntzen zabalkuntza.

.Egungo eraikinak bi (2) etxebizitzak baino gehiagok okupatzea -sei (6) etxebizitza gehienez-, beti ere 1.200 m²/etx. neuritik gorako lurzati azalera jartzen bada -neurria emaitzazko guztizko etxebizitza kopuruari dagokio-.

Hala eta guztiz ere, interbentzio horietariko bakoitzak, kasu orotan bete beharko ditu ezarritako eraikuntza baldintza orokorrak.

18. HIA (jarraipena)

-Aipatutako zehaztapen horiek ez betetzeak lurzati bat "a.500 Eraikuntza Bakaneko" lurzatzat hartu ezina dakarren kasuetan, lurzati hori, erabilera erregimen aplikagarriaren ondorioetarako, "a.400 Garapen Baxuko Egoitza lurzatiei" propio zaien erregimenera adskribatutzat joko da.

2.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

-"Kosta kalerako" sarbide-gurutzagunearen hobekuntza.

-"Santiagotxoko Bidean" -bere aldeetako batean behintzat- espaloiak eraikitzea. Udal ekimenekoa den interbentzio hau aurikusita dagoen 10.00 metroko errenkadaren barnean egin beharko da, berau inguratzen duten finkekiko -eraikuntzak, hormak edo itxierak- afekzioak ahal den neurrian murriztuz.

-"Ur beltzen" saneamendu sare baten eraikuntza.

3.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuzio baldintza orokorrak: *Inarduketa "asistematikoa" baimendutako "eraikuntza probetxamenduak" exekutatzeke, espreski mugatzen diren "exekuzio unitateei" dagozkienak izan ezik.

*Kudeaketa sistemen aplikazioa:

-"Exekuzio unitateak": *"18.1." EU "exekuzio unitatea" definitzen da, bere mugaketa "3. Hirigintza kudeaketa eta exekuziorako baldintzak" planoan bilduz.

-"Kudeaketa sistema" ("18.1." EU): ***LURZATIKETA ("Finkei normalizazioa")**.

-"Batezbesteko probetxamendua"
("18.1." EU): **0.20 m²(s)/m²¹⁰**

¹⁰"Lurzatiaren azalerari" buruzko "erabilera eta eraikuntza baldintzak" aplikatzerakoan, egun dauden lurzatiaren azalera hartuko da kontuan, "Arau Partikular" honetan ezartzen diren "jabari publikoko" erabileretara destinatutako espazioak deskontatu gabe.

18. HIA (jarraipena)

*Iharduketa asistemakoak: *Santiagotxoko Bidea" zabaltzeko beharrezko lurzorua "desjabetzpen" bidez lortuko da edo, "probetxamendu" berriak exekutatzeko lizentzia eskatuz gero, "lagapen" bidez.

Dagozkion kalteordainen ondorioetarako, esleitutako "eraikuntza probetxamenduarekiko" "lurzati azaleraren" murriztapena ez da kontuan hartuko, probetxamendu hori gaur egun dagoen lurzati azalerari baitagokio.

*Lurzatiketa baldintzak: *Egungo finken zatiketak, emaitzako "lurzati" azalera "familia bakarrek" eraikin bat eraikitzeko ezarritako "gutxienezko azalera" -1.400 m²(s)- baino txikiagoa baldin bada, ez dira baimenduko, ez eta bertan dagoen eraikuntzak eta aurrikusitakoak galdatutako eraikuntza baldintzak betetzen ez badituzte ere.

*"Urbanizazio obretarako proiektuak"

formulatzeko baldintzak: *Proiektatutako urbanizazio obrak "obra arruntetarako proiektuen" bitartez formulatuko dira.

*Finantzaketa erantzukizunen esleipena: *Hondarribiko Udala (Proiektatutako urbanizazio obra guztiak).

18. HIA (jarraipena)

*Exekuzio programa: *Ez da ekimen publikoko interbentzioen exekuziorako eperik ezartzen.

*Sei (6) hilabeteko epea ezartzen da, luzeen jota ere, galdatutako "finken normalizaziorako proiektuak" aurkezteko.

Partikularrek gainerako hirigintza eginbeharrak betetzeko epeei dagokienez, indarrean dagoen hirigintza legeriak Hiri-Lurzorurako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

*"Eraikitze eskubidearen" eskuraketa

(EU mugatua): *Ezarritako "lagapen" eta "berdinbanaketa" obligazioak aldez aurretik betetzearen baldintzapean egongo da.

IV. PLANOAK

1. EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2. ZONAKATZE XEHEKATUA

3. HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK

19. HIA. "KOSTA"

(AZALERA: 48.926 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

- Gaur egungo "Kosta kalearen" Ekialdeko "etxe baratzedunen" egoitza garapenaren eta "mehelinen arteko" eraikuntza tradizional mota bati erantzuten dion -hau "a.100" lurzati gisa kalifikatzen da- kale horren aurkako aldean kokatutakoaren kontsolidazioa; eta zuzenean kale horren aurrealdera ematen duten oraindik eraiki gabeko lurren eraikuntza Ekialdean.
- Gaur egungo lurzaticeta ere kontsolidatzen da. Hala ere, eraiki gabeko lurzaticen elkarketa baimentzen da -eta zenbait kasutan, galdatu-, eraikuntza berrirako galdatutako "Kosta kalerako" gutxienezko "fatxada zabalerarako" baldintzak betetzearren, eraikuntza berri hori, bere oinarritzko konfigurazioan, Areak alde zuzenetik dauden eraikuntzen jarraipideei lotu beharko zaielarik.
- Egoitza eraikuntzen "behe-oin" eta "lehen oineko" lokaletan -"Kosta kalearen" Ekialdea- "1." eta "2." "kategoriako" "industri erabilerak" eta "merkataritza erabilerak" ezartzea baimenduko da.
- "Mendebaleko Bideko" "Montilla / Santa Engrazia" bideunea funtzionatzen hasten denean, luzetarako aparkamendua baimenduko da "Kosta kalearen" Ekialdean, kale honetan kanpoko ibilgailuen pasajeraren intentsitatea eta abiadura murriztearren.
- Auzoa eta "Kostako" ibarraren auzategia afektatzen dituzten saneamendu arazo larriak, "Kosta kalean" zehar igaroko den Irun / Hondarribia kolektore orokorraren eraikuntzaren bitartez konpondu beharko dira.
- Area hau "itsas bazterra" "babesteko zortasun zonak" afektatzen du -"Kostako" "itsas kanalak"-.

19. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-A.300/19 ZONA (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)

(Azalera: **41.186 m²**)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Zonaren eraikuntza probetxamendu"
antolatua (zenbatetsia): **20.992 m²(s)**

-"Eraikuntza probetxamendua"
erregulatzeko baldintzak:

."a.100 lurzatiak"

("Kosta kalearen" mendebaldea): *Kasu bakoitzean gaur egun dauden eraikuntzen "eraikuntza probetxamendua" kontsolidatzen da.

."a.300 lurzatiak"

("Kosta kalearen" ekialdea):

-"Garapen berriko" lurzatiak edo

"azpieraikiak": **0.35 m²(s)/m²(l)**

-Ezarritako "eraikigarritasuna"

gainditzen duen "eraikuntza
probetxamendua" duten

lurzati eraikiak: *Gaur egun dauden eraikuntzen "eraikuntza probetxamendua" kontsolidatzen da.

-Eraikuntzaren forma erregulatzeko
duten parametroak:

. ."a.100 lurzatiak": *Lurzati bakoitzean gaur egungo eraikuntzaren eraikuntza parametroak kontsolidatzen dira.

. ."a.300 lurzatiak":

-"Eraikuntza profila": **IV / -**

-"Eraikuntza altuera": **13.00 m**

-"Eraikuntza altuera"

(Aldeetako fatxadak): **11.25 m**

-"Fatxada zabalera"

("Kosta kalerako" fatxada):

.Gutxienezkoa: **7.00 m**

.Gehienezkoa: **10.00 m**

19. HIA (jarraipena)

-Erretiroak:

."Kosta kalerako" fatxada**10.00 m**

.Aldeetako "lurzati

lerrokadurak":**3.00 m** (Fatxada hauetan ez da hegalkinik baimentzen)

-"Eraikuntza hondoa" ("Kosta

kalearen" "lurzati

lerrokaduratik" hasita):**20.00 m**

-"Estalkiaren" antolakera: ***Bi isurkikoa izango da, eta gailurra "Kosta kalearekiko" posizio perpendikularrean izango du.**

-Lurzatiketa baldintzak:

"a.300 lurzatiak":

Gutxienezko "lurzatiaren aurrealdea"

("Kosta kalea"): **13.00 m**

-**E.120/19 ZONA** (Hiri-bidea / SO)

(Azalera: **7.740 m²**)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA.**

-Plangintzaren garapen eta

exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA.**

-Programazio baldintzak: *Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespentik" aurrera.

-Finantzaketa baldintzak:

"Irun/Hondarribia kolektore

orokorraren" eraikuntza: ***"Txingudiko Urak".**

19. HIA (jarraipena)

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-Lerrun arautzaile horrekin, "Kosta kalearen" Mendebaldean dauden "lurzatiketa" eta eraikuntzak -"Etxe Gorri"
eta hurbileko eraikuntzak- kontsolidatzen dira, "a.100" lurzati gisa kalifikatzen baitira.

-Halaber, "Kosta kalearen" pareko aldea edukitzeko ezinbesteko beharkizuna betetzen ez duten "lurzatieta"
dauden eraikuntzak ere kontsolidatu egiten dira. Horrez gain, bereziki baimentzen da
"lurzatiko" eraikuntza berria -"Villa Mimosa" eraikinaren aldamenekoa-, honek ere ez baitu
beharkizun hori betetzen.

-"Itsas bazterreko" "zortasun zona" ("itsas kanalak"): **20.00 m**

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

-"Zonakatze xeheaturako" baldintzak, izaera arautzailez, Arau Partikular honen "2. Zonakatze Xehekatua"
planoan ezarritakoari lotuko zaizkio.

-Antolamenduaren ezaugarriak:

*"Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak:

-Eraikuntza probetxamendua
"etxebizitza erabilera" (zenbatetsia):

."a.100 lurzatiak":**1.501 m²(s)**

."a.300 lurzatiak":

-Egungoa:**7.633 m²(s)**

-Garapen berrikoa:**6.779 m²(s)**

-Guztira ("a.300 lurzatiak"):**14.412 m²(s)**

.Guztira:**15.913 m²(s)**

19. HIA (jarraipena)

-Etxebizitzak (kopurua):

.Egungoak:

-"a.100 lurzatiak":**13 etx.**

-"a.300 lurzatiak":**69 etx.**

-Guztira:**82 etx.**

.Proiektatuak ("a.300 lurzatiak")

(zenbatetsia):**64 etx.**

.Guztira (zenbatetsia):**146 etx.**

-Etxebizitza erabileraren" intentsitatea

(zenbatetsia):**35.2 etx./ha**

*"Merkataritza erabileren" ezaugarriak

("Sabai azalera"):

-Egungoa:**498 m²(s)**

-Eraikuntza berria

("Behe-oina" "a.300 lurzatieta"): **1.991 m²(s)**

-Guztira:**2.489 m²(s)**

*Gaur egungo **"h.000/19 lurzatia"** -2.590 m²-, "telefono zentralaren" erabilerarekin -CTNE-, eta "eraikuntza probetxamendua espreski kontsolidatzen dira.

2. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

-"a.100 lurzatieta", burutu beharreko "eraikuntza interbentzioak" Eusko Jaurlaritzaren "Ondare urbanizatu eta eraikiaren Birgaikuntzarako Iharduketa babestuei buruzko ekainaren 17ko 189/90" Dekretuaren "I. Eraskina. Birgaikuntza Interbentzioak" izenekoan xedatutakoari lotu beharko zaizkio. Halaber, dokumentu honen 3.2.1.2. artikuluan ezarritako "eraikuntza baldintzak" aplikagarriak izango dira.

-"Behe-oina" "garajeak" antolatzea baimentzen da.

-"Itsas-lehorreko jabari publikoa" babesteko "zortasun zona" erabili eta honen mugakideak diren eremuetan edozein interbentzio gauzatzekoan -egun dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan obra edo eraikuntzak exekutatzeko edo bertan erabilerak ezarri ahal izateko-, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Erregelamenduan xedatutakoa bete beharko da.

Horretarako, Arau Partikular honi erantsi zaizkion planoetan grafiatuta dauden aipatutako jabari publikoaren "mugabanaketa", "itsas bazterra" eta "babesteko zortasun zona" kontuan hartuko dira.

19. HIA (jarraipena)

3.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

"Trun-Hondarribia kolektore orokor" berria eraikitzea eta Areako hondakin uren isurketak bertara konektatzea.

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuzio baldintza orokorrak: *Eraikuntza probetxamendu" baimenduen exekuziorako iharduketa "asistematikoa", espreski mugatzen diren "exekuzio unitateei" dagozkienak salbuetsiz.

*"Kudeaketa sistemen" aplikazioa:

-Exekuzio unitateak: *19.1." EUtik "19.8." EUra -honen muga "4. Hirigintza kudeaketa eta exekuziorako baldintzak" planoan jasotzen da- doazen "exekuzio unitateak" definitzen dira.

-Kudeaketa sistema"

("19.1." EUtik "19.8." EUra): *LURZATIKETA ("Finken normalizazioa").

-EUko "batezbesteko probetxamendua": $0.35 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2$

*Lurzatiketa baldintzak: *Ez da egungo finken azpizatiketarik baimentzen emaitza gisa "Kosta kalearen" aurrealdera ematen ez duten "lurzatiak" ematen dituztenean eta bertan dagoen eta aurikusitako eraikuntzak izaera orokorreaz galdatutako eraikuntza baldintzak betetzen ez dituztenean edo bete ezin dituztenean.

*"Exekuzio unitateetan" barne hartutako finken elkarketarik ez da baimenduko, aipatutako "unitateen" kanpoko beste finkekin mugatzen dituztenean.

19. HIA (jarraipena)

*Exekuzio programa: *Ekimen publikoko interbentzioen exekuziorako ez da eperik ezartzen.

*Galdatutako "finkak normalizatzeko proiektuak" aurkezteko sei (6) hilabeteko gehienezko epea ezartzen da.

Partikularrek gainerako hirigintza eginbeharrak betetzeko epeei dagokienez, Hiri-Lurzorurako indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

*"Eraikitze eskubidearen" eskuraketa

(EU mugatuak):*Ezarritako "lagapen" eta "berdinbanaketa" beharkizunak alde aurretik betetzearen baldintzapean geratuko da.

IV.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE XEHEKATUA

3.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK

20. HIA. "AIREPORTU BIDEA"

(AZALERA: 26.163 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Ibilgailuentzako kanpoko trafikoaren Hondarribiko Hirigunerako gaur egungo sarbide eskusibo gisako bidearen kontsolidazioa -"Kosta kalean" funtzio honen ezabapen paraleloaren ondorioz, gurutzatzen dituen auzoen (Amute eta Kosta) egoitza izaerarekiko bateraezintasun nabarmena dela eta-.

Hondarribirako sarbideen eskemaren aldaketak, "Aireportu Bidearen" zeharkako sekzioa lau erreitara - 2 + 2 - zabaltzea galdatzen du, sarbide eta irteera pasaeraren "puntako" intentsitatean biltegiaketarako behar adinako espazio edukiera eta hurbilerratasun bat eta "Mendebaleko Bidearen" bitartez egin beharreko hirigunearen barne-sarearekiko lotura egokia ziurtatzearen.

-"Aireportu Bidearen" trazaduran proposatzen diren beste aldaketa batzuk, Amuteko gurutzagunearen erreforma, horretarako hartzen dituen pasaeren ezaugarriekiko egokiagoa den "glorietatik" soluzio bat ezartzen delarik; eta "Kosta kalerako" gurutzagunearen posizio aldaketa eta bere ezaugarrien murriztapena Hondarribiko hirigunean sartzeko mugimendu parasitoak murrizteko aipatutako xedez.

-Sekzioaren zabalkuntza, dimentsio doituaren bidez -6.75 m zintarri artean- eta erdibitzailearen bidez burutuko da, gaur egun nabarmenki arriskutsua den bideune batean zirkulazio abiadura murrizteko xedez.

-Halaber, oinbideak ipiniko dira bidearen bi aldeetan eta bidegorri bat bere Ekialdean -garraio modu hauei dagokienez betetzen duen funtzio garrantzitsua dela eta- Irungo hiri-areatik eta Mendelu eta Amuteko auzoetatik hirigune eta hondartzarako sarbiderako. Bidegorria "Sabin Arana Goiri kaletik" sartuko da hirigunean eta oinezkoentzako pasealeku baten ondotik Irumerantz jarraituko du "Plaiaindin" zehar, non Eusko Jaurlaritzako Ingurugiro Sailak sustatutako "Txingudiren Antolamendu eta Babeserako Plan Bereziak" bere burutzapena aurrakusi duen. Halaber, Amuten proiektatutako "glorietatik" aurrera beste "bidegorri" bideadar bat, dagokion oinbide adosatuekin, "Jaizubiarantz" zuzenduko da "Aireporturako sarbide-errepidearen" Iparraldetik.

-Finka mugakideetan bere eragina minimizatzearen, galtzadaren zabalkuntza bidearen ardatzaren lerrokadurak zertxobait aldatuz burutuko da, era honetan bere Ipar eta Hegoaldean Mendebalderantz burutuko delarik, Kostako ibarrean sartuz eta bere erdiko bideunean Aireportuko terminalaren aurrean kokatutako lur libreak besterik afektatuko ez dituelarik.

-Area hau "itsas-lehorreko jabari publikoak" afektatzen du -"Aireportu Bideko" bi tarteune "ibarreko" "itsas kanalen" gainean eraikita daude-. Bestalde, eremu horretatik kanpo, "itsas bazterra" "babesteko zortasun zonak" -"Jaizubiako erreka" eta "Kostako" "itsas kanalak"- afektatzen du area.

20. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-**E.110/20 ZONA** (Hiriarteko errepidea - Toki errepidea / SO)

(Azalera: **26.163 m²**)

2. GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***LURZORU URBANIZAGARRIA.**

-"Hirigintza probetxamendua" esleitzeko baldintza orokorrak:

."Banaketa Area":**"I"** ("Banaketa Areak" desjabetzapenak afektatutako titulartasun pribatuko lurzorua soilik barne hartzen da).

."Ereduzko Probetxamendua":**0.686 m²(s)[a.300(BPE)]/m²**⁽¹⁷⁾

-Plangintzaren garapen eta

exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA / DESJABETZAPEN SISTEMA** (Ekimena: Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide eta Garraio Departamentua / Hondarribiko Udala).

-Programazio baldintzak: *Desjabetzapenerako tramitea, gehienez ere **bost (5) urteko** epean hasi beharko da.

Ez da obren exekuziorako eperik ezartzen.

⁽¹⁷⁾"Hirigintza probetxamendua", ukitutako titulartasun pribatuko lurzoruaren m² bakoitzeko "I." Banaketa-Arearen unitate "bereizgarrian" "babes publikoko" erregimeneko "a.300" tipologiako etxebizitzaren m²(s), BOE 1.4/1.54ren baliokidea den batezbesteko koefiziente maximoarekin-neurtua.

20. HIA (jarraipena)

-Finantzaketa baldintzak: *Lurren lorpena **Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide eta Garraio Departamentuaren** eta **Hondarribiko Udalaren** artean ebatziko da modu itundu batean, burutu beharreko obren finantzaketa osoa aipatutako Departamentuari dagokiolarik.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-Lerrun arautzaile hori, Hondarribiko "hirigunerako" kanpoko sarbidearen -ibilgailu eta oinezkoentzako- elementu nagusiko funtzioari esleitzen zaio, funtzio hau bideari esleiturik eta bere zeharkako sekzioaren oinarritzko konfigurazioari loturik dagoelarik. Bertan, "2 + 2" erreien eta oimbide eta Iruekin lotzen duen "bidegorriaren" antolaketa oinarritzko elementutzat hartuko dira. Definizio honen ondorioz, etorkizunean egin litekeen bidearen aurkako norabiderako transformazioa eragotziko duten edo "Kosta kalea" ibilgailuen kanpoko pasajeraren "hirigunerako" sarrera elementu gisa kontsolidatzen duten interbentzio urbanizatzaileak "Arau Subsidiarioen aldaketatzat" hartuko dira.

-Hirigintza kudeaketarako sistema: ***DESJABETZAPENA.** (Arau Subsidiarioen "behin-betiko" onespina, Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 132. artikuluan aurrikusitako ondorioak sortuko ditu).

-"Itsas bazterreko" "zortasun zona"

("Jaizubiako erreka" eta "itsas kanalak"):

100.00 m

20. HIA (jarraipena)

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

"Zonakatze Xehekaturako" baldintzak, izaera arautzailez, Arau Partikular honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakoari lotuko zaizkio.

Hala eta guztiz ere, aurrikusitako bide aldaketa garatuko duen "obretarako proiektuak", afektatutako azalera Arearen azalera osoaren %2tik behera gehituko duten moldaketak sartu ahal izango ditu bidearen trazaduran.

Zifra horren gainetik baina Hirigintza Arau hauek "1.2.3." artikuluan ezarritako mugen barruan dauden afekzio horren gehikuntzek, aldeztatik "antolamendu plan berezi" bat formulatzea galdatuko dute.

2.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

-Arau Partikular honetan deskribatutako "Aireportu Bidearen" transformazioa.

-Amuteko Zubian, "bidegorri" eta "oinbideak" ipintzeko beharrezkoa den sekzioaren zabalkuntza egungo zubiari adosatutako egitura arinen bidez burutzea aurrikusten da, zimentaziorako balizko zailtasunak kontuan hartuz. Helburu horrekin, aurrikusitako galtzadaren zabalkuntza egungo zubiaren taula gainean burutuko da.

20. HIA (jarraipena)

3.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuziorako baldintza orokorrak:*Proiektaturiko zabalkuntzarako beharrezkoak diren lurren lorpena "desjabetzape" bidez. (Ekimena: Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide eta Garraio Departamentua / Hondarribiko Udala)

Espediente unitario batean aurrikusitako zabalkuntzak afektatutako lur guztiak barne hartu beharko dituen "desjabetzape" proiektuak, beharrezkotzat hartzen diren lurak eusteko eta "fabrika obretarako" elementuek afektatutako lurak gaineratu ahal izango dizkio "desjabetzapeari", bai eta ezarritako Arearen eremutik kanpo ere.

Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespina", Lurzoruaren Legearen Testu Bateginaren 132. artikuluan aurrikusitako ondorioak sortuko ditu.

*Urbanizazio obretarako proiektuak
formulatzeko baldintzak:*Proiektaturiko obrak, "obra arruntetarako proiektu" independente batean edo batzuetan formulatu ahal izango dira, ezartzen diren obra faseen arabera.

IV.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ANTOLAMENDU XEHEKATUA (Adierazpen proposamena. "Plangintza orokorraren" lerruna duten zehaztapan xehekatuak)

21. HIA. "AIREPORTUA"

(AZALERA: 343.262 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Donostiako Aireportuaren instalazioen kontsolidazioa. Instalazio osagarri gisa, "hornitegi" baten eraikuntza aurriztatu da sarbide eta aparkamendu zonan.

Halaber, instalazioen beste balizko zabalkuntzak baimentzen dira ezarritako "eraikuntza probetxamenduko" mugen barruan.

-Berriazko "zonakatzerik" zehazten ez zaion "hornitegia" "aparkamendu-zabalgunean" ezarriko da, beti ere ezarritako "zortasunak" errespetatuz "Aireportu Bidea".

Bertan, aukera gisa, udalaren turismo informaziorako bulegoa ezartzeko lokal bat antolatuko da. Bere diseinua eta estetika bereziki zainduko dira, konfigurazioan ahalik eta gardentasunik handiena lortzen ahaleginduz. Horretarako destinatutako "sabai azalera" konputagarria Arau Partikular honetan ezarritako mugei egokituko zaie.

-Gaur egun Aireportuaren jabetzakoa den lur errenkada txiki bat -Aireportuko erregai deposituen eraikuntza lagungarriak barne hartzen ditu-, "Aireportu Bidearen" zeharkako sekzioaren aurrizkitako zabalkuntzak afektatzen du eta hori dela eta, azken Area honetan "20." HIA- barne hartzen da.

Aipatutako erregai hornikuntzarako instalazioen gainean, epe laburrean lekuz aldatu eta Aireportuko beste puntu batean ezarriko diren, "Irun-Hondarribia kolektore orokorraren" "ponpaketa estazioetako" bat ezarriko da.

-Area hau "itsas-lehorreko jabari publikoak" afektatzen du -Aireportuko pisten zati handi bat "Bidasoako bokalearen" gainean eraikita dago-. Bestalde, eremu horretatik kanpo, "itsas bazterra" "babesteko zortasun zonak" -"Bidasoako bokalea" eta "Kostako" "itsas kanalak"- afektatzen du area.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-**E.600/21 ZONA** (Aireportua / SO)

(Azalera: 343.262 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-Zonaren eraikuntza probetxamendua: 7.500 m²(s)

-Eraikuntzaren forma erregulatzen

duten parametroak:

."Eraikuntza profila": II / I

."Eraikuntza altuera": 10.00 m

21. HIA (jarraipena)

*Erabilera baldintza partikularrak:

-Erabilera baimendua: ***Hornitegia**.

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA**.

-Programazio baldintzak: *Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespentik" aurrera.

-Finantzaketa baldintzak: *Aireportuaren instalazioetan burutu beharreko inbertsioak, espreski programatu
gabeak, MOPT erakundearen kargura
izango dira.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-Donostiako Aireporturako sarbide-errepidearen" -"Aireportuko Bidea"- "eraikuntza lerroa", galtzadaren
ertzetik 25.00 metrora kokatzen da.

-"Itsas bazterreko" "zortasun zona"

-"Bidasoako bokalea" eta "itsas kanalak"-:

20.00 m

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

"Zonakatze Xehekaturako" baldintzak, izaera arautzailez, Arau Partikular honen "2. Zonakatze Xehekatua"
planoan ezarritakoari lotuko zaizkio.

2.ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

-Eraikuntza eta erabileren ezarpenerako baldintzak Arau Partikular honen "3. Eraikuntza eta erabilera
baldintzak" planoan ezarritakoari lotuko zaizkio.

21. HIA (jarraipena)

- "Hornitegia" ezartzeko baldintzak:

. "Eraikuntza probetxamendua":

- "Hornitegia" (Erregaien zerbitzu zonaren estaldura eta "kotxeak garbitzeko" instalazioa salbuetsiz): **70.00 m²(s)**

- Udal zerbitzu erantsiak (aukerakoak): **65.00 m²(s) gehigarri**

. Erabilera baldintzak:

- "Erabilera baimenduak": * **"Denda"**.

* **"Ekipamendu komunitarioa"** (udalaren turismo informazioa)

- "Erabilera debekatuak": * **"Koipeztapena"**, **"gurpilen aldaketa eta konponketa"** eta antzeko beste zenbait.

- "Eraikuntzaren forma" erregulatzeko ezarritako parametroak betetzen ez dituzten egungo eraikuntzak kontsolidatu egiten dira.

- "Itsas-lehorreko jabari publikoa" eta, bertatik kanpo, "itsas bazterra" babesteko "zortasun zona" erabili eta honen mugakideak diren eremuetan edozein interbentzio gauzatzekoan -egun dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan obra edo eraikuntzak exekutatzeko edo bertan erabilerak ezarri ahal izateko-, indarrean dagoen Kosta Legean eta bere Erregelamenduan zedatutakoa bete beharko da.

Horretarako, Arau Partikular honi erantsi zaizkion planoetan grafiatuta dauden aipatutako jabari publikoaren "mugabanaketa", "itsas bazterra" eta "babezteko zortasun zona" kontuan hartuko dira.

3. HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Exekuziorako baldintza orokorrak: * "Iharduketa asistematikoa".

* Exekuzio programa: * Aireportuko instalazioen zabalkuntza interbentzio baimenduen exekuziorako ez da eperik ezartzen.

IV. PLANOAK

1. EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2. ZONAKATZE XEHEKATUA

22. HIA. "TXIPLAO"

(AZALERA: 18.626 m²)

I.ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

- Hondarribiko hirigunean gaur egun dauden industri tailer txikiei-zeinak, kasu askotan, kokatzen direneko Areetan nagusitasuna duten egoitza erabilerekin bateraezinak diren- kokaleku alternatibo bat ahalbidetuko dien industri txiki bat ezartzera destinatutako zona baten garapena eta hirian planteatzen ari diren eskariei erantzuteko industri eta merkataritza zerbitzuen ezarpen berria.
- Lurrean betelan handiak egin beharko dira, urbanizazio sestra sarbide gisa erabiltzen duen bide berriaren "-Mendebaleko Bidearen"- sestrarekin homogenotuz, horrela uholdeen ondorioz izan litezkeen eraginak saihestu ahal izango dira eta eraikuntzaren ezarpena hobeto gauzatzeko aukera izango da.
- Arearen urbanizazio zati gisa, "Txiplao Errekaren" eskuinaldeko bideune afektatuaren egokitzapena eta, hura bide berria "-Mendebaleko Bidea" zerbitzuan jarri aurretik exekutatzen bada, "Santa Engrazia kaletik" eta "Minasoroeta kaletik" Arearako sarbidea ematen duen bide horren bideunearen eraikuntza burutu beharko da, dagokion errekaostaren bideunearen estaldura barne hartuz.
- Lortu nahi diren interbentzio helburuetarako lurzoru eskuragarria izateko premiaren, Arearen jabetzaren heterogenotasuna dela eta kudeaketa pribatuko ekimen bideragarrien gabeziaren eta udalerriko merkaturan ohikoen azpitik egongo diren lurzoruaren salmenta prezioak bermatzeko beharraren aurrean -ohiko prezioekin enpresa askoren ezarpena berri handi batean bideraezina izango litzateke-, exekuzioa udal ekimenez "desjabetzpen" "sistemaren" bidez burutzea proposatzen da.
- Area hau "Txiplao Erreka" babesteko "eraikuntza lerroak" afektatzen du; lerro hau ubidearen ertzetik **15.00 metroa** kokaturik dago.

22. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-**B.100/22 ZONA** (Industria Intentsiboko Zona)

(Azalera: 18.626 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Zonaren eraikigarritasuna":

."Lurzati eraikigarriaren" azalera: 0.40 m²(lo)

."Sabai eraikigarriaren" azalera: 0.50 m²(s)/m²

-"Zonaren eraikuntza probetxamendua":

."Lurzati eraikigarriaren" azalera: 7.450 m²(lo)

."Sabai eraikigarriaren" azalera: 9.313 m²(s)

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

."Eraikuntza profila": II / I

."Eraikuntza altuera": 8.50 m

.Lurzatiketa baldintzak:

-Gehienezko tamaina: 750 m²(lo)

-Gutxienezko tamaina: 175 m²(lo)

-Bide pareko aldearen

gutxienezko zabalera: 8.00 m

*Erabilera baldintza partikularrak:

-Erabilera bereizgarria: *"**Industri erabilerak**": 2. eta 3. kategoriakoak, mota orotako kutsadura emisiorik -gasak, hautsa, zarata edo bibrazioak- ez duten edo oso neurri txikian dituzten modalitateetan.

-Erabilera debekatuak: *"**Industri erabilerak**": "Erabilera bereizgarrietarako" galdatutako beharkizunak betetzen ez dituzten kategoria eta modalitateetan.

22. HIA (jarraipena)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruairen sailkapena: ***LURZORU URBANIZAGARRIA.**

-Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: ***PLAN PARTZIALA.**

-"Hirigintza probetxamendua" esleitzeko
baldintza orokorrak:

. "Banaketa Area": **"I"**

. "Ereduzko probetxamendua": **0.686 m²(s) [a.300(BPE)]/m²** ⁽¹⁸⁾

-Programazio baldintzak: ***Desjabetzapen tramitea** luzeen jota ere **sei (6) hilabeteko** epean hasi beharko da; **"plan partzialaren"** tramitazioa luzeen jota ere **bederatzi (9) hilabeteko** epean, eta eraikuntza osoaren **exekuzioa** luzeen jota ere **hemezortzi (18) hilabeteko** epean **hasi** beharko da, "plan partzialaren" "behin-betiko onespentik" aurrera.

-Finantzaketa baldintzak: *Area "Mendebaleko Bidearen" bidea zerbitzuan jarri aurretik exekutatzen bada, "Santa Engrazia kaletik" eta "Minasoroeta kaletik" Arearako sarbidea ematen duen aipatutako bidearen bideunearen eraikuntza, dagokion errekaostoen bideunearen estaldura barne hartuz, Arearen kargura finantzatuko da.

⁽¹⁸⁾"Hirigintza probetxamendua", ukitutako titulartasun pribatuko lurzoruairen m² bakoitzeko "I." Banaketa-Arearen unitate "bereizgarrian" "babes publikoko" erregimeneko "a.300" tipologiako etxebizitzaren m²(s), BOE 1.4/1.54ren baliokidea den batezbesteko koefiziente maximoarekin-neurtua.

22. HIA (jarraipena)

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-"Eraikuntza lerrokadura":*Bere aire zabaleko tarteeetan errekastoaren aldeetatik **15.00 m-tik** gorako distantzia batean kokatu behar da.

-"Hirigintza kudeaketarako sistema":***DESJABETZAPENA** (Hondarribiko Udalaren ekimena)

Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespina", Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 132. artikuluan aurrikusitako ondorioak sortuko ditu.

Desjabetzpen tramieta proposatutako prezio, antolamendu eta kudeaketa kontrolatzeko helburuak bermatuko dituen Arearen jabetzarekin -gaur egun formulazio fasean- egiteko "Hirigintza Hitzarmen" batez ordezkatzeari aurrizko erantzunak eman behar dira.

III.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ANTOLAMENDU XEHEKATUA (Plangintza orokorraren lerruna duten zehaztapenak / Adierazpen proposamena)

23. HIA. "SANTA ENGRAZIA"

(AZALERA: 1.885 m²)

I.ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Gaur egungo "mehelinen arteko" eraikuntza tradizional multzoaren -ia eskusiboki "Egoitza Erabilerarako" eta baratza duena kasurik gehienetan- kontsolidazioa, bertan "Santa Engrazia" ermita barne hartzen delarik, bere birgaikuntzarakoak soilik diren interbentzioak baimenduz. Ondorioz, egungo eraikinen zabalkuntza edo "altxamendu" edo eraikuntza berriko interbentzioak debekatu egiten dira.

-Hondakin uren isurketak sare orokorrarekin konektatzea eta "Arkoll" Arearako sarbide-eskaileren hobekuntza eta zabalkuntza.

-"Itsas bazterra" "babesteko zonak" -"Santa Engrazia erreka"- afektatzen du area. Hala ere, "Mendebaleko Bidea" eraiki ondoren, erreka puntu horretan estali egingo denez gero, haren antolakera aldatu egingo da eta ez du Area afektatuko.

II.HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.KALIFIKAZIO GLOBALA

-**A.100/23 ZONA** (Antzinako Egoitza Asentamendua)

(Azalera: 1.885 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

- "Zonaren probetxamendua" (zenbatetsia): **2.065 m²(s)**

-Eraikuntzaren forma erregulatzen

duen parametroak: *Lurzati bakoitzean egungo eraikuntzaren eraikuntza parametroak kontsolidatzen dira.

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta

exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA**.

-Programazio baldintzak: *Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespentik" aurrera.

-Finantzaketa baldintzak:

Areako saneamenduaren eta kolektore

orokor berriaren arteko konexioak: * "Txingudiko Urak".

23. HIA (jarraipena)

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-Lerrun arautzaile hori, egungo eraikuntza multzoaren kontsolidazioari esleitzen zaio.

-"Itsas bazterreko" "zortasun zona" -"Santa Engrazia erreka"-: **20.00 m**

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

-"Zonakatze Xehekaturako" baldintzak, izaera arautzailez, Arau Partikular honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakoari lotuko zaizkio.

-Antolamenduaren ezaugarriak:

*"Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak:

-Egungo etxebizitzak (kopurua):**20 etx.**

-"Etxebizitza erabileraren" intentsitatea
(zenbatetsia):**166.8 etx./ha**

-"Sabai azalera":**1.649 m²(s)**

*"Merkataritza erabileraren"
ezaugarriak:**416 m²(s)**

*Zuzkidurak:

Ekipamendu Komunitarioa
("g.000/23 lurzatia".

"Santa Engraziako Ermita"): **78.00 m²(l) / 54.00 m²(s)**

2.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

-"Garajeak" "behe-oinean" antolatzea baimentzen da.

-"Itsas-lehorreko jabari publikoa" babesteko "zortasun zona" erabili eta honen mugakideak diren eremuetan edozein interbentzio gauzatzekoan -egun dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan obra edo eraikuntzak exekutatzeko edo bertan erabilerak ezarri ahal izateko-, indarrean dagoen Kosta Legean eta bere Erregelamenduan xedatutakoa bete beharko da. Horretarako, Arau Subsidiarioetako "II.A.2.4.b" eta "II.A.2.4.b" planoetan grafiatuta dauden aipatutako jabari publikoaren "mugabanaketa", "itsas bazterra" eta "babesteko zortasun zona" kontuan hartuko dira.

23. HIA (jarraipena)

3.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

-Hondakin uren isurketak sare orokorrarekin konektatzea, "Kosta" auzoko isurketen aldi berean.

-"18. Arkoll" Arearako sarbide-eskaileren hobekuntza.

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuziorako baldintza orokorrak: **"Iharduketa asistematikoa"**.

*Lurzatiketa baldintzak: *Egungo lurzatiketa kontsolidatu egiten da. Hirigintza ondorioetarako, lurzati agregazio edo banantzeak ez dira baimentzen.

*"Urbanizazio obretarako proiektuak"
formulatzeko baldintzak: *Aurrikusitako obrak "obra arruntetarako proiektuen" bitartez formulatuko dira.

*Eraikin eta elementu "katalogatuak": **E.Elementu bereziak**

Itsas errota (aztarnak)

G.Erlijio eraikuntza

Santa Engraziako Ermita
(Graziako Andre Maria)

*Exekuzio programa: *Ez da ekimen publikoko interbentzioen exekuziorako eperik ezartzen.

Partikularrek hirigintza eginbeharrak betetzeko epeei dagokienez, Hiri-Lurzorurako indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

IV.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE XEHEKATUA

24. HIA. "ITZABERRI"

(AZALERA: 17.091 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

- Egungo eraikinen kontsolidazioa eta Arearen hirigintza garapenaren osaketa "Gabarrari kaleko" egungoen antzekoak diren, hau da, egoitza eta industri izaera mistoko eraikuntza eta erabileren bide. Aipatutako garapena, "Eraikuntza Bakaneko" tipologia batean oinarritzen da, atzaldeko fatxadara irekitako "erdisotoko" industri erabilerarako lokalekin.
- "Sabin Arana Goiri" kaletiko antzinako ibilgailu-sarbidea, gaur egun itxita dagoena, berriz irekitzea, kale honen eta "Aireportu Bidea" eta "Mendebaleko Bidearen" arteko gurutzagunean proiektatutako glorieta eraikitzen denean.
- Hondakin uren isurketak saneamendu sare orokor berriarekin konektatzea.
- Hiri-erabilpena izan dezakeen zonaren mugan, "landare pantaila" bat -zuhaiska eta zuhaitzak dituen- jarri beharko da ezarrita dauden industrietan eraikuntzen eta kanpoan biltegitutako materialen ingurugiro eta bistarekiko eragin negatiboa murriztearren. Aipatutako biltegitutako ez da ezein kasutan ezarpen berriko industrietan baimenduko eta ezabatu egin beharko da egungo industrien kasuan egin beharreko iharduerarako zorrozki beharrezkoa ez denean.
- Area hau Donostiako Aireportuko "zeharkako zortasun aeronautikoen", "itsas bazterra" "babesteko zonak" -Kostako ibarreko "itsas kanalak"- eta "Donostiako Aireporturako sarbide-errepidearen" -"Aireportu Bidea"- "eraikuntza lerroak" afektatzen dute.

24. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-A.420/24 ZONA

(Industri Erabileren Tolerantzia duen Egoitza Zona)

(Azalera: **17.091 m²**)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

- "Zonaren eraikuntza probetxamendua" (zenbatetsia):

. "Lurzati azalera": **9.817 m²(l)**

. "Sabai azalera"

("etxebizitza erabilera"): **3.902 m²(s)**

. "Sabai azalera"

("industri erabilerak"): **2.641 m²(s)**

. Guztira: **6.543 m²(s)**

- "Eraikuntza probetxamendua"
erregulatzeko baldintzak:

. "Garapen berriko" edo "azpieraikitako"
lurzatiak:

- "Behe-oina" edo

"erdisotoa": * Ezarritako "aurrealde eraikigarri", "hondo" eta "erretiro" baldintzek baimendutako "eraikuntza probetxamendua" garatu ahal izango da.

- "Oinartea" eta

"goi-oinak": * **0.30 m²(s)/m²(l)**

. "Gaineraikitako" lurzatiak: * Egun dagoen "eraikuntza probetxamendua" kontsolidatzen da.

- Eraikuntzaren forma erregulatzeko
duten parametroak:

. "Eraikuntza profila": **III / -**

. "Eraikuntza altuera": **11.00 m**

. "Fatxada zabalera"

("Gabarrari kalerako" fatxada):

- Gutxienezkoa: **7.00 m**

- Gehienezkoa: **12.00 m**

24. HIA (jarraipena)

."Erretiroak":

- "Gabarrari kalerako" fatxada: **5.00 m**

- "Aldeetako" lurzati
lerrokadurak: **3.00 m**

- "Atzealdeko" lurzati
lerrokadura: **10.00 m**

."Eraikuntza hondoa"
("Gabarrari kaleko" lurzati
lerrokaduratik" aurrera): **30.00 m**

- Lurzatiketa baldintzak:
Gutxienezko "lurzati aurrealdea"
("Gabarrari kalea"): **13.00 m**

* "Erabilera" baldintza partikularrak:

"Erabilera baimenduak"
("Behe-oinan" edo "erdisotoan"
soilik): * **"Industri erabilerak"**:

"3. kategoriakoak", instalazio bakoitzeko **1.000 m²-ko (s)** gehienezko mugarekin.

* **"Merkataritza erabilerak"**:

"3. kategoriakoak".

2. GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- Lurzoruaren sailkapena: * **HIRI-LURZORUA**.

- Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: * **ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA**.

- Programazio baldintzak: * Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespentik" aurrera.

- Finantzaketa baldintzak:

Saneamendu sarearen eta "kolektore
orokor" berriaren arteko konexioa: * **"Txingudiko Urak"**.

24. HIA (jarraipena)

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-Donostiako Aireportuaren "zeharkako zortasun aeronautikoen" aplikazioak mugatutako "eraikuntza altuerarako" baldintzak ("4. plano. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak").

-Donostiako Aireporturako sarbide-errepidearen "-Aireportu Bidea"- "eraikuntza lerroa", galtzadaren ertzetik 10.00 metrora kokatzen da ("4. plano. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak").

-Itsas bazterreko "zortasun zona" -"itsas kanalak"-: **20.00 m**

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

-Izaera arautzailez, "Zonakatze Xehekaturako" baldintzak Arau Partikular honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakoari lotuko zaizkio.

-Antolamenduaren ezaugarriak:

*"Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak:

."Sabai azalera":

-Egungoa:**2.309 m²(s)**

-Proiektatua (zenbatetsia):**1.593 m²(s)**

-Guztira:**3.902 m²(s)**

.Etxebizitzak (kopurua):

-Egungoak:**19 etx.**

-Proiektatuak (zenbatetsiak):**15 etx.**

-Guztira:**34 etx.**

."Lurzati azalera"

(egungoa):**9.817 m²(l)**

."Etxebizitza erabileraren" intentsitatea:**20.0 etx/ha**

24. HIA (jarraipena)

*"Industri erabileraren" ezaugarriak:
("sabai azalera"):

- Egungoa (zenbatetsia):**1.376 m²(s)**
- Proiektatua (zenbatetsia):**1.265 m²(s)**
- Guztira:**2.641 m²(s)**

2.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

-Ezarritako "Eraikuntzaren forma" erregulatu duten parametroak betetzen ez dituzten egungo eraikuntzak kontsolidatzen dira.

-"Itsas-lehorreko jabari publikoa" babesteko "zortasun zona" erabili eta honen mugakideak diren eremuetan edozein interbentzio gauzaterakoan -egun dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan obra edo eraikuntzak exekutatzeke edo bertan erabilerak ezarri ahal izateko-, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legean eta bere Erregelamenduan xedatutakoa bete beharko da.

Horretarako, Arau Partikular honi erantsi zaizkion planoetan grafiatuta dauden aipatutako jabari publikoaren "mugabanaketa", "itsas bazterra" eta "babeesteko zortasun zona" kontuan hartuko dira.

3.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

-Sabin Arana Goiri kalerako" sarbidea berriz irekitzea.

-Hondakin uren isurketak saneamendu sare orokor berriarekin konektatzea.

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuziorako baldintza orokorrak:*Baimendutako "eraikuntza probetxamenduak" exekutatzeke iharduketa "asistematikoa", espreski mugatzen diren "exekuzio unitateei" dagozkienak salbuetsiz.

*"Kudeaketa sistemen" aplikazioa:

-Exekuzio unitateak: "24.1." EU eta "24.2." EU "exekuzio unitateak" definitzen dira, eta beren mugaketa "5. Hirigintza kudeaketa eta exekuziorako baldintzak" planoan jasotzen da.

24. HIA (jarraipena)

-Kudeaketa sistema"

("24.1." EU eta "24.2." EU): *LURZATIKETA ("Finken normalizazioa").

-EUko "batezbesteko probetxamendua": $0.30 \text{ m}^2(0)/\text{m}^2$

*Lurzatiketa baldintzak: *Emitza gisa "Gabarrari kalearen" aurrealdera ematen ez duten "lurzatiak" ematen dituzten edota egungo eta aurrikusitako eraikuntzak izaera orokorrean galdatutako eraikuntza baldintzak betetzen ez dituen edo bete ezin ditueneko egungo finken azpizatiketarik ez da baimentzen.

*Mugatutako "exekuzio unitateetan" barne hartutako finken eta "unitate" horietatik kanpoko beste finken elkarketa ez da baimenduko.

*"Urbanizazio obretarako proiektuak"

formulatzeko baldintzak: *Proiektatutako urbanizazio ekintzak "obra arruntetarako proiektuen" bitartez formulatuko dira.

*Exekuzio programa: *Ekimen publikoko interbentzioak exekutatzeke ez da eperik ezartzen.

*Luzeen jota ere sei (6) hilabeteko epea ezartzen da galdatutako "finken normalizaziorako proiektuak" aurkezteko.

Partikularrek hirigintza eginbeharrak betetzeko epeei dagokienez, indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

IV. PLANOAK

1. EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2. ZONAKATZE XEHEKATUA

3. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK

4. HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK

25. HIA. "MOLLA"

(AZALERA: 65.387 m²)

I.ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Areak egun dauden portu-ainguratoki eta kaien -"Molla"- kontsolidazioa eta egokitzapen berria atsedean eta "profesionala ez den" arrantzarako unti txikiak konpondu eta porturatzeke ainguratoki gisa.

Horren laguntza gisa, "Gabarrari kalearen" eta ainguratokiaren artean kokaturik dauden lurretan -"Eskabetxe" zona- itsas eta arrantzako industri instalazioen zona kontsolidatzen da, garapen berri garrantzitsu samarrak onartzen baititu.

-Halaber, Areak "Puntalaren" lurretan "Molla", "Hondarribiko Arraun Elkartea", "Itsasoko Gurutze Gorriaren" zentroa, "Astilleros Iridoiko" pabiloia eta "Puntala Eskolaurrea" ikastetxea barne hartzen ditu. Erabilera hauek guztiak -ikastetxea izan ezik, etorkizunean "portu zonako" zerbitzuen ezarpena destinatzea aurrikusten baita- guztiz bateragarriak dira "portu erabilerarekin" eta, horrenbestez, beren kontsolidazioa proposatzen da.

-Ainguratokia eta "Muelle de Veteranos" izenekoa ("Molla") Eusko Jaurlaritzako Garraio eta Herrilan Sailari "Portu Zona" gisa adskribatu zaizkio eta, horrenbestez, "itsas-lehorreko jabari publikoaren" zatizat hartu behar dira.

-Aurikusitako ainguratokiaren egokitzapenak -Eusko Jaurlaritzako Portu Zuzendaritzak burutu beharrekoa-, ainguratokiaren dragaketa, kai eta "lezoien" kontsolidazioa eta unti txikiak amarratzeko pantalanen antolakera bilduko ditu. Aukeran, maniobrarako espazioak eta untiak lehorreratu eta itsasoratzeke arapala edo mekanismoren bat ipiniko dira.

-"Eskabetxe" zonan, gaur egun erabiltzen ez diren pabiloien berrerabilpena eta itsas eta arrantza izaerako industri ezarpen berrietarako eskuragarri dauden lur bete gabeen eraikuntza aurrikusten da. Honi dagokionez, indarrean zegoen "Plan Orokorren Aldaketa eta Hiri-Lurzoruaren Mugaketa Eskabetxen" izeneko espedienteak ezarritako zehaztapenak Arau Subsidiarioei txertatu zaizkie. Eremu hau exekutatu ahal izateko, "konpentsazio" sistemaren bidez garatuko den "exekuzio unitate" bat mugatu da.

-Hondakin uren isurketak saneamendu sare orokor berriari konektatu beharko zaizkio.

-Area hau Donostiako Aireportuaren "zeharkako zortasun aeronautikoen" eta, Euskal Autonomi Elkarteari adskribatutako "portu zonan" barne hartuta ez dauden lurzoruetan -"itsas-lehorreko jabari publikoa"-, "itsasoko urbazterra" "babesteko zonak" afektatzen dute. "Portu zonak" izaera berezia daukanez gero -aspektu hauetan Kosta Legearen zehaztapenen aplikazioaz kanpo geratzen da-, Eusko Jaurlaritzako "Portu Zuzendaritzak" ezarritako irizpideekin bat etoriz, "Eskabetxe" arearen aurrealdean "eraikuntza lerrokadura" "urbazterretik" 10,00 metroko distantziara kokatzen da, eta hondo hau bat dator aipatutako "portu zonakoarekin". Horren ondorioz, antzinako "Conservas Manterola" enpresaren lurzatian gaur egun dauden eraikuntzetariko batzuk "antolamenduz kanpo" geratzen dira.

25. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

B.200/25 ZONA (Industria Bereziko Zona)

(Azalera: **14.525 m²**)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-Zonaren probetxamendua":

."b.200 lurzati" azalera:**7.831 m² (I)**

."Lurzati okupagarriaren" azalera:

("b.200"):**5.671 m² (Io)**

-Eraikuntza probetxamendua"

erregulatzeko baldintzak: ***"Lurzati"** bakoitzari Arau Partikular honetako **"III."** idazatian ezarritako **"probetxamendua"** esleitzen zaio.

-Eraikuntzaren forma erregulatzeko duten parametroak:

."Eraikuntza profila":**II / I**

."Eraikuntza altuera":**9.50 m**

."Estalki-aldapa":**935**

."B. 200/25 Itsas Industriako Zonako" instalazioen berariazko elementuek, ezinbesteko baldintza tekniko onorioz, arestian ezarritako parametroak ez betetzea onartuko da.

*Erabilera baldintza partikularrak:

-**Erabilera bereizgarria**: ***"Industria"**. "Itsas eta arrantza" izaerako 2. eta 3. "kategorietan", hauek "portu zona" baten hurre-hurrean ezartzea beharrezkoa edo bereziki komenigarria denean.

25. HIA (jarraipena)

-Erabilera baimenduak: ***Merkataritza erabilerak**. ("Itsas eta arrantza" sektorearekin zerikusia duten modalitateetan, "portu zona" baten hurre-hurrean ezartzea beharrezkoa edo bereziki komenigarria denean).

***Ekipamendu komunitarioa**. ("Itsas eta arrantza" sektorearekin zerikusia duten modalitateetan).

-Erabilera debekatuak: *Espreski baimendu gabeko guztiak.

-**E.300/25 ZONA** (Portu Zona / SO)

(Azalera: 50.862 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-Eraikuntza probetxamendua"

erregulatzeko baldintzak: ***Lurzati** bakoitzari Arau Partikular honetako "III." idazatian ezarritako "probetxamendua" esleitzen zaio.

-Eraikuntzaren forma erregulatzeko
duten parametroak:

."Eraikuntza profila": **II / I**

."Eraikuntza altuera": **7.50 m**

."Estalki-aldapa": **935**

."E.300/25 Portu Zonako" instalazioen berariazko elementuek, ezinbesteko baldintza teknikoaren ondorioz, arestian ezarritako parametroak ez betetzea onartuko da.

25. HIA (jarraipena)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA**.

-Programazio baldintzak: *Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespentik" aurrera.

-Finantzaketa baldintzak: *Portu instalazioen egokitzapenerako obrak Eusko Jaurlaritzako Portu Zuzendaritzak
finantzatuko ditu.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-"Itsas bazterreko" "zortasun zona", Arau Partikular honen "2. Zonakatze Globala" planoan definitua.

"Eskabete" arearen aurrealdean "eraikuntza lerrokadura" "urbazterretik" 10,00 metroko distantziara kokatzen
da.

-Donostiako Aireportuaren "zeharkako zortasun aeronautikoen" aplikazioak mugatutako "eraikuntza altuerari"
buruzko baldintzak.

25. HIA (jarraipena)

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

-Zonakatze Xehekaturako" baldintzak, izaera arautzailez, "Arau Partikular" honen "3. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakoari lotuko zaizkio.

-Antolamenduaren ezaugarriak ⁽¹⁹⁾:

*"Industri erabileren" ezaugarriak:

-Lurzati azalera" (b.200):

.Egunoa:**5.638 m²(l)**

."Antolamenduz kanpokoa":**688 m²(l)**

.Antolatua:**2.881 m²(l)**

.Emaitzakoa:**7.831 m²(l)**

-Lurzati okupagarriaren azalera":

.Egunoa:**3.466 m²(lo)**

."Antolamenduz kanpokoa":**320 m²(lo)**

.Antolatua:**2.021 m²(lo)**

.Emaitzakoa:**5.617 m²(lo)**

*"Portu erabileren" ezaugarriak:

-Kaien azalera:**6.424 m²**

-"e.300/25.1 lurzatia":

.Azalera:**1.162 m²(l)**

."Lurzati okupagarriaren azalera":**700 m²(lo)**

."Sabai azalera":**1.050 m²(s)**

."Erabilera bereizgarria": ***Portu erabilera**" (Zerbitzuak)

-"e.300/25.1 lurzatia":

.Azalera:**3.323 m²(l)**

."Lurzati okupagarriaren azalera":**1.660 m²(lo)**

."Sabai azalera":**2.490 m²(s)**

."Erabilera bereizgarria": ***Kirol eta asistentzi erabilera**" (Nautika. "Arraum Kluba" eta "Itsasoko Gurutze Gorria").

⁽¹⁹⁾Datu zenbatetsiak, balio arautzailek gabeak.

25. HIA (jarraipena)

2.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

-3. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

-Lurzati" desberdinei aplika dakizkiekeen "probetxamendu" eta "eraikuntza" baldintza partikularrak:

*"b.200 lurzatiak":

-Lurzati azalera" (zenbatetsia)/
"Probetxamendua" (arautzailea):

."b.200/25.1 lurzatia":1.726 m²(l)/1.200 m²(lo)

."b.200/25.2 lurzatia":2.262 m²(l)/1.380 m²(lo)

."b.200/25.3 lurzatia":1.47 m²(l)/1.178 m²(lo)

."b.200/25.4 lurzatia":1.070 m²(l)/988 m²(lo)

."b.200/25.5 lurzatia":340 m²(l)/306 m²(lo)

."b.200/25.6 lurzatia":962 m²(l)/565 m²(lo)

-Eraikigarritasuna":1.20 m²(s)/m²(lo)

-Eraikuntzaren forma erregulatzekeo
baldintzak:

."Eraikuntza altuera"

-Gabarrari kalearen" parean,
(7.00 metroko "hondoa"):7.50 m

-Gainerako eraikuntzak:9.50 m

."Estalkiaren" antolakera:

-Gabarrari kalearen" parean,
(7.00 metroko "hondoa"): *Estalki laua edo aldapa "Gabarrari kalerako" ezarritako lerrokadurarekiko perpendikularki ezarrita.

-Gainerako eraikuntzak: *Gailurra(k) "Gabarrari kalerako" edo "kaietarako" ezarritako lerroka-durarekiko perpendikularki ezarrita. Faldoiak gehienez ere 10.00 metroko luzerakoak.

."b. 200/25 Itsas Industriako Zonako" instalazioen berariazko elementuek, ezinbesteko baldintza teknikoan ondorioz, arestian ezarritako parametroak ez betetzea onartuko da.

25. HIA (jarraipena)

*Bestelako "lurzatiak":

-Lurzati azalera" (zenbatetsia)/
"Probetxamendua" (arautzailea):

."e.300/25.1 lurzati":**1.162 m²(l)/700 m²(lo)**

."g.000/25.1 lurzati":**3.323 m²(l)/1.660 m²(lo)**

-Eraikigarritasuna":**1.50 m²(s)/m²(lo)**

-Eraikuntzaren forma erregulatzeko
baldintzak:

."Eraikuntza altuera":**7.50 m**

."Estalkiaren" antolakera: *"**Kaietarako**" ezarritako lerroka-durarekiko perpendikularki ezarritako aldapa.
Faldoiak gehienez ere 10.00 metroko
luzerakoak.

."Erabilera bereizgarria":

."e.300/25.1 lurzati": *"**Portu erabilera**" (Zerbitzuak)

."g.000/25.1 lurzati": *"**Kirol eta asistentzi erabilera**" (Nautika. "Arraum Kluba" eta "Itsasoko Gurutze Gorria").

-Itsas-lehorreko jabari publikoa" -Euskal Autonomi Elkarteari adskribatutako "portu zona"- eta "itsas-lehorreko jabari publikoa" babesteko "zortasun zona" erabili eta honen mugakideak diren eremuetan edozein interbentzio gauzaterakoan -egun dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan obra edo eraikuntzak exekutatzeke edo bertan erabilerak ezarri ahal izateko-, indarrean dauden Kosta eta Portuei buruzko Legeetan eta hauen Erregelamenduetan xedatutakoa bete beharko da.

Horretarako, Arau Partikular honi erantsi zaizkion planoetan grafiatuta dauden aipatutako jabari publikoaren "mugabanaketa", "itsas bazterra" eta "babesteko zortasun zona" kontuan hartuko dira.

3.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

-Portuko ainguratokiaren egokitzapena. Interbentzio honek ainguratokiaren dragaketa, "kai" eta "lezoi" kontsolidazioa, aipatutako "kaien" urbanizazioa eta unti txikiak amarratzeko pantalanen antolakera bilduko ditu. Aukeran, halaber, maniobrarako espazioak eta untiak lehorreratu eta itsasoratzeke arapala edo mekanismoren bat ipiniko dira.

-Espaloien eta zerbitzu bideen urbanizazioa eta zerbitzu azpiegituren antolakera "25.1." EU exekuzio unitatearen eremuan.

25. HIA (jarraipena)

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuzio baldintza orokorrak:*Iharduketa "asistematikoa", espreski mugatzen den "exekuzio unitatearen" eremuan izan ezik.

*"Kudeaketa sistemen" aplikazioa:

-Exekuzio unitateak: ***25.1." EU** "exekuzio unitatea" definitzen da. Bere mugaketa "4. Hirigintza kudeaketa eta exekuziorako baldintzak" planoan biltzen da.

-"Kudeaketa sistema"
("25.1." EU): ***KONPENTSAZIOA.**

-"25.1." EU exekuzio unitatearen
"batezbesteko probetxamendua": **0.60 m²(lo)/m²(²⁰)** ("Ogasun Ministerioaren Plano Partzelarioaren arabera" ekarpen gisa jarritako finka pribatuen azalerari buruz adierazia).

*Lurzatiketa baldintzak ("25.1." EU)
"Gabarrari kalearen" pareko
"lurzatiaren" gutxienezko aldea: **10.00 m**

*Urbanizazio obretarako proiektuak
formulatzeko baldintzak: ***"Obra arruntetarako proiektuak"** formulatuko dira.

*"Antolamenduz kanpoko"
eraikinak eta elementuak: ***"Arau Partikular"** honen "4. Hirigintza kudeaketa eta exekuziorako baldintzak" planoan adierazitakoak.

²⁰"25.1" EU exekuzio unitatean ekarpen gisa jarritako finka pribatuen azalera,
Ogasun Ministerioaren Plano Partzelarioaren arabera: 4.867 m²

"b.200" probetxamendua (2.472 m²[lo] x 1.20 m²(s)/m²[lo]): 2.966 m²(s) b.200

25. HIA (jarraipena)

*Exekuzio programa: *Ekimen publikoko interbentzioen exekuziorako ez da eperik ezartzen.

Partikularrek hirigintza eginbeharrak betetzeko epeei dagokienez, indarrean dagoen hirigintza legeriak Hiri-Lurzorurako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

III.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE XEHEKATUA

3.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK

26. HIA. "ERRIBERA"

(AZALERA: 16.210 m²)

I.ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Egungo "baratzak dituzten etxeen" egoitza garapenaren kontsolidazioa eta eraiki gabeko lurren eraikuntza osatzea "Eraikuntza Bakaneko" tipologia batekin.

-"Santa Engrazia" errekaaren aldetiko sarbidearen tratamendua "bide elkarbanatu" gisa -ibilgailuentzako eta oinezkoentzako erabilpen elkarbanatua-.

-Auzoak eta, oro har, "Kostako" ibar osoak jasaten dituzten saneamendu arazo larriak "Irun / Hondarribia kolektore orokorraren" eraikuntzaren bitartez konpondu beharko dira. Kolektore hau "ibar" horretan zehar igaroko da eta "26." Area iparraldetik hegoalderantz zeharkatuko du, geroztik "Santa Engrazia Errekaren" azpitik igarotzeko, "Zumardiaren" ondoan kokaturik dagoen "ponpaketa estazioraino" iritsi arte.

-Area hau hainbat eremuk afektatzen du mendebaldeko muturrean, hala nola: "Mendebaleko Bidearen" "eraikuntza lerroak"; Donostiako Aireportuaren "zeharkako zortasun aeronautikoen"; eta bestalde, "itsas bazterra" "babesteko zonak" -"Santa Engrazia Erreka"-.

II.HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.KALIFIKAZIO GLOBALA

-A.500/26 ZONA (Eraikuntza Bakaneko Egoitza Zona)

(Azalera: 16.210 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-Lurzatiketa baldintzak

.Gutxienezko azalera:

-Eraikuntza exentua: **1.000 m²(1)**

-Eraikuntza adosatua: **650 m²(1)**. Gutxienezko azalera horrekin bi (2) lurzatiko multzoak konfiguratu ahal izango dira, eraikuntza adosatuz antolatuta beharko delarik, **6.00 metrotik** gorako luzerako arteak amankomuna duen eraikuntza bakar bat eratuz.

.Lurzati guztiek "Mendebaleko Bidearen" eta "Santa Engrazia Errekako" aldearen zerbitzu bidearen aurrealdera eman beharko dute.

.Gaur egun jadanik eraikita dauden eta aurreko ataletan ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten lurzatiak kontsolidatu egiten dira.

26. HIA (jarraipena)

-Lurzatiaren eraikigarritasuna:**0.30 m²(s) / m²(l)** (Indize hori gainditzen duen "eraikuntza probetxamendua" duten eraikuntzak kontsolidatu egiten dira).

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

."Eraikuntza profila":**III / I**

."Eraikuntza altuera":**10.00 m**

."Erretiroak":

-Santa Engrazia Errekaren

pareko aldea:**20.00 m.** ("Urbazterretik")

-Gainerako mugak:**5.00 m.** (Arestian definitutako "lurzati adosatuen" multzoetan ez da baldintza hau aplikatuko. Halaber, beharkizun hori betetzen ez duten egungo eraikuntzak kontsolidatu egiten dira).

.Beharkizun hori betetzen ez duten egungo eraikuntzak kontsolidatu egiten dira.

*Erabilera baldintza partikularrak
Gehieneko etx. kp. / lurzati:

.Azalera < **1.000 m²(l)**

(Bi eraikuntza adosatuk

osatutako multzoa):**etx. 1**

.Azalera ≥ **1.000 m²(l)**:**2 etx.**

.Baldintza hauek betetzen ez dituzten egungo eraikuntzak kontsolidatu egiten dira.

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA.**

-Plangintzaren garapen eta

exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA.**

-Programazio baldintzak: *Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespentik" aurrera.

-Finantzaketa baldintzak.

"Irun/Hondarribia kolektore

orokorraren" eraikuntza: ***"Txingudiko Urak".**

26. HIA (jarraipena)

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

- "Mendebaleko Bidearen" "eraikuntza lerroa": **15.00 m**
("Galtzadaren" ertzetik)

- "Itsas bazterreko" "zortasun zona"

- "Santa Engrazia Erreka"-: **20.00 m**

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

- "Zonakatze Xehekaturako" baldintzak, izaera arautzailez, "Arau Partikular" honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakoari lotuko zaizkio.

- Antolamenduaren ezaugarriak:

* "Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak:

Etxebizitzak (kopurua):

- Egungoak: **12 etx.**

- Proiektatuak (zenbatetsiak): **12 etx.**

- Guztira: **24 etx.**

2.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- Eraikuntza multzo "adosatuak" antolatzen direnean, Arau Partikular honen "II.1. Kalifikazio Globala" idazatian ezarritakoarekin bat etoriz, multzo horiek eraikin bakartzat hartuko dira Arau Partikular honetan eraikuntzaren forma erregulatzeko ezarritako baldintzak aplikatzearen ondorioetarako "eraikuntza altuera" eta "eraikuntza profila", gainerako "lurzati lerrokadurekiko" "erretiroa", eta antzeko beste hainbat aspektu zehazterakoan.

- Lurzati eraikigarrien betelana baimentzen da zerbitzu bidearen urbanizazioaren sestrara iritsi arte. Kasu honetan, eta lurzati mugakideen titularren arteko akordioa dagoenean izan ezik, bete beharreko lurzatiaren barruan dagozkien lurrei eusteko elementuak jarri beharko dira.

26. HIA (jarraipena)

-Itsas-lehorreko jabari publikoa" babesteko "zortasun zona" erabili eta honen mugakideak diren eremuetan edozein interbentzio gauzatzekoan -egun dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan obra edo eraikuntzak exekutatzeke edo bertan erabilerak ezarri ahal izateko-, indarrean dagoen Kosta Legean eta bere Erregelamenduan xedatutakoa bete beharko da.

Horretarako, Arau Partikular honi erantsi zaizkion planoetan grafiatuta dauden aipatutako jabari publikoaren "mugabanaketa", "itsas bazterra" eta "babeesteko zortasun zona" kontuan hartuko dira.

3.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

-Santa Engrazia Errekako" aldetiko sarbidearen zabalkuntza -4.00 m- eta urbanizazioa. Sarbide hau ibilgailu eta oinezkoentzako erabilera elkarbanatuko bide gisa tratatuko da eta bere aurrealdean lurzatiaren itxierak birjarriko dira.

-Hondakin uren isurketak saneamendu sare orokor berriarekin konektatzea.

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuziorako baldintza orokorrak: *Areak "exekuzio unitate" bat osatuko du.

-Kudeaketa sistema":***LURZATIKETA (Finken normalizazioa).**

-EUko "batezbesteko probetxamendua":**0.255 m²(s)/m²(l)**⁽²¹⁾

-Lagapenak:*Udalari sarbidea behar bezala urbanizatuta lagako zaio.

*"Urbanizazio obretarako proiektuak"

formulatzeke baldintzak: *Aurrikusitako obrak "obra arruntetarako proiektu" baten bitartez formulatuko dira.

⁽²¹⁾"26.1." EU exekuzio unitatearen azalera: 15.160 m²

-a.500" probetxamendua (12.900 m²[l] x 0.3 m²(s)/m²[l]):3.870 m²(s) a.500

26. HIA (jarraipena)

*Exekuzio programa: *Luzeen jota ere sei (6) hilabeteko epea ezartzen da galdatutako "finken normalizaziorako proiektua" aurkezteko.

Partikularrek gainerako hirigintza eginbeharrak betetzeko epeei dagokienez, Hiri-Lurzorurako indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

*"Eraikitze eskubidearen" eskuraketa: *Ezarritako "lagapen", "berdinbanaketa" eta "urbanizazio" beharkizunak aldeztatik betetzearen baldintzapean geratuko da.

IV. PLANOAK

1. EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2. ZONAKATZE XEHEKATUA

27. HIA. "ZUMARDIA"

(AZALERA: 17.040 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Mende honen bigarren erdialdearen aurrekoak diren izaera herrikoiko hainbat eraikuntzak eta "Minasoroeta kalearen" eta "Santa Engrazia Errekaren" artean kokatutako lurzati pribatu erantsia duten "bloke bakanen" multzoak konfiguraturako egungo egoitza garapenaren kontsolidazioa; esleitutako "eraikuntza probetxamendua" agortzen ez duten eraikuntzen zabalkuntzak baimenduko dira.

- "Zumardiaren" gainazaleko berrurbanizazioa.

- "Minasoroeta kaleari" - "Mendebaleko Bidea" zerbitzuan jartzen denean- ibilgailuen zirkulaziorako norabide bakarra - "Alde Zaharrerantz" sartzekoa- esleitzea eta kale honetan eta "Zumardiko" bidean zehar aparkamendu bat jartzea. Zirkulazioaren aurkako norabidea "Harresilanda kalearen" bitartez egingo da.

- Arearen Ekialdea - "Sabin Arana Goiri kalea"-, "Irun / Hondarribiko Saneamendurako Kolektore Nagusiaren" eraikuntzak eta bertako ponpaketa estazioetariko batek afektatzen dute. Azken hau "Zumardiaren" ondoko lurretan ezarri beharko da.

- Area hau "itsas bazterra" "babesteko zonak" - "Santa Engrazia Erreka"- afektatzen du.

27. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-A.300/27 ZONA (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)

(Azalera: 16.438 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Zonaren eraikuntza probetxamendu"
antolatua (zenbatetsia):

."a.100 lurzatiak": 3.457 m²(s)

."a.300 lurzatiak": 3.750 m²(s)

.Guztira: 7.207 m²(s)

-"Eraikuntza probetxamendua"
erregulatzeko baldintzak:

."a.100 lurzatiak":

-"Belentxo Enea" eta

"Alameda Taberna": 1.00 m²(s)/m²(l)

-Gainerako "lurzatiak": *Egun dauden eraikuntzen eraikuntza probetxamenduaren kontsolidazioa.

."a.300 lurzatiak": 1.00 m²(s)/m²(l) (Hala eta guztiz ere, eraikigarritasun hau gainditzen duten egungo eraikuntzak kontsolidatu egiten dira).

-Eraikuntzaren forma erregulatzeko duten parametroak:

."a.100 lurzatiak"

-"Belentxo Enea":

."Eraikuntza profila": IV(b) / I

."Eraikuntza altuera": 10.50 m

-"Alameda Taberna"
(Eraikuntza berria): I / I

-Gainerako "lurzatiak": *Egun dauden eraikuntza guztien bolumetria kontsolidatu egiten da.

27. HIA (jarraipena)

."a.300 lurzatiak":

-Eraikuntza profila":**IV / I**

-Eraikuntza altuera":**13.50 m**

-Erretiroak":**5.00 m**

-Hala eta guztiz ere, parametro hauek betetzen ez dituzten egungo eraikuntzak kontsolidatu egiten dira.

-**E.120/27 ZONA** (Hiri-bidea / SO)

(Azalera: **422 m²**)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta

exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENENKO EXEKUZIOA**.

-Programazio baldintzak: *Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko onspenetik" aurrera.

-Finantzaketa baldintzak: *Sancamendu sare orokorrari dagozkion obrak, "Txingudiko Urak" erakundeak finantzatuko ditu.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-Izaera horrekin, "Arau Partikular" honetan "a.100" gisa kalifikatutako lurzatiak kontsolidatzen dira.

-"Itsas bazterreko" "zortasun zona"

-"Santa Engrazia Erreka"-:

20.00 m

27. HIA (jarraipena)

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

-Zonakatze Xehekaturako" baldintzak, izaera arautzailez, "Arau Partikular" honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakoari lotuko zaizkio.

-Antolamenduaren ezaugarriak:

*"Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak:

-Eraikuntza probetxamendua
(zenbatetsia):

."a.100 lurzatiak":

-Egungoa:**2.046 m²(s)**
-Garapen berria:**383 m²(s)**
-Guztira:**2.429 m²(s)**

."a.300 lurzatiak":

-Egungoa:**3.128 m²(s)**
-Garapen berria:**77 m²(s)**
-Guztira:**3.205 m²(s)**

-Guztira:**5.634 m²(s)**

-Etxebizitzak (kopurua):

.Egungoak:

-"a.100 lurzatiak":**24 etx.**
-"a.300 lurzatiak":**37 etx.**
-Guztira:**71 etx.**

.Proiektatuak:
"a.100 lurzatiak"
(zenbatetsiak):**4 etx.**

.Guztira (zenbatetsia):**75 etx.**

-Etxebizitza erabileraren"
intensitatea (zenbatetsia):**35.0 etx./ha**

27. HIA (jarraipena)

*"Merkataritza erabileren" ezaugarriak
("Sabai azalera"):

.Egunoa: **1.235 m²(s)**
.Proiektatua: **338 m²(s)**
.Guztira: **1.573 m²(s)**

*Zuzkidurak:
"f.110/27 espazio librea"
("Zumardia"): **3.875 m²**

2. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- "Belentxo Enea" eta "Alameda Tabernari" dagozkien lurzatieta baimendutako "eraikuntza probetxamendu" berrien bolumetria definitzeko "xehekapen azterlan" bat formulatuko da ("itsas bazterreko" "zortasun zonak" afektatuta).

- "a.100 lurzatieta", burutu beharreko "eraikuntza interbentzioak" Eusko Jaurlaritzaren "Ondare urbanizatu eta eraikiaren Birgaikuntzarako Iharduketa babestuei buruzko ekainaren 17ko 189/90" Dekretuaren "I. Eraskina. Birgaikuntza Interbentzioak" eraskinean xedatutakoari lotu beharko zaizkio. Halaber, dokumentu honen **3.2.1.2. artikuluan** ezarritako "eraikuntza baldintzak" aplikagarriak izango dira.

- "Garajeak" "behe-oinean" jartzea baimentzen da, eraiki gabeko lur erantsiak dituzten "a.300 lurzatieta" soilik.

- "Itsas-lehorreko jabari publikoa" babesteko "zortasun zona" erabili eta honen mugakideak diren eremuetan edozein interbentzio gauzatzekoan -egun dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan obra edo eraikuntzak exekutatzeko edo bertan erabilerak ezarri ahal izateko-, indarrean dagoen Kosta Legean eta bere Erregelamenduan xedatutakoa bete beharko da.

Horretarako, Arau Partikular honi erantsi zaizkion planoetan grafiatuta dauden aipatutako jabari publikoaren "mugabanaketa", "itsas bazterra" eta "babesteko zortasun zona" kontuan hartuko dira.

3. HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

- "Zumardiaren" gainazaleko berrurbanizazioa.

- "Irun / Hondarribia Kolektore Orokorren" eta aumikusitako "ponpaketa estazioaren" eraikuntza.

27. HIA (jarraipena)

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuziorako baldintza orokorrak: *"Iharduketa asistematikoa".

*Lurzatiketa baldintzak: *Egungo lurzatiketa kontsolidatzen da. Lurzati "agregazio" edo "azpizatiketa" interbentziorik ez da baimentzen.

*Urbanizazio obretarako proiektuak
formulatzeko baldintzak: *Proiektatutako urbanizazio obra guztiak "obra arruntetarako proiektuen" bitartez formulatuko dira.

*Eraikin eta elementu "katalogatuak": **I.Hiriko Egoitza Eraikuntza (XX. mendearen aurrekoa)**
I.1 "Alameda Taberna" etxea.

J.Egoitza Eraikuntza Garaikidea

J.2 Damarri kalea, 7 Etxea (Modernismoa)

K.Urbanizazio eta Lorategi multzoak

K.1 "Zumardia".

*Exekuzio programa: *Ez da epe jakinik ezartzen ekimen publikoko interbentzioen exekuziorako.

Partikularrek esleitzen zaizkien hirigintza eginbeharrak betetzeko epeei dagokienez, Hiri-Lurzorurako indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

IV.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE XEHEKATUA

3.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK

28. HIA. "LONJA"

(AZALERA: 26.098 m²)

I.ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Indarrean zegoen Plan Orokorren babesean formulatu eta tramitatutako "24.b HIAren Barne Erreformatarako Plan Berezia" -Foru Aldundiak 1991ko ekainaren 25ean "behin-betiko onetsia"- ezarritako antolamendu zehaztapenak beren osotasunean mantentzen dira. Izan ere, Plan horren mugaketa guztiz bat dator "28. Lonja" Areakoarekin.

Hauen artean, garrantzitsuenak ondokoak dira:

.Proiektatutako egoitza garapen berriak, herriko populazioarentzako "babes publikoan" jarritako etxebizitzarako udal programaren zati izango dira. Hori dela eta, Hondarribiko Udalaren ekimenez, bere exekuzioa "desjabetzpen" sistemaren bitartez gauzatzea ezartzen da.

."Urbazterreko pasealeku" baten sorkuntza "Santa Engraziako" kanalaren aldean zehar, Irun eta "Hondarribiko Hondartzaren" artean aurrikusitako oinezkoentzako jarraikako ibilbideari jarraikortasuna ematen diolarik.

.Antolamendua "29. Puntala" Areakoarekin integratzea.

-Bere antzinako ezarpenean -bertan, BEPB kontsolidatuan, "espazio libre" bat aurrikusten da-, dokumentu honetan "katalogatutako" eta gaur egun "30. Bretxa Azpia" Arean, izen bereko lorategietarako sarbidean ("Sabin Arana Goiri kaletik") kokatutako "San Markoseko Gurutzea" birjarriko da.

-Area hau Donostiako Aireportuko "zeharkako aire zortasunek" eta "itsas bazterra" "babesteko zonak" -"Santa Engraziako Kanala"- afektatzen dute.

28. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-**A.300/28 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)

(Azalera: **26.098 m²**)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Zonaren eraikigarritasuna": **0.75 m²(s) / m²**

-"Zonaren probetxamendua": **19.573 m²(s)**

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

."Eraikuntza profila": **III / I**

."Eraikuntza altuera": **10.00 m** ⁽²²⁾

*Erabilera baldintza partikularrak:

-Etxebizitzen sustapenerako erregimena: *Antolatutako "egoitzarako" "eraikuntza probetxamenduaren" **%60** BOE 1.4ren baliokidea den batezbesteko "koefiziente" maximoko **"babe publikoko"** erregimenetara destinatzen da.

-"Etxebizitza erabileraren" gehienezko intentsitatea: **70.0 etx./ha** (182 etx.)

-"Merkataritza erabileretara" destinatutako beharreko gehienezko "sabai azalera" ("Behe-oineko" lokalak): **1.135 m²(s)**

-"Garajeen" zuzkidura (gutx./gehi.): **1.5/2.0 plz./etx.**

2. GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA**. ("24.B HIAren" BEPB exekutatzen ari da).

⁽²²⁾ Erreferentziako BEPBan ezarritako "eraikuntza altuera" 0.50 m gehitzen da, beste plangintzetan erreferentzia gisa erabili ohi diren konputu irizpideei dagokienez Arau Subsidiario hauetan ezarritakoek eragindako kopuru berdineko gehikuntza konpentsatzearen.

28. HIA (jarraipena)

-Programazio baldintzak: *Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespentik" aurrera.

-Finantzaketa baldintzak: *Ez da izaera orokorreko inbertsio ekintzarik proposatzen.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

"Itsas bazterreko" "zortasun zona": 20.00 m

-Donostiako Aireportuko "zeharkako aire zortasunen" aplikazioak mugatutako "eraikuntza altuerarako" baldintzak.

-Hirigintza kudeaketarako sistema": ***DESJABETZAPENA** (Hondarribiko Udalaren ekimena)

Desjabetzapen tramitea Arearen "jabetzarekin" hartutako "desjabetzapen itunduko" akordio baten bitartez gauzatu da. Areari aipatutako "desjabetzapenaren" "prezio justu" gisa Udalak proposatutako etxebizitza politikarako helburuak egokiro bermatzen dituen "probetxamendu" antolatuaren zati bat esleitu zaio.

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

Ondorio guztietarako, arestian aipatutako "24.B HIAren BEPBaren" indarraldia mantentzen da, dokumentu honen "I. Liburua. Arau Orokorrak" liburuan ezarritako zehaztapen arautzaileak aplikatzearen kaltean izan gabe, zehaztapen hauek aipatutako "planaren" edukiari nagusituko zaizkiolarik, afektatutako partikularrek eskuratutako hirigintza eskubideetan eragina izango duen "eraikuntza probetxamendurako" baldintzen aldaketa bat dakartenean izan ezik.

28. HIA (jarraipena)

1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA

-Antolamenduaren ezaugarriak:

*"Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak:

. "Eraikuntza probetxamendua": **18.445 m²(s)** (11.154 m²[s] "1.2" BOE erregimenpean)

. Etxebizitzak (kopurua): **182 etx.**

. "Etxebizitza erabileraren" intentsitatea: **70.0 etx./ha**

*"Merkataritza erabileraren" ezaugarriak: **1.128 m²(s)**

*Zuzkidurak:

- "Espazio libreak" (f.110):

. "Lorategiak": **4.406 m²**

. "Jolas Areak": **3.787 m²**

. Guztira: **8.193 m²**

. Standarda: **47.63 m²/etx.**

- "Ekipamendu komunitarioa"

"a.300 lurzatiak" (lokalak)

(Erabilera "zehaztu gabea"): **722 m²(s)**

- "Aparkamendua" / "garajea":

. "Aparkamendua" (Bide publikoak): **43 plz.**

. "Garajea": **344 plz.**

. Guztira: **387 plz.**

2. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

"Itsas bazterra" babesteko "zortasun zona" erabili eta honen mugakideak diren eremuetan edozein interbentzio gauzaterakoan -egun dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan obra edo eraikuntzak exekutatzeko edo bertan erabilerak ezari ahal izateko-, indarrean dagoen Kosta Legean eta bere Erregelamenduan xedatutakoa bete beharko da.

Horretarako, Arau Partikular honi erantsi zaizkion planoetan grafiatuta dauden aipatutako jabari publikoaren "mugabanaketa", "itsas bazterra" eta "babesteko zortasun zona" kontuan hartuko dira.

IV. PLANOAK

1. EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2. ZONAKATZE XEHEKATUA

29. HIA. "PUNTALA"

(AZALERA: 27.543 m²)

I.ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Egungo garapena kontsolidatu eta beronen garapenerako oinarri izan den "plangintza partzialaren" indarraldia iraurarazi nahi da -24. Poligonoaren A Sektorearen Plan Partziala, 84/1/11ko dataz behin-betiko onetsi zena-, koherentzia irizpideei jarraiki, "Puntaleko Jardin-Hiria" 30. Arearen mugetan "San Markoseko Parkea" barne hartzearen kaltetan izan gabe, aipatutako plangintzaren eremuak Area honetan barne hartzen duena alegia.

-"Antolamendu xehekatua" baldintzen definizioa, indarrean jarraitzen duen "plan partzialaren" dokumentura eragortzen da.

-Area hau "itsas-lehorreko jabari publikoak" afektatzen du "-Bidasoako bokalearen" "urbazterretik" hasi eta 15.00 metroko hondo batean-. Halaber, "urbazter" hori "babesteko zonak" ere afektatzen du area, 5.00 metroko hondo gehigarri batean "-urbazterretik" 20.00 m-, aipatutako aldean eta "Santa Engraziako Kanalaren" pareko aldean.

-Era berean, Area hau Donostiako Aireportuaren "zeharkako aire zortasunek" ere afektatzen dute.

II.HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.KALIFIKAZIO GLOBALA

-A.300/29 ZONA (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)

(Azalera: 27.543 m²)

Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Zonaren eraikigarritasuna":**0.43 m²(s)**

-"Zonaren eraikuntza probetxamendua":**11.715 m²(s)**. Indarrean jarraitzen duen "plan partzialak" "lurzati eraikigarri" esleitzen dien "eraikuntza probetxamendua" arauzko izaeraz kontsolidatzen da.

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

."Eraikuntza profila":**III / I**

."Eraikuntza altuera":**10.00 m**

29. HIA (jarraipena)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA ("24. Poligonoaren A
Sektoreko Plan Partziala")**.

-Programazio baldintzak: *Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespenetik" aurrera.

-Finantzaketa baldintzak: *Ez da izaera orokorreko inbertsio ekintzarik proposatzen.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-"Itsas-lehorreko jabari publikoaren" "zortasun zona": **20.00 m**

-Donostiako Aireportuaren "zeharkako aire zortasunak" aplikatzeak mugatzen ditu "eraikuntza altueraren"
baldintzak.

-Indarrean dagoen Lurzoruaren Legearen 129 artikuluari loturiko "espazio libreen" "zonakatzea", indarrean
dirauen "plan partzalean" ezartzen dena, lerrun arautzaile horrekin kontsolidatzen da.

29. HIA (jarraipena)

III. ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA

-Antolamenduaren ezaugarriak:

*"Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak:

. "Eraikuntza probetxamendua": **11.715 m²(s)**

. Etxebizitza antolatutak (egungoak): **104 etx.**

. "Etxebizitza erabileraren" intentsitatea: **37.8 etx./ha**

*"Merkataritza erabileraren" ezaugarriak:

"a.300 lurzatiak" ("behe-oineko" lokalak): **170 m²(s)**

*Zuzkidurak:

-Espazio libreak" ("f.110):

. "Lorategiak": **8.637 m²**

. "Jolas areak": **2.485 m²**

. "f.110" guztira: **11.122 m²**

. Standarda: **106.9 m²/etx.**

-Ekipamendu Komunitariorako"

Toki Sistema (g.000):

. "g.000/29 lurzatia"

("Eskolaurreko hezkuntza" ikastetxea): **1.459 m²(l)**

. "Ekipamendu Komunitariorako" lokalak

"a.300 lurzatieta"

("zehaztu gabeko" erabilera): **260 m²(s)**

2. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

"Itas-lehorreko jabari publikoa" eta, bertatik kanpo, "itsas bazterra" babesteko "zortasun zona" erabili eta honen mugakideak diren eremuetan edozein interbentzio gauzatzerakoan -egun dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan obra edo eraikuntzak exekutatzeko edo bertan erabilerak ezarri ahal izateko-, indarrean dagoen Kosta Legean eta bere Erregelamenduan xedatutakoa bete behar da.

Horretarako, Arau Partikular honi erantsi zaizkion planoetan grafiatuta dauden aipatutako jabari publikoaren "mugabanaketa", "itsas bazterra" eta "babeesteko zortasun zona" kontuan hartuko dira.

29. HIA (jarraipena)

3.KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Exekuzio baldintza orokorrak: ***"Iharduketa asistematikoa"**.

* Exekuzio programa: *"g.000/29 lurzatiaren" eraikuntzarako ez da eperik ezartzen.

IV.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE XEHEKATUA

30. HIA. "BRETXA AZPIA"

(AZALERA: 60.960 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Puntaleko Zabaldura" izeneko "jardin-hiriaren" (1914) lurzatiketan burututako egungo egoitza garapenaren kontsolidazioa.

Garapen horrek "Garapen Baxuko" eta "Eraikuntza Bakaneko" tipologia mistoari erantzuten dio, baina antzinako eraikuntza batzuk ere baditu arrantzarako "Lonja" zaharren inguruetan -hauek ere kontsolidatu egiten dira-; izan ere, eraikuntza hauek "Antzinako Egoitza Asentamendu" gisa kalifikatzen dira.

"Espazio libreak" ere kontsolidatu egiten dira -"Jabier Ugarte Lorategiak" eta "San Markos Parkea"-, bai eta "Bidasoa Hotela" eta adierazitako lurzatiketaren "etxadi" bat betetzen duen "Ama Guadalupekoa Ikastetxea" ere.

Ez dira garapen berriak aurriztuz, azpieraikitako lurzatiaren "eraikuntza probetxamenduen" gehikuntza txikiak izan ezik, beti ere ezarritako eraikuntza baldintzetan.

-Mendebaleko bidea" eraikitzerakoan "Sabin Arana Goiri kalearen" sekzioa aldatuko da, ibilgailuentzako errei bat ezabatuko da -hirigunetik irteteko bat- eta Areari dagokion aldean "bidegorri" bat antolatuz, Irun eta Hondarribiaren artean aurriztutako trazaduraren zati bat, "bidegorri" hau ondoren "Irun kaletik" abiatuko da "Bidasoa kalera" igaroz.

-Bidasoa kalea" soilik oinezkoentzako egokitu ahal izango da. Horretarako gaur egun aipatutako bide horretan dagoen aparkaleku zuzkidura ordezkatzeko aparkaleku antolamendu alternatiboak planteatu behar dira. Hauen artean "Jabier Ugarte Lorategiak" xede horretarako okupatzeko aukera biltzen da -beste alderdiak kontuan hartu gabe, aparkaleku zuzkiduraren guztizko saldoa eta oinezkoen erabilerarako "espazio libreen" zuzkidura askoz hobea da konponbide honetan egungo egoeran baino-.

-Proiektatutako "Irun / Hondarribia saneamendurako kolektore orokorra" eraikitzeak Area hau afektatuko du, Hegoaldetik Iparraldera "Sabin Arana Goiri kaletik", "Irun kaletik" eta "Bidasoa kaletik" igaroko baita.

-Halaber, Area hau "itsas-lehorreko jabari publikoak" afektatzen du -"Bidasoako bokalearen" "urbazterretik" hasi eta 15.00 metroko hondo batean-. Halaber, "urbazter" hori "babesteko zonak" ere afektatzen du area, 5.00 metroko hondo gehigarri batean -"urbazterretik" 20.00 m-.

30. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-A.400/30 ZONA

(Garapen Baxuko Eraikuntzako Egoitza Zona)

(Azalera: **55.205 m²**)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Zonaren probetxamendua" (zenbatetsia):

."Lurzati azalera":**29.243 m²(l)**

."Sabai azalera":

-"Etxebizitza erabilera":**18.460 m²(s)**

-Bestelako "erabilerak":**4.565 m²(s)**

-Guztira:**23.025 m²(s)**

-"Eraikuntza probetxamendua"
erregulatzeko baldintzak:

."a" eta "c" "lurzatiak":**0.55 m²(s)/m²(l)**. (Hala eta guztiz ere, eraikigarritasun hau gainditzen duten egungo eraikuntzak kontsolidatu egiten dira).

."g.000/30.1 lurzattia"

(Ama Guadalupekoa Ikastetxea):**0.70 m²(s)/m²(l)**

-Eraikuntzaren forma erregulatzeko
duten parametroak:

."Eraikuntza profila":**III / I**

."Eraikuntza altuera":**10.00 m**

."Erretiroak":

-"Bideen aurrealdean":**5.00 m**

-"Beste lurzatiekiko "mugetan":**3.00 m**

.Hala eta guztiz ere, parametro hauek betetzen ez dituzten edota ezarritako eraikuntza tipologiara egokitzen ez diren egungo eraikuntzak kontsolidatu egiten dira.

-E.120/30 ZONA (Hiri-bidea / SO)

(Azalera: **5.755 m²**)

30. HIA (jarraipena)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENKO EXEKUZIOA**.

-Programazio baldintzak: *Exekuzioan Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespenetik" aurrera.

-Finantzaketa baldintzak: *"Sabin Arana Goiri kalearen" berrantolaketa eta, horren ondorioz, "bidegorria" antolatzea, Hondarribiko Udalaren ekimenez eta berak finantzatuta burutuko dira.

*"Txingudiko Urak" burutuko du Irun / Hondarribia saneamendurako Kolektore Orokorren eraikuntza.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-"Itsas-lehorreko jabari publikoaren" "zortasun zona": **20.00 m**

-Lerrun arautzaile horrekin kontsolidatzen da "f.110/30.1 Espazio Librearen" ("San Markoseko Parkea") zonakatzea eta "Ama Guadalupeko Ikastetxeko" lurzatiak "ikastetxe" gisa kalifikatzea "-g.000 lurzattia"- eta "Bidasoa Hotela" "hotel erabilerarako" lurzati gisa kalifikatzea "-c.300/30.1 lurzattia"-.

-Halaber, "Puntaleko Zabaldura" baino lehenagokoak diren eraikinak, hots, "Lonja Zaharraren" inguruetan daudenak -Villa Catalina-, kontsolidatu egiten dira eta "a.100 Antzinako Egoitza Asentamenduen Lurzati" gisa kalifikatzen dira.

30. HIA (jarraipena)

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

- "Kalifikazio Xehekaturako" baldintzak, izaera arautzailez, honako "Arau Partikular" honetako "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakora egokituko dira.

-Antolamenduaren ezaugarriak:

* "Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak

- "Lurzati azalera": **21.900 m²(l)**

- "Eraikuntza probetxamendua":

. "a.100 lurzatiak" (egungoa): **1.006 m²(s)**

. "a.400 lurzatiak":

- Egungoa: **15.758 m²(s)**

- Proiektatua: **2.702 m²(s)**

- Guztira (a.400): **18.460 m²(s)**

. Guztira: **19.446 m²(s)**

- Etxebizitzak (egungo kopurua):

. "a.100 lurzatiak": **7 etx.**

. "a.400 lurzatiak":

- Egungoak: **69 etx.**

- Proiektatuak: **25 etx.**

- Guztira (a.400): **94 etx.**

. Guztira: **101 etx.**

* "Hirugarren sektoreko erabileren" ezaugarriak:

- "c.300/30 lurzatia" ("Bidasoia Hotela"):

. Azalera: **3.831 m² (l)**

. "Eraikuntza probetxamendua":

- Egungoa: **1.263 m²(s)**

- Guztira baimendua: **2.107 m²(s)**

* Zuzkidurak:

- "Espazio Libreak":

. "San Markos Parkea"

(f.110/30.1): **8.450 m²**

. "Jabier Ugarte Lorategiak"

(f.110/30.2): **3.585 m²**

. Guztira: **12.035 m²**

30. HIA (jarraipena)

- Ikastetxeak:
- ."Ama Guadalupeko Ikastetxea"
(g.000/30.1):
- Azalera:**3.512 m²(l)**
- Sabai azalera:**2.458 m²(s)**
- "Garaje" zuzkidura:**220 plz.**
- Titulartasuna: * **"Pribatua"**

2.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

"Itsas-lehorreko jabari publikoa" eta, bertatik kanpo, "itsas bazterra" babesteko "zortasun zona" erabili eta honen mugakideak diren eremuetan edozein interbentzio gauzaterakoan -egun dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan obra edo eraikuntzak exekutatzeko edo bertan erabilerak ezarri ahal izateko-, indarrean dagoen Kosta Legean eta bere Erregelamenduan xedatutakoa bete behar da.

Horretarako, Arau Partikular honi erantsi zaizkion planoetan grafiatuta dauden aipatutako jabari publikoaren "mugabanaketa", "itsas bazterra" eta "babezteko zortasun zona" kontuan hartuko dira.

3.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

-Sabin Arana Goiri kalearen" sekzioa aldatzea eta Irun eta Hondarribia artean aurrirakusten den "bidegorria" eraikitzea.

-"Bidasoa kalea" soilik oinezkoentzat egokitzeko aukera eta "Jabier Ugarte Lorategien" berrurbanizazioa.

-Irun / Hondarribia saneamendurako kolektore orokorraren" eraikuntza.

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuziorako baldintza orokorrak: ***"Iharduketa asistematikoa"**.

*Lurzatiketa baldintzak: *Egungo lurzatiketa kontsolidatzen da; ez da lurzatiaren "agregazio" edota "azpizatiketa" interbentziorik baimenduko.

*Urbanizazio obretarako proiektuak
formulatzeko baldintzak: *Proiektatutako obra guztiak "obra arruntetarako proiektuen" bitartez formulatuko dira.

30. HIA (jarraipena)

*Eraikin eta elementu "katalogatuak": **D. Eraikuntza Publikoa**

D.8 "Villa Catalina" (Antzinako arrain lonjaren arrastoak). Lapurdi kalea.

E. Elementu Bereziak

E.7 San Markos gurutzea (Jatorriz "28. Lonja" Arean zuen kokapenetik baztertua, bertara itzultzea aurrakusten da).

K. Urbanizazio eta Lorategi Multzoak

K.2 "San Markoseko Itxia" parkea.

J. Egoitza Eraikuntza Garaikidea

J.3 "Ur-Gain etxea" (Razionalismoa. Aizpurua arkitektoa).

*Exekuzio programan: * Ez da ekimen publikoko interbentzioen exekuziorako eperik ezartzen.

Partikularrei esleitzen zaizkien hirigintza eginbeharrak betetzeko epeei dagokienez, Hiri-lurzorurako indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

IV. PLANOAK

1. EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2. ZONAKATZE XEHEKATUA

3. ERAIKUNTZARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK

31. HIA. "DAMARRI"

(AZALERA: 19.448 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Gaur egungo egoitza garapenaren kontsolidazioa -honen parte gisa burututako espazio librea barne- eta erabilgarri dauden lur betegabeak destino berarekin okupatzea. Hauei esleitzen zaizkien probetxamendu baldintzak 1972ko "Hondarribiko Plan Orokorren" garapen gisa onetsitako "plan partzialak" -"25. Poligonoaren Plan Partziala"- definitzen dituzten probetxamendu baldintzen antzekoak dira. Aipatutako okupazioak SEFT enpresaren -Hondarribia/Donostia Autobusak- kotxerak desagertzea eragingo du, bai eta aipatutako "Plan Partzialean" jada aurrirakuten zen "Sarasola Enea" etxea ere.

-Antolamendu berria proposatutako bide trazadurara egokituko da, trazadura honek "Mendebaleko Bidea" "Harresilanda kalearekin" eta "Donosti kalearekin" elkartuko ditu, ibilgailuz "hirigunera" sartzeko aukera berrietako bat konfiguraturaz. Sarbide gurutzagunea Area barruan kokatuko den eta hirirako sarbidea gauzatu duen glorietan bitartez konponduko da, bai eta "Mendebaleko Bideko" bidegurutzetan semaforoak jarritz ere, azken hauek aipatutako bidea eta "Kosta kalea" elkartzeak dituen arazoak arintzen dituzte.

Burutu beharreko obrak, lehen etapa batean Arearen urbanizazio kargen zati gisa finantzatu dira. Bigarrena, beharrezko lurzorua ekarpena burutuko duen "33. Area Presaren" urbanizazioari dagokio.

-Eraikuntza berria perimetroko bidetzan oinarrituta kokatuko da, "Harresilanda kaleari" dagokion bideunea izan ezik, gune historikoko harresiaren ingurunean eragin bisuala gutxitzeko xedez, bideune hau ahal den neurrian ezabatu egingo baita.

-Arearako hertsiki beharrezkoa dena baino gutxienezko 50 "garaje" plaza gehiagoko zuzkidura antolatuko da, ingurune hurbilean gaur egun hautematen den defizita murriztu ahal izateko.

-Arean aurkitzen diren zuhaitz sendoak bizirik gorde behar dira, eta zehazki, burututako hiri-garapenaren parte gisa hartutako espazio librean aurkitzen dena eta "Sarasola Enea" alboan, "Minasoroeta kalearen" parean aurkitzen den magnolia.

-Proiektatutako garapen berriko zati bezala, gaur egun arras narriatuta dagoen "Damarri" multzoaren urbanizazioaren konponketa burutu beharreko obraren artean barne hartuko da.

-Proiektatutako egoitza garapen berriak bertako populazioarentzat destinatutako "babes publikoko" etxebizitzarako udal programan bilduko da, beraz, beronen exekuzioa Hondarribiko Udalaren ekimenez burututako "desjabetzpen" sistemaren bitartez gauzatu delarik. Kontsolidatzen diren eraikuntzak eta honen garapenerako emandako jabari publikoko lurzorua, desjabetzpen interbentzioaz salbuetsiko dira.

31. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-**A.300/31 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zonak)

(Azalera: **16.458 m²**)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Eraikuntza probetxamendurako"
baldintzak:

."Zonaren eraikigarritasuna":**0.80 m²(s)/m²**

."Zonaren eraikuntza
probetxamendua":**13.166 m²(s)**

.Eraikuntza kontsolidatuei
esleitutako "eraikuntza
probetxamendua":**5.335 m²(s)**

.Garapen berriko "eraikuntza
probetxamendua":**7.831 m²(s)**

-Eraikuntza erregulatzen duten parametroak:

."Eraikuntza profila":

-Eraikuntza kontsolidatuak:**V / -**

-Eraikuntza proiektatuak:**IV / II**

."Eraikuntzaren altuera"
(Eraikuntza proiektatuak):**13.50 m**

*Erabilera baldintza partikularrak:

-Etxebizitzen sustapen erregimena:**"Babes publikoa"** gehienezko batezbesteko "koefizientea" BOE 1.4/1.54ren baliokidea.

-"Etxebizitza erabileraren"
gehienezko intentsitatea:**80.0 etx./ha** (132 etx.)

-"Merkataritza erabileretara" destina
daitekeen gehienezko "sabai azalera"
("Behe-oineko" lokalak):**1.300 m²(s)**

-"Garaje" zuzkidura (gutx./gehi.):**1.5/2.0 plz./etx.**

-**E.120/31 ZONA** (Hiri-bidea / SO)

(Azalera: **2.990 m²**)

31. HIA (jarraipena)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA / DESJABETZAPEN
SISTEMA (Ekimena: Hondarribiko
Udala).**

*"Xehekapen azterlan" bat tramitatu behar da derrigorrez. Honako "Arau Partikular" honetan proposatzen den
Zonakatze Xehekatua aldatu nahi izanez
gero, BEPB bat formulatu beharko da.

-Programazio baldintzak: ***Desjabetzapen tramiteari hemezortzi (18) hilabeteko** gehienezko epean eman
beharko zaio hasiera; **garapen
plangintzak bi (2) urteko** gehienezko
epean eman beharko dio hasiera
tramitazioari, eta eraikuntzaren
osotasunaren **exekuzioari ekingo zaio bi
(2) urteko** gehienezko epean, "garapen
plangintzaren" espedientearen
"behin-betiko onespentik" hasita.

-Finantzaketa baldintzak: *"31.1." EU exekuzio unitatearen desjabetzapen interbentzioaren finantzaketa:
Hondarribiko Udala. (Exekuzio
unitateak lurzoria eman beharko du eta
bidetzaren exekuzioa "sistema orokor"
afektatu gisa finantzatu beharko du)

31. HIA (jarraipena)

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

-Harresilanda kalerako" fronte librean "altuerako" eraikuntza baztertzea.

-Hirigintza kudeaketarako sistema":***DESJABETZAPENA** (Ekimena: Hondarribiko Udala)²³. Arau Subsidiarioen "behin-betiko" onespenak" Lurzoruaren Legearen Testu Bateginaren 132. artikuluan aurrikusitako ondorioak izango ditu.

-Gutxienezko zuzkidurak:

.f.1 Espazio Libreak":**40 m²/etx.** (15 m²/etx. kopururaino "erabilera publikorako zortasunera" lotu daitezkeen antzeko erabilera izan dezaketean azaleraz ordezkari daitezke).

.Ekipamendu Komunitarioa":**3.0 m²(s)/etx.** (Egoitza eraikuntzen "behe-oinetan" antolatu ahal izango dira).

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

-Kalifikazio Xehekaturako" baldintzak, izaera arautzailez, honako "Arau Partikular" honetako "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakora egokituko dira.

-Antolamenduaren ezaugarriak:

*"Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak:

-"Etxebizitza erabilerarako" eraikuntza probetxamendua:

.Egunoa:**4.665 m²(s)**

.Proiektatua:**6.591 m²(s)**

.Guztira:**11.976 m²(s)**

²³Hondarribiko Udala Areako lur guztien titularra da gaur egun, SEFT enpresaren jabetzakoa den finkarena izan ezik.

31. HIA (jarraipena)

-Etxebizitza (kp.):

.Egungoak:**60 etx.**

."Antolamenduz kanpo":**6 etx.**

.Proiektatuak:**78 etx.**

.Guztira:**132 etx.**

*"Merkataritza erabileraren" ezaugarriak
("Eraikuntza probetxamendua"):

.Egungoa:**670 m²(s)**

.Proiektatua:**1.300 m²(s)**

.Guztira:**1.970 m²(s)**

*Zuzkidurak:

-"Espazio libreak":

.Egungoak:**1.487 m²**

.Proiektatuak:**889 m²** (Gutx. 18.0 m²/etx.)

-"Ekipamendu komunitarioa":

(Gutxienezko "sabai azalera"):**450 m²(s)**

2.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

-4. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan ezarritako baldintzak aplikagarriak izango dira..

-Ez da "garajeak" "behe-oinean" antolatzea baimentzen.

3.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

"31.1." EU exekuzio unitatearen urbanizazio integrala.

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK

*Exekuziorako baldintza orokorrak: *"Exekuzio unitate" bat mugatzen da, **"31.1." EU**, honako "Arau Partikular" honetako "4. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan mugatua, **"desjabetzapean"** bitartez garatzeko (Ekimena: Hondarribiko Udala), aurikusitako garapen berriaren exekuziorako.

31. HIA (jarraipena)

Eremu horretaz kanpo, berrurbanizazio interbentzioak edota kontsolidatzen diren eraikuntzetan burutu beharreko behin-behineko eraikuntza interbentzioak "iharduera asistematikotzat" hartuko dira.

*"31.1." EU exekuzio unitatearen

"batezbesteko probetxamendua": $1.279 \text{ m}^2(\text{s}) [a.300(\text{BPE } 1.4)]/\text{m}^2$ ²⁰

*"Urbanizazio obretarako proiektuak"

formulatzeko baldintzak:

"33.1." EUko urbanizazioa: "Urbanizazio proiektua" (Ekimena: Hondarribiko Udala).

*"Antolamenduz kanpoko" eraikuntzak: "Arau Partikular" honetako "4. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan adierazitakoak.

*Exekuzio programa: "Partikularrek hirigintza eginbeharrak betetzeko epeei dagokienez, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

IV. PLANOAK

1. EGUNGO EGOERA

2. ZONAKATZE XEHEKATUA

3. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK

4. HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK

²⁰ "31.1." EU exekuzio unitatearen azalera: 9.882 m²

"BOE 1.4ko" probetxamendua (Pond. koef.: "1.0"): 6.531 m²(s) BOE "1.4"

"Merkataritza-lokaletako" probetxamendua (1.300 m²(s); pond. koef.: "2.0"): 2.600 m²(s) BOE "1.4"

"Garaje" probetxamendua (117 plz. x 30.00 m. m²(s); pond. koef.: "1.0"): 3.510 m²(s) BOE "1.4"

"31.1." EU exekuzio unitateko guztizko probetxamendua: 11.939 m²(s) BOE "1.4"

32. HIA. "ALDE ZAHARRA"

(AZALERA: 122.596 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

A) "ALDE ZAHARREKO" "HIRI-FABRIKA" GAINEKO INTERBENTZIORAKO IRIZPIDE ETA HELBURUAK

*Lehentasuezko helburutzat erdi aroko jatorria duen **"burgu harresidunaren" zaintza eta birgaikuntza** hartzen dira; honen espazio eta eraikuntza morfologiaren oinarriko elementuak -bai eta balio "arkeologikoa" izan dezaketen beste batzuek ere- euren osotasunean gordetzea; eta, euren balio historiko, kultural edota arkitektonikoa hala bidezkozen badu, hirigintza eta eraikuntza elementu guzti horien artapena.

Helburu hau bi alderditan zehaztu beharko da: Batetik, **oinarriko "obra publikoaren" elementuen berreskurapena eta birgaikuntza** (elementu hauek antzinako "harresiaren" -abandonatua eta itxia, herria ezin da bertan sartu, ez eta honekin gozatu ere, zakarrez beterik eta zati batean pribatizatua- harresi itxieraren arrastoak -oraindik ere garrantzi handikoak- eta hirigintza obra -zerbitzuen berrikuntza, birzolaketa eta behar funtzional berrietara egokitzeko interbentzio sakon samar baten xede izan behar du-). Bestetik, **"eraikuntza-fabrikaren" birgaikuntza, XIX. Mendearen aurrekoak diren eraikuntzetara zuzendua** batik bat.

*Laburbilduz honakoak dira **funtsuzko "eraikuntza" ekintzak**:

-**Gaur egun dauden jatorrizko eraikuntzen birgaikuntza**, espreski "antolamenduz kanpokotzat" hartutako eraikuntza urriak izan ezik.

Eraikuntza horiek, izaera orokorrez "a.100 lurzatiarentzat" ezartzen den bezala, egungo bolumentria eta probetxamenduarekin kontsolidatzen dira, ez da hauen hedapena baimentzen, hala espreski ezartzen den kasuetan izan ezik.

Bere kanpoko tratamenduaren aldaketa bakarra bao "txapitulatuak" estalkian irekitzea eta egungo balkoiak ixten "begiratokiak" edota "galeriak" antolatzea izango da, eskusiboki, baldin eta eraikuntza berrirako, izaera orokorrez, ezartzen diren "sestra gaineko eraikuntza profilerako" baldintzen azpitik geratzen badira. Aipatutako elementuak honako Arau hauetan ezartzen diren trataera eta diseinu baldintzetara egokitu beharko dira, eta, eraikinaren berriazko ezaugarrien arabera Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuak erabaki beharreko zuhurtzarako irizpidearen baldintzapean izango dira.

32. HIA (jarraipena)

-Gaur egungo **lurzati huts, azpieraikiak, edota aurri egoeran dauden eraikinez okupatuak.**

Aipatutako okupazioa trazaduren eta eraikuntzaren oinarriko morfologiaren zaintza helburuetara eta aurretik proposatutako hiri-espazioaren konfiguraziora baldintzatuko da; bai eta "espazio libreen" eta "aparkalekuen" zuzkidura hobetzeko beharizanera; Manzano Monís arkitektoak 1960/1970 hamarkadan formulatu zuen "antolamendu planak" proposatzen dituen fatxada arteko tartearen baldintzak berraztertzeraz -gaurdaino eraikuntza prozesu horretarako oinarri izan den plan honek gaur egungo egoerarako batere egokiak ez diren "pribatutasun" eta eguzkitze baldintzak adierazten ditu-.

Zentzu horretan, eta irizpide orokor gisa, **fatxada artean gutxienezko separazioa 8.00 metrokoa** izango da, kasu berezi batzuetan murriztuko dena, "lurzati" baldintza espezifikoan araberaz.

"Eraikuntza profilari" dagokionez, lehendik aipatutako "planean" aurrikusitakoa mantentzen da, hau da, **lau (4) "sestra gaineko oin"** eta "estalkipeko" oin bizigarria -kasu honetan bao "txapitulaturik" gabe-.

"Jabier Ugarte kalearen" hasierako tarteunearen bi aldeetara, lehen "Madalen Kuboak" betetzen zuen espazioa **-32.1. BBI-**, espreski mugatzen den "Barne erreformarako eremuaren" kasuan, hala eta guztiz ere, "portua"ko eraikuntzen trataerarekin homogeno izateko, "baoen" ezarpena baimentzen da.

Eraikuntzarako berariazko "estilo" baldintzak ezartzen ez badira ere, kasu orotan, egungo eraikuntzen birgaikuntzak kanpo trataera gorde behar du, eta bereziki jatorrizko "eraikuntza-fabrikako" elementu eraikitzaileak, hala nola, harri trinkoa edota zur tailatua -elementu erantsiak, kalitate estetiko txikiko imitazioak, nabarmenki bat ez datozen egindura edota itxurako materialak izan ezik-. Eraikuntza berriek, halaber, Arau hauetan izaera orokorrean "a.100. Antzinako Egoitza Asentamenduetako" lurzatiarako ezarritako "tratamendu estetikoari" buruzko ordenantzak bete beharko dituzte -dokumentu honen 3.2.6.9 artikulua-, bertan konposizio orokorrerako eta "fatxada" eta "estalkietarako" materialen trataerarako zenbait ildo definitzen ditu. Baldintza hauek, hala badagokio, aurrikusita dagoen "plan berezian" aldatu ahal izango dira.

"Orubeen" neurri eta ezaugarriek ahalbidetzen duten eraikuntza berriko kasu guztietan, garajera destinatutako bi "soto" "oin" ezartzea baimentzen da, Arean zuzkidura honek beharizan handiak baitaizka.

32. HIA (jarraipena)

-"Karlos V.aren Gazteluak" okupatzen duen **"El Emperador Paradore Nazionalaren" instalazioen birgaikuntza eta zabalkuntza**, behin-betiko 1992ko azaroaren 17an onetsi zen "Karlos V.aren Gazteluaren eta inguruen Plan Bereziaren" aurrikuspenei jarraiki, plan honen edukia proiektu honetan barne hartzen da.

Interbentzio honek, Gazteluaren birgaikuntzari dagokionez burututa dagoenak, bigarren fase batean "Villa Josefina" botatzea aurrikusten du, "Arma Plaza" Txingudiko estuarioaren paisaia ederrerantz irekiz -plaza "Jabier Ugarte Pasealekuraino" zabaltzen da eta beronen erremate gisa aipatutako eraikinaren azpialdea okupatzen duen eta mantendu eta birgaitzea proposatzen deneko "bolborategiaren" gainean "begiratoki" bat aurrikusita dago ere-, eta era berean "ostalaritza erabilerara" destinatutako lokalak eraikitzea barne harturik dago -"paradoreko" instalazioen zati gisa edo independenteki- bai eta "paradorerako" eta zonako egoiliarrentzako ia 100 garaje plaza eraikitzea ere, aurrikusita dagoen Plazaren zabalkuntzaren zorupean.

-"Juan de Laborda kalea", "San Nikolas kalea", "Denda kalea" eta "Harategi kaleak" -"Olazabal Parkea"- definitutako etxadian **Kultur Etxea eraikitzea** -"ekintza aretoa" eta beste zenbait erabilera-.

Bertan "erabilera pribatuko" eta era berean pribatua izan daitekeen titulartasuneko "aparkalekuen" aurrikuspen posiblea baimenduko da, bai eta bertako egoitza-eraikuntzak bere horretan uztea ere.

Bere "antolamendu xehekatua" "plan berezira" eragorriko da edo, bestela, eremu horretarako BEPB espezifiko batera, zeinek, ezarritako antolamendu-helburuen arabera -eta Aldundiko eta Eusko Jaurlaritzako Kultura Departamentuek gai honi buruz ezarritako irizpideei jarraiki- eremu horretan zaindu beharreko interes historiko eta artistikoko elementuak -adibidez, "Olazabal Etxea", "San Nikolas kaleko" 23 zk. etxea, zuhaitzak, edo beste zenbait- garatu beharreko "eraikuntza probetxamenduak" eta eraikuntzen kokaera eta erabilera erregimena zehaztuko dituzten.

-Egoiliarrentzako "San Gabriel Egoitza" huzatiaren eraiki gabeko aldearen zorupean eta "Jeneral Leiba kalean" **"garajeak" eraikitzea**, zeinaren behin-betiko definizioa "plan berezira" eragortzen den, "plaza" kopuruaren errendimenduaren eta kasu bakoitzean egon daitezkeen kostuen arabera bere bideragarritasuna xehetasunez aztertu beharko duelarik.

32. HIA (jarraipena)

*Halaber, honakoak dira proposatzen diren **"urbanizazio" ekintza muntazkoenak**:

-**"Arma Plazaren"** aipatutako zabalkuntza, **"Iparraldeko kalearen"** berrurbanizazioa barne hartzen duelarik.

-**"Jabier Ugarte Pasealekuaren"** berrurbanizazioa bukatzea "Juan Laborda kaleraino", zeina, ere berean, "Karlos V.aren Gazteluaren Plan Berezia" biltzen zen.

-**"Harategi kalea" eta "Uria Harresia" kaleak elkartuko dituen kale berri bat irekitzea**, eta urbanizazio osagarria, "Xehekapen Azterlana Harategi kalean" aurrikusiak ⁽²⁹⁾.

-**Harresiaren gainerako ingurunea "pasealeku" eta "espazio libre publiko" gisa birgaitzea eta urbanizatzea.**

-Eraikuntzak -Kultur Etxea eta garajeak- afektatzen ez duen **"Olazabal Parkeko" zatia "espazio libre" gisa urbanizatzea.**

-**"Jeneral Leiba kalea" eta "Uria Harresia" urbanizatzea**, proposatutako garaje eraikuntzarako interbentzioaren zati gisa, era berean tarte horretan "harresiaren" gainean proposatutako interbentzioan barne hartuta.

-**"Jabier Ugarte kalea" eta "Juan de Laborda kalean" espaloiak zabaltzea**, "Alde Zaharrera" oinez heltzeko sarbiderik nagusia baitira, hauen aurrealdean aurrikusten diren eraikuntza interbentzioen obra osagarri gisa.

-**Urbanizazioaren birgaikuntza orokorra**, kaleen -ezartzen diren ibilgailuen trafikoa murrizteko helburuen arabera "zintarriak" ezabatuz- eta egoera txarrean aurkitzen diren "espazio libreen" birzolaketa eta hiri-zerbitzuen sarearen berrikuntza barne hartuz.

Azken alderdi honetan "gas naturala" banatzeko sare bat barne hartzen da -aztertzen ari da-.

²⁹Gaur egun exekutatzen ari da.

32. HIA (jarraipena)

B)HIRI-FUNTZIONALITATEAREN HOBEKUNTZA HELBURUAK

* Alderdi honetan ondoko **helburu nagusiak** ezartzen dira:

-**Alde Zaharraren** kalitatea areagotzea, bertako populazio egonkorrentzako "egoitza zona" gisa.

-**Hurbilerraztasuna** hobetzea, bai eta kanpoko bisitariak bertaratzeko aukera hobetzea ere.

-**Hiri-iharduera suspertzea**, batez ere merkataritza erabilerei -ostalaritza eta merkataritza turistikoa ("Bidasoa 93 Plana") eta kultur iharduerei dagokienez, neurri handi batean aurreko bi helburuak gauzatzearen menpe egongo dena.

***"Alde Zaharreko" egoitza kalitatearen hobekuntza**, era berean, ondoko alderdietan zehaztu beharko da:

-**Arestian aipatutako etxebizitza multzoaren beraren birgaikuntza**. Etxebizitza hauek, mende honetako 60ko hamarkadako erdialdetik aurrera "Manzano-Monisen Planaren" pean garatutako eraikuntzak izan ezik, muntazko portzentaia batean eraikuntza narriadura egoeran eta zerbitzu instalazio zaharkituak dituzte, eta baliabide gutxiko populazioa bizi da bertan, premiazkoa den berrikuntza prozesuari ekiteko ahalmen mugatua duena alegia.

-**Etxebizitza berriak eraikitzea** -"Alde Zaharreko" goialdean 12.000 m²-ren (s) eraikuntza ahalbidetzen da, 150 bat etxebizitzaren baliokide, "Jabier Ugarte kalearen" hasieran aurrikusten den "barne erreformaren" eremua kontuan hartu gabe- etxebizitza berriak eraikitzeak hiri-komunitate identifikagarri berri bat konfiguratzeko ahalbidetuko duena.

Horrekin, "Alde Zaharraren" narriadura fisiko eta funtzionalak -"Portu auzoa" hirigune berria bilakatzearen ondoriozko merkataritza zuzkiduraren galera- eta populazio murriztapenak mende honetan zehar arian-arian eragin zuen nortasun-galtze prozesua gaingitu nahi da.

32. HIA (jarraipena)

-**Urbanizazioaren eta zerbitzuen berrikuntza.** "Gas naturalaren" ezarpena hobekuntza handiko elementua izango litzateke, "Alde Zaharreko" eraikuntza-morfologiak berak beste energia iturriak hedatzeko -energia elektrikoa izan ezik- zailtasun handiak jartzen baititu.

Aipatutako berrikuntzak "Alde Zaharreko" kaleen malda handiek sortzen dituzten "hirigintza oztupoak" eta egoera txarrean aurkitzen diren harrizko zoladurak murriztea barnebildu beharko du.

-Etxebizitzetatik hurbil diren "erabilera publikoko" **egonlekuen eta haurrak jolasteko espazioen zuzkidura hobetzea** -harresiaren periferia hurbilean mota honetako espazio zuzkidura handiak erabilera maila urria azaltzen du, batik bat, "Alde Zaharrarekiko" tartea eta desnibelak handiak direlako-.

Zentzu horretan, lehenespenezko arazotzat egungo espazioak aparkaturik dauden kotxez libratzea hartzen da -"Arma plaza", "Gipuzkoa plaza" eta, oro har, kaleen barne-sare guztia-.

Mota honetako espazio berriak sortzeko interbentzio nagusi gisa "Arma Plazaren" hedapena, lehendik aipatzen den proiektuan aurrikusten dena, eta "Olazabal" etxearen hegoaldeko lorategiak -eraikuntzak okupatzen ez duen aldea- zein harresiak -"San Felipe babeslekuak" euren osotasunean, "Erregina", "San Nikolas" eta "Santiagokoak"- erabilera honetara destinatzea.

-**Bertako populazio egoiliarrentzako "aparkaleku" eta "garaje" espazioen zuzkidura.** Helburu hau, izan ere, ez dator bat arestian aipatu dugun espazioak aparkatutako autoez libratzeko helburuarekin. Beraz arazo hau ez da konponerraza izango erabilera hauetarako espazio alternatibo urri baitago eta hauen eragina beti negatiboa izango baita "Alde Zaharra" bezalako Area batean, non ingurune kalitate handia lortu nahi den eta bertako morfologia propioa autoa erabiltzeko hain desegokia den.

Proposatzen den interbentzio ildoak egoitza eraikuntza berrietan eta beste espazioetan -"Arma Plaza" eta "San Gabriel Egoitzaren" lorategien hedapenean eta "Jeneral Leiba kaleko" zorupean- ekimen publiko zein udal ekimeneko garajeak egoiliarrentzat antolatzean oinarritzen da, guztira 300 plaza berri sortuz; eta, "Alde Zaharraren" barruan egoiliarren aparkamendua lehenetsiko duen eta kanpoko bisitariena murriztuko duen aparkalekuaren kudeaketarako politika hartzean.

32. HIA (jarraipena)

***Kanpoko bisitariarentzat hurbilerraztasuna hobetzea** eta hauek "Alde Zaharraren" kultura eta giro balioak ezagutzeko aukerak, alderdi askotan arestian aipatu den egoitza kalitatearen birgaikuntzarekin eta hobekuntzarekin lotzen dira.

Nolanahi ere, "Alde Zaharraren" bide-sareak dituen mugak kontuan hartuta eta egoiliar egonkorrentzako aparkalekuak antolatzekeo lehentasun helburua eta, arestian esan bezala, egun "hirigunearen" barnean erabiltzen diren plazak nabarmenki murriztea ekarriko duten ingurune hobekuntza helburuak kontuan hartuta, interbentzioak **oinezkoen hurbilerraztasuna** hobetzean zentratu beharko dira, hala **ikuspegi hertsiki materialetik** -sarbide berriak sortzea, zolaketa, oinezkoarentzako gatazkak eta elementu saihekorrak ezabatzea- nola **"irakurgarritasun" eta irudi ikuspegitik** -argiteria, seinalizazioa, "behe-oinean" merkataritza-lokalak izango dituzten eraikin berrien bitartez "Jabier Ugarte kalerako" sarbideari eustea; bai eta **"Alde Zaharraren" inguru hurbiletan behar adina "aparkaleku" plaza zuzkituz**- seinalizazio kanpaina egoki bat eginez-.

-**Oinezkoen hurbilerraztasuna hobetzeko** interbentzio gisa honakoak biltzen dira: "Jabier Ugarte" eta "Juan de Laborda" kaleetako espaloiak zabaltzea; "Jabier Ugarte Pasealekuaren" zolaketa eta bertatik "Arma Plazara" heltzeko sarbide eskailerak zabaltzea; oinezkoek "Alde Zaharrera" sartzeko bideetako puntu berezi batzuetan kokatutako aparkalekuak ezabatzea, hala nola, "Jabier Ugarte pasealekurako" sarbidea "Jabier Ugarte kaletik" edota "Santa Maria Aterako" sarbidea "Zumarditik" edo, azkenik, sarbide puntu berriak irekitzea.

Hauen artean dago egun itxita dagoen "San Nikolas Atea", zeinak, gainera, "revellinetik" pasabide bide bat eraikitzea eskatuko duen, eta era berean, eskailera batzuek medio "Harresilanda kalera" lotuko den; edota "harresiaren goialderako sarbide berri bat "San Kristobal Plazatik", aurretik "Madalen Kuboak" okupatzen zuen espazioan mugatzen den "barne erreformaren eremuan" erabakitzekeo" ⁽²⁶⁾ eta, "Erreginaren babeslekitik" "Harresilanda kalerako" sarbide zuzena, "Damarritik" "Alde Zaharrerako" sarbide zuzena ahalbidetuz.

-**"Alde Zaharreko" periferia hurbilean "aparkalekuen" zuzkidura** "aire zabaleko" aparkaleku plazez osatu beharko da, zorupeko "garajeak" burutzea finantza-ikuspegitik erabat ezinezkoa gertatzen baita. Aparkaleku hauek gauzatzeko Areak "Zumardia", "Zezen Plaza" eta "Bretxa Azpia" izan litezke.

⁽²⁶⁾ Ignacio Galarraga arkitekto jaunak "Hondarribiko Alde Zaharraren Birgaikuntzarako Plan Bereziaren" "Aurrelaburpenean" formulatutako proposamena.

32. HIA (jarraipena)

***Hiri iharduera** kultur eta merkataritza astialdirako leku gisa **suspertzea**, argi dago, lehen esan bezala, aurreko bi helburuak gauzatzearen araberakoak izango direla, hots; "Alde Zaharra" "egoitza zona" gisa berreskuratzea, eta kanpoko bisitarien hurbilerratasuna hobetzea.

Hala eta guztiz ere, funtsezkoa da bisitari horiek "Hirigunea" bisitatu edo bertan txango turistiko bisuala egiteaz gain, bertako merkataritza, ostalaritza eta jatetxeak baliatzea, eta kultur eskaintza zabal baterako aukera edukitzea. Zentzu honetan ondorengo ekintza hauek proposatzen dira:

-Helburu hauek lortzeko funtsezko elementu bat "**Alde Zaharreko**" eta bere espazio nagusi eta eraikinen **birgaikuntza fisikoa** bera izango da noski, -birgaikuntza lan hauen artean derrigorrez "Karlos V.aren Gazteluarena" eta "Arma plazarena" azpimarratu behar dira; bai eta "Harresiak" "erabilera publikorako" berreskuratzea eta irekitzea ere, "burgu harresidunaren" elementuen pertzepzio eta gozamena ahalbideratuko duena.

-**Merkataritza ihardueraren susperketa**, berrantolaketa eta irudi hobetzea, hirigintzakoak ez diren balizko ekintzez independenteki "-Bidasoa 93 Plana"-, arestian adierazitako birgaikuntza orokorreko ekintzekin sendotuko da. Egoitza eraikuntza berrietan -6.000 m²(s) baino gehiago- aurrakusten diren lokal aukera berrietan, egungo eraikuntzen birgaikuntzan eta hirigunearen erdialdean auri egoera partzialean dauden eraikuntza berreskuratzean oinarritu beharko da.

-**Kultur eskaintza hobetzea**, horretarako "Rameri Museoa" bezalako zuzkidurak efektiboki publikora irekitzea bezalako neurriak, edota "Olazabal finkan" aurrakusitako "Kultur Etxea" eta "Parroki Museoa" sortzea -"Jasokunde eta Sagarrondoko Ama Birjinaren Parrokiak" interes historiko-artistiko handia duten fondoak ditu-, "Bidasoa Museoa" burutzea -"Bidasoa 93 Planaren" aurrakuspenera- edota aire zabalean "udarako auditorio" bat sortzea, "Gipuzkoa Plazak" baino baldintza hobeak eta edukiera handiagoa duena -erabilera hauetarako balizko kokapen bat "San Nikolas Babeslekua" izan liteke-.

32. HIA (jarraipena)

C)PLANGINTZAREN GARAPEN, HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIO HELBURUAK

*Azaldutako antolamendu eta interbentzio arazoen tamaina eta konplexutasunak, eta, batez ere, indarrean dagoen "kultur ondarea" babesteko legeriak ezarritakoari jarraiki -bai eta Eusko Jaurlaritzako Hirigintza eta Etxebizitza Sailak zentzu honetan formulatutako erabakiei jarraiki- "Alde Zaharrerako" proposatutako hirigintza garapenari esleitzen zaion **"birgaikuntza integraturako eragiketa"** izaerak beharrezkoa egiten du, inolako zalantzarik gabe, **"birgaikuntza integraturako plan berezia"** formulatzea, biltzen diren aurrerakinek, honako proiektu honek aurrikusitako eraikuntza eta hirigintza ekintza batzuek zuzenean exekutatzeko aukera ematea eskatzen dute -aldez aurretik aipatutako "planak" onespena duenentz kontuan hartu gabe-.

Aipatutako ekintzak ondokoak dira:

-**"Harategi kaleko Azterlan Xehekatuan"** proiektatutako **urbanizazio eraikuntza eta obrak exekutatzea**. Hauek bere eremuan dagoen antzinako "bolborategia" Udalari lagatzea eta ondorengo birgaikuntza barne hartzen dute -"ekipamendu komunitariorako" erabileretara destinatuko da-, bai eta "Harategi kalea" eta "Uria Harresia" lotuko dituen kale berri bat irekitzea ere, kale honek "Alde Zaharraren" bide sarearen funtzionalitatea esanguratsuki hobetuko du ⁽²⁷⁾.

-**"Karlos V.aren Gazteluaren eta inguruen Plan Bereziaren"** antolamendu aurrikuspenen garapena, honen edukia honako dokumentu honetan barnebiltzen da. Interbentzio honek "gazteluari" erantsitako "bolborategiaren" gainean eraikia dagoen "Josefina Enea" etxearen desjabetzapena barne hartzen du.

-**Antzinako eraikuntzen arrastoek afektatzen ez dituzten eraiki gabeko lurzatiek eraikuntza** -"Juan de Laborda kalearen" sartaldean kokatuak batik bat-, zeinek azken urteotan "lizentzia etendura" desberdinak jasan dituzten, onetsitako "plangintza" batean gauzatu ez direnak, honek Arearen egoitza berpizkundea etenarazi eta bere berrikuntza fisikoa oztopatu duelarik.

-Antzeko arazoak direla medio, **antzinako eraikuntzen arrastoek okupatzen dituzten orubeen eraikuntza** -Foru Aldundiko Kultura Departamentuak behin-behineko ezar ditzakeen murriztapen gehigarrien kaltetan izan gabe-, beti ere "Arau Partikular" honetan ezartzen diren "eraikuntza lerrokadura" eta "profil" baldintzei jarraiki.

⁽²⁷⁾Gaur egun exekutatzen ari da.

32. HIA (jarraipena)

*Ekintza hauez gain, eta, **arestian aipatutako "plan berezia" "behin-betiko" onesten ez den bitartean, gaur egungo eraikuntzetako birgaikuntza obrak** edota udal ekimeneko **urbanizazioaren konponketa obrak** -zolaketa hiri zerbitzuetako sareak- baino ezin izango dira burutu.

Zehazki, eraikuntzen hedadura interbentzio oro edota eraikuntza berriak debekatzen dira mugatutako "barne erreformarako arean" -32.1. BEA-, "plan bereziak" definituko ditu eremu honetarako beharrezko "antolamendu xehekatua" zehaztapenak, beti ere Arau honetan ezartzen diren "espazio publikoen" -bidetza eta afektatzen den "Harresiaren" zatia "espazio libretzat" hartzea-kalifikazio zehaztapenak errespetatuz.

*Halaber, **"plan berezia" onesten ez den bitartean**, indarrean dagoen "Euskal Herriko Kultur Ondareari buruzko Legeak" ezartzen duenaren indarrez, burutzen den urbanizazio, eraispen eta eraikuntza interbentzio orok **Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura eta Kirol Departamentuaren "aurretiatzko baimena"** behar du.

***Formulatu beharreko "birgaikuntza integraturako plan bereziaren" edukiari eta metodologi planteamenduari** dagokionez, aldeztu aurretik zuzenean exekutatu ez diren lehendik azaldutako interbentzio-irizpideak gauzatu beharko dituen, ondoko helburu eta irizpide espezifikoak ezartzen dira:

-Beharrezko informazio lanen artean, "Alde Zaharreko" **azterlan "historiko/arkeologiko" xehekatua** burutu beharko da -bidezko "arkeologi hondeaketa" lanekin osatuz-, bertan dauden interes historikoko aztarnak zehazki ezagutu ahal izateko eta, hau abiapuntutzat hartuta, zaindu beharreko elementuak irizpide egokiekin definitzeko, bai eta birgaikuntza prozesuan eta eraikuntza berrietan nahi ez diren suntsipenak gerta ez daitezen ziurtatzeko hartu beharreko babes neurriak definitzeko ere.

-**"NEURRI SL"** enpresak landutako **"gizarte eta hirigintza azterlana"** aspaldi burutu zela eta, **berrikusi eta eguneratu egin beharko da**, beharrezkoak diren "birgaikuntza integraturako" politikak definitzeko egungo arazoaren ezagupen zehatza bermatzeko xedez.

32. HIA (jarraipena)

-**Plan bereziak**", besteak beste, eta bereziki, ondoko antolamendu arazoei ekin beharko die:

.Afektatutako lurren eraikuntza baldintzak -honako proiektu honetan ezarritako parametro eta baldintzen barruan- definituko dituen **"barne erreformarako arearen" antolamendua -32.1. BEA-** , zaindu beharreko eraikinak eta suntsitu behar direnak barne hartuz.

Aipatutako eremuari esleitutako "probetxamenduen" antolamenduan, eta beharrezko hirigintza kudeaketarako tresnen definizioan, aurrikusitako antolamenduaren finantzaketa bidezkozteko helburua izango da kontuan, bertan aipatutako eremuan barne hartzen diren "Harresiko" eta "San Nikolas Babeslekuko" lurak "jabari publikoko" "espazio libretzat" "lagatzea" bilduko delarik.

Helburu honekin lurzorua okupazio indize altua ez da inolako eragozpena, antzinako "Madalen Kuboaren" bolumetria analogoz berreraikiko lukeen eraikuntza gorputza osatuko bailuke, eta eraikuntzak aurrealde luzeago eta jarraituago baten bitartez, oinezkoak "Portu auzotik" "Alde Zaharrera" "Jabier Ugarte kaletik" sartzea indartuko luke. Inolako zalantzarik gabe bertara heltzeko sarbiderik garrantzitsuen den honetatik sartu nahi izanez gero, gaur egun hutsune handia igaro behar da "Arma Plaza" edota "San Nikolas kalera" heltzeko.

Interbentzio honen beste zati bezala, jada aipatu dugun "San Kristobal Plazatik" "harresiaren" goialderako sarbide zuzena irekitzeko aukera aztertu beharko da. Aipatutako sarbidea ondo adierazita egon beharko du, aipatutako plazatik, espazio eta arkitektura ikuspegitik, ondo "irakurtzeko" moduan izan beharko du. Sarbide hau izango da "Harresian" zehar burutu beharreko "pasealekuaren" "hasiera" edo "amaiera" puntua.

32. HIA (jarraipena)

."Harresian" eta bertako babeslekuetan burutu beharreko interbentzioen trataera arkitektonikoei honako ekintza hauek barne hartuko dituzte:

-Erabilera publikora" irekitzea eta "Santiago Babeslekuaren" urbanizazioa. "Fraskueneko Murrua" eta "Jabier Ugarte Lorategietarako" sarbideak antolatzea barnebildu beharko luke.

-Fraskueneko Murrua" eta "Bikario Plaza" "San Felipe Babeslekuarekin" -Antzinako "Kasino Zaharraren" lorategiak- integratzea, horretarako finka hauek bereizten dituen finka -udal jabetza- "erabilera publikora" irekitzea eta bertan den eraikuntza botatzea galdatuko du.

-Bikario Plazatik" "Santa Maria Aterako" eta "Murrurako" sarbidearen balizko irekiera, aipatutako ateari itsatsita dagoen "Atalaya" etxea botatzea barne hartuz.

-Harresia", "Murrutik" iparraldeko muturreraino -desagertutako "Madalen Kuboak" okupatzen zuen espazioak definitua-, "erabilera publikoko" "pasealeku" gisa egokitzea.

Aipatutako egokitzeak "Erregina" eta "San Nikolas" "babeslekuen" garbiketa eta berreskurapena bilduko du. Arestian aipatutako balizko erabilerak ezartzea aztertuko da -"Bidasoa Museoa" eta "aire zabaleko auditorioa"-, bai eta bertan gaur egun dauden eraikuntzen suntsipena, eta jada deskribatu den "San Nikolas Atea" berriro zabaltzea.

."Juan de Laborda kalea", "San Nikolas kalea", "Denda kalea" eta "Harategi kaleak" -"Olazabal Parkea"- definitutako etxadia antolatzea, lehendik adierazitako helburuekin. Udalak, hala eta guztiz ere, berai antolaketa-azterlan batera igor dezake, zeina, bere edukiaren arabera, beharrezko plangintza-figurara -"plan berezia" edo "xehekapen azterlana"- egokituko den.

."Fraskueneko Murrua" eta "Bikario Plazaren" berrantolamendua.

.Eraiki gabeko espazioetan egoiliarrentzako **"aparkalekuak" aurrikustea** -San Gabriel" egoitzako lorategiak, "Jeneral Leiba kaleko" zorupea eta beste zenbait-.

.Urbanizazioaren birgaikuntza eta berrikuntzari dagokienez burututako **aurrikuspenak**, zolaketa eta zerbitzu azpiegiturak barne.

32. HIA (jarraipena)

.Honako proiektu honetan proposatzen diren **"eraikuntza ordenantzak" berraztertzea**, arreta berezia eskainiz eraikuntza berrien materialen erregulazioari eta kanpoko elementuen diseinuari, bai eta aurre egoeran ziren antzinako eraikuntzen birgaikuntza edota berreraikuntza ekintzei.

.Birgaikuntza behar duten **eraikuntzen birgaikuntza-estrategien definizioa**, horretarako euren balio historikoen, egoera fisikoaren eta afektaturiko populazioaren ezaugarri sozio-ekonomikoen analisi xehekatua burutuko delarik.

.Bere proposamenak exekutatzeko beharrezkoak diren **"hirigintza kudeaketarako" tresnak definitzea**. Hauen barruan Arean "katalogatutako" "interesa duten eraikuntza eta elementuen" zerrenda hartuko da.

.**Exekuzio programen eta** Arearen "birgaikuntza integratuaren" proiektuan afektatutako administrazio desberdinen **finantzaketa erantzukizunen definizioa**.

32. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-**A.100/32 ZONA** (Antzinako Egoitza Asentamendua)

(Azalera: 115.505 m²)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Zonaren eraikuntza probetxamendu"
"konputagarri" antolatua (zenbatetsia):

."a.100 lurzatiak":

-"32.1." BEA:

.Egunoa:5.464 m²(s)
."Antolamenduz kanpo":464 m²(s)
.Proiektatua:6.000 m²(s)
."32.1." BEA guztira:11.000 m²(s)

-Gainerako "a.100 lurzatiak":

.Egunoa:81.370 m²(s)
."Antolamenduz kanpo":2.143 m²(s)
.Proiektatua:12.660 m²(s)
.Guztira:91.887 m²(s)

-"a.100 lurzatiak" guztira:

. Egungoa:	86.834 m ² (s)
."Antolamenduz kanpo":2.607 m ² (s)	
. Proiektatua:	18.660 m ² (s)
. "a.100 lurzatiak" guztira:	102.887 m ² (s)

."c.300 lurzatiak"

(Paradore Nazionala):5.300 m²(s)

."g.000" eta "g.000" "lurzatiak"

(Titulartasun pribatua):15.749 m²(s)

."Probetxamendu konputagarria"

guztira:123.276 m²(s)

32. HIA (jarraipena)

-Eraikuntza probetxamendua"
erregulatzeko baldintzak:

."a.100 lurzatiak"

-Kontsolidatuak":*Egungo eraikuntzen "eraikuntza probetxamendua" kontsolidatzea.

-Zuzeneko exekuzioko"

eraikuntza berria:*Atal honetan ezartzen diren "eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintzak", honako "Arau Partikularreko" "3. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan definitzen diren Zonakatze Xehekatuari eta "eraikuntza lerrokadurei" aplikatzearen ondoriozko baldintzak.

-Eraikuntza berria

("32.1." BEA):*BIPak definituko du "eraikuntza probetxamendua" , horretarako "Arau Partikular" honetan ezartzen diren "eraikuntza forma" eta "Zonakatze Xehekatua" erregulatzeko baldintzei jarraiki.

."c.300 lurzatiak"

("El Emperador Paradorea"

eta zabalkuntza):*"Karlos V.aren Gazteluaren eta inguruen Plan Bereziak" ezarritako baldintzak, Arau hauetan espreski ezartzen diren aldakuntzak bilduz.

32. HIA (jarraipena)

."g.000 lurzatiak":

-Kontsolidatuak: *Egungo eraikuntzen "eraikuntza probetxamenduaren" kontsolidazioa. Hala badagokio, BIPak "eraikuntza probetxamenduaren" gehitzea ezarri ahal izango du.

-Eraikuntza berria: *"Eraikuntza berriko" "a.100 lurzatiarako" ezarritako baldintzak aplikatuko dira, eraikuntza kontsolidatuko "etxadietan". Beste kasuetan -hain zuzen ere "Olazabal Parkeko" etxadian- "garapen-plangintzak" dagozkion zehaztapenak finkatuko ditu.

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

."a.100 lurzatiak"

-Kontsolidatuak: *Egungo eraikuntzen baldintzak kontsolidatzen dira.

-"Zuzeneko exekuzioko" eraikuntza berria:

."Eraikuntza profila": **IV / II⁽²⁸⁾**

."Eraikuntza altuera": **13.00 m**

."Eraikuntza berria"

("32.1." BEA):

."Eraikuntza profila": **IV(b) / II**

."Eraikuntza altuera": **13.00 m**

⁽²⁸⁾ "Arau Partikular" honetako "III. Antolamendu Xehekatua" atalean "sotoak" antolatzea espreski baimentzen den lurzatietan soilik.

32. HIA (jarraipena)

."c.100 lurzatiak"

("El Emperador Paradorea"

eta zabalkuntza): *"Karlos V.aren Gazteluaren eta inguruen Plan Bereziak" ezarritako baldintzak, Arau hauetan espreski ezartzen diren aldakuntzak bilduz.

."g.000 lurzatiak":

-**"Kontsolidatuak"**: *Egungo eraikuntzen baldintzak kontsolidatzen dira. BEPBak definituko du, hala badagokio, behin-behineko baimentzen dituen hedadura aplikagarriak.

- Eraikuntza berria:

."Eraikuntza profila":**IV / II⁰**

."Eraikuntza altuera":**13.00 m**

-E.120/32 ZONA. HIRI-BIDEAK

(Azalera: **7.091 m²**)

32. HIA (jarraipena)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta

exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENEKO EXEKUZIOA** (Betegabeko lurzatiak eta urbanizazio ekintzak, euren exekuzioa espreski ezartzen da) / **BIRGAIKUNTZA INTEGRATURAKO PLAN BEREZIA** (Ekimena: Hondarribiko Udala. "Olazabal parkeko" etxadiaren antolamendua espediente independente batera eragortzea, beharbada).

-Programazio baldintzak: *Arau Subsidiarioen "behin-betiko onspenetik" exekuzioan, "BIPari" espreski eragortzen zaizkion eraikuntza eta urbanizazio ekintzak izan ezik.

-Finantzaketa baldintzak: *Area afektatzen duten perimetroko bidetzaren berrantolaketa ekintzak Hondarribiko Udalak finantzatuko ditu.

*"Birgaikuntza integraturako plan bereziak" ezarriko du bere interbentzio helburuen finantzaketan beste Administrazio Publiko batzuek izan lezaketen partaidetza.

3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK

"Arau Partikular" honetan ezartzen den Zonakatze Xehekatuari lerrun arautzaile hau ezartzen zaio. Hala eta guztiz ere, "garapen plangintzak" "jabari publikoko" espazio berriak barne hartu edota, lurzati "exekutatu gabeetan" "lerrokaduren" antolaketa aldatu ahal izango ditu, baina inola ere ezin izango du "lurzati eraikigarriaren" azalera handitu, ez eta honako "Arau Partikular" honetan ezartzen den eraikuntza probetxamendua ere.

32. HIA (jarraipena)

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

- "Kalifikazio Xehekaturako" baldintzak, izaera arautzailez, honako "Arau Partikular" honetako "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakora egokituko dira.

- Antolamenduaren ezaugarriak (datu zenbatetsiak):

* "Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak
"a.100 lurzatiak":

- "Etxebizitza erabilerarako" eraikuntza
probetxamendua (zenbatetsia):

.Egungoa:**75.920 m²(s)**
."Antolamenduz kanpo":**2.607 m²(s)**
.Proiektatutakoa:**12.373 m²(s)**
.Guztira:**85.686 m²(s)**

- Etxebizitzak (kopurua):

.Egungoak:**765 etx.**
."Antolamenduz kanpo":**14 etx.**
.Proiektatutakoak:**154 etx.**(Zenbatespena: 80.00 m²[s]/etx.)
.Guztira:**905 etx.**

- "Etxebizitza erabileraren" intentsitatea
(zenbatetsia):**78.4 etx./ha**

* "Hirugarren sektoreko" erabileren ezaugarriak:

- "Hotel erabilerak" (Sabai azalera):

"c.300/1 eta 2 lurzatiak":

-Egungoa:**4.810 m²(s)**
-Proiektatutakoa:**490 m²(s)**
-Guztira:**5.300 m²(s)**

"a.100 lurzatiak" (Egungoa):**2.568 m²(s)**
.Guztira:**7.868 m²(s)**

32. HIA (jarraipena)

- "Merkataritza erabilerak" ("a.100 lurzatiak")

.Egungoa: **8.346 m²(s)**
.Proiektatutakoa: **6.287 m²(s)**
.Guztira: **14.633 m²(s)**

*Zuzkidurak:

- "Espazio libreak"⁽²⁹⁾:

. "Harresiriaren" barnealdekoak:

- Lorategiak:

"Harresia" eta "Babeslekua"
(f.110/32.1): **10.345 m²**
. "Erreginaren" eta "San Nikolasen"
. Guztira: **10.345 m²** (11.4 m²/etx.)

- Jolas Areak:

(f.110/32.2): **488 m²**
. "La Gaviota" lorategiak
. "Apezetxearen" Plaza
(f.110/32.3): **503 m²**
. "Bikario Plaza"
(f.110/32.4): **850 m²**
. "Denda Kalea Plaza"
(f.110/32.5): **457 m²**
. Guztira: **2.298 m²** (2.6 m²/etx.)

- Oinezkoen Areak:

(f.110/6): **1.331 m²**
. "Gipuzkoa Plaza"
. "Arma Plaza" eta
"Bretxa Pasealekua"
(f.110/7): **2.878 m²**
. Guztira: **4.209 m²** (4.7 m²/etx.)

- **Barnealdeko "espazio libreak"**
guztira: 16.852 m² (18.6 m²/etx.)

⁽²⁹⁾ Guztira zenbatetsitako 905 etxebizitzako kopuruaren arabera kalkulaturako zuzkidura-standardak.

32. HIA (jarraipena)

."Harresiaren" kanpoaldekoak:

-"Harresiaren" luebakia
(Hego eta Mendebaldea)
(f.120/32.1): **8.990 m²**

(Ipar-mendebaldea)
(f.120/32.2): **1.082 m²**

(f.110/32.8) **7.789 m²**

(f.110/32.9) **6.149 m²**

- "Harresiaren" luebakia
- "San Felipe Babeslekua"
- "Santiago Babeslekua"
- **Kanpoaldeko "espazio libreak"**

guztira: 24.010 m²

. "Lorategiak" guztira: 34.355 m² (38.0 m²/etx.)

. "Jolas Areak" guztira:

2.298 m² (2.6 m²/etx.)

. "Oinezkoen Areak" guztira:

4.209 m² (4.7 m²/etx.)

. **"f ESPAZIO LIBREAK"**

GUZTIRA:40.862 m² (45.2 m²/etx.)

32. HIA (jarraipena)

-Ekipamendu komunitarioa:

<u>EKIPAMENDU LURZATIAK</u>		<u>ERABILERA</u>	<u>JABETZA</u>	<u>AZALERA</u>	Egungoa	Proiektat.
<u>ERAIKUNTZA PROB.</u>				(m ²)	[m ² (s)]	[m ² (s)]
<u>"Askotariko Ekipamendu Komunitarioa" (g.000)</u>						
g.000/32.1	"San Gabriel Egoitza"	Asist. ekip.	Prib.	2.183	4.300	-
g.000/32.2	"Jasokunde eta Sagarrondoko Ama Bijñinaren Parroki Eliza"	Elizkizun kat.	Prib.	2.080	2.446	-
g.000/32.3	"Jubilatuena Elkarte" ("Casino Zaharra")	Asist. ekip.	Udala	419	324	-
g.000/32.4	"Udal Liburutegia" ("Zuloaga Jauregia")	Kultur ekip.	Udala	292	876	-
g.000/32.5	"Udaletxea"	Erakunde ekip.	Udala	325	1.064	-
g.000/32.6	"Udaletxearen" zabalkuntza (Pampinot kalea, 20. zk.)	Erakunde ekip.	Udala	120	-	438
g.000/32.7	"Arma Plazako Ikastetxeak"	Ekipamendu zehaztu gabea	Udala	145	435	-
g.000/32.8	Parroki zerbitzuak (Juan de Laborda kalea, 3. zk.)	Elizkizun kat.	Prib.	317	457	-
g.000/32.9	"Musika Eskola"	Kultur ekip.	Udala	617	181	-
g.000/32.10	Antzinako bolborategia (Jabier Ugarte kalca z.g.)	Erakunde ekip.	Udala	90	-	90
g.000/32.11	"Rameri Museoa"	Kultur ekip.	Prib.	143	444	-
"Askotariko Ekipamendua" guztira (g.000 / Publikoa)				2.008	2.880	528
"Askotariko Ekipamendua" guztira (g.000 / Pribatua)				4.723	12.227	-
ASKOTARIKO EKIPAMENDUA GUZTIRA (g.000)				6.731	15.107	528
<u>"Ikastetxeak" (g.000)</u>						

g.000/33.12	Gurutzeko Alaba A.A.en Ikastetxea	IKastetxea	Prib.	5.547	3.522	-
	Ekipamendua guztira (g/ Publikoa)			2.008	2.880	528
	Ekipamendua guztira (g/ Pribatua)			10.270	15.749	-
	EKIPAMENDUA GUZTIRA (g)			12.278	18.629	528

32. HIA (jarraipena)

2. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

- 3. Eraikuntza, jabari eta erabilerarako xehekapen baldintzak" planoan ezarritako baldintzak aplikagarriak izango dira.
- Halaber, "Hirigintza Arau" hauetako **"3.2.1.2". artikuluan** ezartzen diren "eraikuntza baldintzak" aplikatuko dira. Baldintza hauek, hala badagokie, formulatu beharreko BIPak berraztertu egin ditzake.
- Eraikuntza berrien "behe-oinetan" "garajeak" egitea debekatzen da. Egun dauden eraikuntzetan, bereziki, "Harategi kalean", "Etxenagusia Margolaria kalean", "Fraskueneko Murruan" baimentzen dira.

3. HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIOA ETA AZPIEGITURA

- "Jabier Ugarte kalea" "Juan de Laborda kalearen" topagunera arte berrurbanizatzea ("Karlos V.aren Gazteluaren eta inguruen Antolamendu Plan Berezia").
- "Harategi kalea" eta "Uria Harresia" kaleak elkartuko dituen kale berri bat irekitzea, eta urbanizazio osagarria, ("Xehekapen Azterlana Harategi kalean" -"32.1." EU-).
- "Olazabal Etxearen" parte den finkaren hegoaldean eta "Murrua" eta "Etxenagusia Margolari kalearen" artean dauden eraiki gabeko finketan aurrakusten den lorategien urbanizazioa.
- Harresiaren gainerako ingurunea "pasealeku" eta "espazio libre publiko" gisa birgaitzea eta urbanizatzea.
- "Jabier Ugarte kalea" eta "Juan de Laborda kalean" espaloiak zabaltzea, "Alde Zaharrera" oinez heltzeko sarbiderik nagusia baitira, hauen aurrealdean aurrakusten diren eraikuntza interbentzioen obra osagarri gisa.
- Urbanizazioaren birgaikuntza orokorra, kaleen eta egoera txarrean aurkitzen diren "espazio libreen" birzolaketa eta hiri-zerbitzuen sarearen berrikuntza barne hartuz. Azken alderdi honetan "gas naturala" banatzeko sare bat barne hartzen da -aztertzen ari da- (BIP).
- BIPek proiektatutako "urbanizazio berrirako" bestelako obrak.

32. HIA (jarraipena)

4. HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK

*Kudeaketa eta exekuziorako

baldintza orokorrak: *Arearako ezarritako antolamendu aurrikuspenen exekuzioa **"iharduketa asistematiko"** bidez burutuko da, Arau Partikular honetako "4. Hirigintza kudeaketa eta exekuziorako baldintzak" planoan zehaztutako **"32.1." EU** eta **"32.2." EU** "exekuzio unitateei" eta **"32.1." BEA** "barne erreformarako areari" dagozkienak izan ezik, bai eta aurrikusitako "birgaikuntza integraturako plan bereziak" zehaz ditzakeen "exekuzio unitateen exekuzioa ere.

Lehenengoen artean "4. Hirigintza kudeaketa eta exekuziorako baldintzak" planoan "Arma Plaza" -"Josefina Enea"- zabaltzeko espreski mugatzen diren desjabetzapen interbentzioak barne hartzen dira.

Aipatutako planoan mugatzen den **"32.1." BEA** "barne erreformarako arearen" exekuzioa aurrikusitako **aurretiazko BIParen onspenera** baldintzatuko da, eta honek bere eremuan proposatutako "espazio libreen" doako emakida burutzeko beharrezko kudeaketa tresnak definitu beharko ditu.

*"Kudeaketa sistemen" aplikazioa:

"32.1." EU eta **"32.2." EU** ***Lankidetz**a ("lurzatiketa") sistemaren bitartez exekutatuko dira.

32. HIA (jarraipena)

*Definitutako "exekuziorako unitateen"
"batezbesteko probetxamendua":

."32.1." EU eta "32.2." EU:**2.23 m²(s)/m²**. Jabetzak "exekuzio epeak betetzen ez dituen kasuen" ondorioetarako soilik izango da aplikagarria. "Probetxamenduak" efektiboki "esleitzearen" ondorioetarako, ezarritako "ordenantza" baldintzen emaitza aplikatuko da kasuan-kasuan.

."32.1." BEA:**1.00 m²(s)/m²**. "Gutxienezko probetxamendu" izaera izango du. Gutxienezko "batezbesteko probetxamendua" hau afektatutako finken osotasunari esleitzeko ezintasuna frogatzea ezinezkoa gertatzen bada -ondorio hauetarako, kontsolidatzen diren eraikuntzak bilduko dira eta finkei esleituko zaizkie, beti ere proiektu honen "hasierako onespeneren" unean erregistro unitate bat konfiguratzeko bazuten-, BEAk bidezko konpentsazioak antolatu beharko ditu, Udalari dagokion "probetxamenduaren" murriztapenaren bitartez -%15- edota, honek desjabetzapenaren bitartez "zuzkidura espazioen" premiazko zatia hartuz).

*Erreferentziazko "hirigintza probetxamendua"
desjabetzapen interbentzioetan:**1.00 m²(s)/m²**

*"Antolamenduz kanpoko" eraikuntzak: *"Arau Partikular" honetako "4. Hirigintza kudeaketa eta exekuziorako baldintzak" planoan espreski adierazten diren eraikuntzak deklaratu dira **"antolamenduz kanpokotzat"**.

*Urbanizazio obren proiektuak
formulatzeko baldintzak: *"Arau Partikular" honetan baimentzen den "exekuzio zuzeneko" urbanizazio obra oro "obra arruntetarako proiektuen" bitartez formulatuko dira.

Hala badagokio, formulatu beharko den BIPak honi dagozkion bestelako zehaztapenak ezarri ahal izango ditu.

32. HIA (jarraipena)

*Finantzaketa erantzukizumen
esleipena:

-**"32.1." EU** eta **"32.2." EU** exekuzio
unitateen urbanizazioa: ***EUko jabetza.**

-Urbanizazioa "32.1." BEA barne
erreformarako arearen eremuan: *Formulatu beharreko BIPak zehaztuko du.

-Proiektatutako gainerako obrak: ***Hondarribiko Udala**, obren titularrei dagokien "lizentzietan" inputa daitezkeen "eraikuntzaren urbanizazio obra osagarrien" exekuzio betebeharren kaltetan izan gabe, bai eta BIPak bideratu beharko duen edota, hala badagokio, honen aurretik, "hitzarmen" bidez bideratuko den aipatutako finantzaketan beste Administrazioak parte hartzearen kaletan izan gabe ere -Foru Aldundiko Arkitektura eta Hirigintza eta Kultura Departamentuak, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Arkitektura, eta bestelakoak-.

*Exekuzio programa: *Ez dira ekimen publikoko interbentzioen exekuziorako epeak ezartzen.

*Partikularrek bete behar dituzten gainerako eginbeharretarako epeei dagokienez, Hiri-luzorurako indarrean dagoen hirigintza legeriak ezartzen dituen baldintzak aplikatuko dira.

*BIPak ezarriko ditu bidezkoak hartzen diren zehaztapenen garapen eta exekuziorako epeak.

32. HIA (jarraipena)

*Eraikuntza eta elementu
"katalogatuak": **C.Monumentu Multzoak**

C.1 "Alde Zaharra". ("Kultur ondasun kalifikatua")

D.Eraikuntza Publikoa

- .D.3 Udaletxea. Kale Nagusia, 20.
- .D.4 Santa Maria Atea. Kale Nagusia. ("Kultur ondasun kalifikatua").
- .D.5 San Nikolas Atea. San Nikolas kalea. ("Kultur ondasun kalifikatua").
- .D.6 "Casino Zaharra".
- .D.7 San Gabriel Ospitalea. Iparraldeko kalea.

F.Eraikuntza Militarrak

- .F.6 Harresiak. ("Kultur ondasun kalifikatua").
- .F.7 Bolborategia. (Jabier Ugarte kalea).
- .F.8 Karlos V.aren Gaztelua ("Kultur ondasun kalifikatua").
- .F.9 Bolborategia ("Villa Josefina". Bretxa Pasealekua. Eraikuntza erantsiak salbuesten dira).

G.Erlijio Eraikuntza

G.6 Jasokunde eta Sagarrondoko Ama Birjinaren Parroki Eliza. ("Kultur ondasun kalifikatua").

I.Hiriko Egoitza Eraikuntza **(XX. mendearen aurrekoa)**

- .I.2 "Oria" etxea. Bretxa, z/g
- .I.3 Murrua, 2 etxea
- .I.4 Murrua, 4 etxea
- .I.5 Murrua, 6 etxea
- .I.6 Murrua, 8 etxea
- .I.7 Murrua, 12 etxea
- .I.8 Ubilla kalea, 1 etxea
- .I.9 Ubilla kalea, 3 etxea
- .I.10 Ubilla kalea, 9 etxea (aurria)
- .I.11 Ubilla kalea, 11 etxea (aurria)
- .I.12 Ubilla kalea, 2 etxea
- .I.13 "Artzu" etxea. Ubilla kalea, 4
- .I.14 Ubilla kalea, 6 etxea
- .I.15 Ubilla kalea, 8 etxea
- .I.16 Ubilla kalea, 10 etxea

32. HIA (jarraipena)

*Eraikuntza eta elementu

"katalogatuak" (jarraipena): **I.Hiriko Egoitza Eraikuntza**
(XX. mendearen aurrekoa) (jarraipena)

- .I.17Eguzki kalea, 6 etxea
- .I.18Eguzki kalea, 10 etxea
- .I.19Pampinot kalea, 2 etxea
- .I.20Pampinot kalea, 4 etxea
- .I.21Pampinot kalea, 18 etxea
- .I.22Pampinot kalea, 22 etxea (Rameri Museoa).
- .I.23Pampinot kalea, 24-26 etxea
- .I.24Kale Nagusia, 1 etxea
- .I.25"Casadevante" Jauregia. Kale Nagusia, 3 ("Kultur ondasun kalifikatua").
- .I.26Kale Nagusia, 5 etxea
- .I.27Kale Nagusia, 7 etxea
- .I.28Kale Nagusia, 9 etxea
- .I.29Kale Nagusia, 11 etxea
- .I.30Kale Nagusia, 13 etxea
- .I.31Kale Nagusia, 15-17 etxea
- .I.32Kale Nagusia, 19 etxea
- .I.33Kale Nagusia, 21 etxea
- .I.34Kale Nagusia, 23 etxea
- .I.35Kale Nagusia, 25 etxea
- .I.36Kale Nagusia, 27 etxea
- .I.37Kale Nagusia, 29 etxea
- .I.38Kale Nagusia, 31 etxea
- .I.39Kale Nagusia, 33 etxea
- .I.40"Ladrón de Guevara" etxea. Kale Nagusia, 2
- .I.41Kale Nagusia, 4 etxea
- .I.42Kale Nagusia, 6 etxea
- .I.43"Zuloaga" etxea. Kale Nagusia, 8 ("Kultur ondasun kalifikatua").
- .I.44Kale Nagusia, 12 etxea
- .I.45Kale Nagusia, 14 etxea
- .I.46Kale Nagusia, 16 etxea
- .I.47Kale Nagusia, 18 etxea
- .I.48Kale Nagusia, 22 etxea
- .I.49Kale Nagusia, 24 etxea
- .I.50Kale Nagusia, 26 etxea
- .I.51Kale Nagusia, 28 etxea
- .I.52Kale Nagusia, 30 etxea

32. HIA (jarraipena)

*Eraikuntza eta elementu
"katalogatuak" (jarraipena): **I.Hiriko Egoitza Eraikuntza**
(XX. mendearen aurrekoa) (jarraipena)

- .I.53Kale Nagusia, 32 etxea
- .I.54Apezpiku kalea, 5 etxea
- .I.55Apezpiku kalea, 5 etxea
- .I.56"Etxebeste" etxea, Bikario Plaza ("Kultur ondasun kalifikatua").
- .I.57Denda kalea, 1 etxea
- .I.58Denda kalea, 3 etxea
- .I.59Denda kalea, 5 etxea
- .I.60Denda kalea, 5. bis etxea
- .I.61Denda kalea, 9 etxea
- .I.62Denda kalea, 13 etxea
- .I.63Denda kalea, 2 etxea
- .I.64Denda kalea, 4 etxea
- .I.65Denda kalea, 6 etxea
- .I.66Denda kalea, 8 etxea
- .I.67Denda kalea, 10 etxea
- .I.68San Nikolas kalea, 1 etxea
- .I.69San Nikolas kalea, 5 etxea
- .I.70San Nikolas kalea, 7 etxea
- .I.71San Nikolas kalea, 9 etxea
- .I.72San Nikolas kalea, 11 etxea
- .I.73San Nikolas kalea, 13 etxea
- .I.74San Nikolas kalea, 15 etxea
- .I.75San Nikolas kalea, 17 etxea
- .I.76San Nikolas kalea, 19 etxea
- .I.77-
- .I.78"Mugaretenea" etxea. San Nikolas kalea, 2
- .I.79San Nikolas kalea, 4 etxea
- .I.80San Nikolas kalea, 6 etxea
- .I.81San Nikolas kalea, 10 etxea
- .I.82San Nikolas kalea, 14 etxea
- .I.83Arma Plaza, 1 etxea
- .I.84Arma Plaza, 2 etxea
- .I.85Arma Plaza, 3 etxea
- .I.86Arma Plaza, 4 etxea
- .I.87Arma Plaza, 5 etxea
- .I.88Arma Plaza, 6 etxea
- .I.89Arma Plaza, 7 etxea

32. HIA (jarraipena)

*Eraikuntza eta elementu
"katalogatuak" (jarraipena): **I.Hiriko Egoitza Eraikuntza**
(XX. mendearen aurrekoa) (jarraipena)

- .I.90 Arma Plaza, 8 etxea
- .I.91 Arma Plaza, 9 etxea (Ikastetxeak)
- .I.92 Arma Plaza, 10 etxea
- .I.93 Arma Plaza, 11 etxea
- .I.94 Iparalde kalea, 1 etxea
- .I.95 Iparalde kalea, 3 etxea
- .I.96 Iparalde kalea, 5 etxea
- .I.97 "Eguiluz" etxea ("Juana la Loca" etxea). Juan de Laborda, 3 ("Kultur ondasun kalifikatua").
- .I.98 Juan de Laborda kalea, 5 etxea
- .I.99 Uria Harresia, 4 etxea
- .I.100 Jabier Ugarte kalea, 2 etxea
- .I.101 "Vista Eder" etxea, Jabier Ugarte kalea, z/g

J.Egungo Egoitza Eraikuntza

.J.4 "Alde Zaharren" berreraikuntza (Historizismo erregionalista. Manzano Monis arkitektoa)

K.Urbanizazio multzoak eta Lorategiak

- .K.3 "San Felipe Babeslekuko" lorategiak.
- .K.4 "Casino Zaharreko" lorategiak. ("San Felipe Babeslekuko" goialdea).

IV.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA

2.ZONAKATZE XEHEKATUA

3.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK

4.HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK

33. HIA. "PRESA"

(AZALERA: 16.756 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Dentsitate ertain-handiko egoitza zona baten garapena, 27. Zumardia eta 31. Damarri Areekin batera, hiri iharduera trinkoa eta zentralitate baldintza jakin batzuek dituen gune bat bilduko duena, "Portu auzoaren" alternatiboa, "hiriguneko" Hegoaldeko populazioa bildu eta identifikatzen duelarik.

-Aipatutako garapen honek "Harresilanda kalea" / "Donosti kalea" ardatzaren hasierako bideunea eta bertarako sarbide izango den "Mendebaleko Bidearen" glorieta berriaren amaiera barne hartuko ditu, bi iharduera hauek aurreko fase batean, 31. Damarri Arearen urbanizazioaren zati bezala, burutu beharko dira partzialki.

-Proiektatutako egoitza garapen berriak bertako populaziora destinatutako "babes publikoko" etxebizitza udal programan barnebilduko da, eta kalifikazio hori Arean "egoitza erabileretara" destinatutako "probetxamenduaren" %65i esleitzen zaio, hau exekutatzeko Hondarribiko Udalaren ekimeneko "desjabetzaren" sistema ezarriko delarik.

Proposatutako "probetxamenduen" programak, hala ere, "desjabetzaren" interbentzioa hitzartutako BPE "probetxamenduen" eskuraketarekin ordezkari daiteke, kasu horretan lurzorua jabetzari erregimen "libreko" "probetxamenduak" esleitzen.

33. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-**A.300/33 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)

(Azalera: **15.140 m²**)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Zonaren eraikigarritasuna": **0.70 m²(s)/m²**

-"Zonaren eraikuntza probetxamendua": **10.598 m²(s)**

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

."Eraikuntza profila": **IV / I**

."Eraikuntzaren altuera": **13.50 m**

*Erabilera baldintza partikularrak:

-Sustapen erregimena
("Egoitza erabilerarako"

"probetxamenduak"): ***"Probetxamenduaren" %65 "Babes publikoko" erregimenetan gauzatuko da**
-Gehienezko batezbesteko "BOE koefizientea": "1.4".

-"Merkataritza erabileretara" destina daitekeen gehienezko "sabai azalera" ("Behe-oineko" lokalak): **1.300 m²(s)**

-"Garaje" zuzkidura (gutx./gehi.): **1.5/2.0 plz./etx.**

-**E.120/33 ZONA** (Hiri-bidea / SO)

(Azalera: **1.616 m²**)

33. HIA (jarraipena)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***LURZORU URBANIZAGARRIA.**

-Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: ***PLAN PARTZIALA / DESJABETZAPEN SISTEMA (Ekimena: Hondarribiko Udala. Arau Subsidiarioen "behin-betiko" onespenak" Lurzoruaren Legearen 132. artikuluan aurrikusitako ondorioak izango ditu.**

-"Hirigintza probetxamendua" esleitzeko
baldintza orokorrak:

."Banaketa-Area":**"I"**

."Ereduzko probetxamendua":**0.686 m²(s) / "a.300"(BPE) / m² ⁽³⁰⁾**

-Programazio baldintzak: ***Desjabetzapen tramiteari hiru (3) urteko** gehienezko epean eman beharko zaio hasiera; **"plan partzialak" lau (4) urteko** gehienezko epean eman beharko dio hasiera tramitazioari, eta eraikuntzaren osotasunaren **exekuzioari bi (2) urteko** gehienezko epean **ekingo zaio**, "plan partzialaren" "behin-betiko onespentik" hasita.

-Finantzaketa baldintzak: *Desjabetzapena: **Hondarribiko Udala.**

* Area afektatzen duten "sistema orokorreko" bide sare berriari -"Mendebaleko Bidera" sartzeko glorietaren zati bat- dagozkion obrak, esleitutako "probetxamenduen" kargura exekutatuko dira.

⁽³⁰⁾ "I." Banaketa-Arearen unitate "bereizgarrian" neurtutako "hirigintza probetxamendua" -"a.300" tipologiako etxebizitza m²(s), "babes publikoko" erregimenean, 1.4 BOEren baliokidea den batezbesteko koefiziente maximoarekin- emandako titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko lurzoru m² bakoitzeko.

33. HIA (jarraipena)

**3.-PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN
ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK**

-Mendebaleko Bidearen " eraikuntza lerroa":**18.00 m** galtzadaren ertzetik.

-Arearen azalera txikia eta Hondarribian jada dauden ikastetxe instalazioen instalazio gehigarrien behar eza
-Arau Subsidiarioen interbentzioaren etorkizunean behinik behin- kontuan hartuta, zuzkidura mota honetarako beharrezko huzorua, Areako "espazio libreen" sisteman barne hartuko da.

Era berean, antzeko arrazoiak direla medio, egoitza eraikuntzen "behe-oinetako" lokaletan beharrezkoa den "ekipamendu komunitariorako" zuzkiduraren ezarpena aurrikusiko da.

III.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE GLOBALA ("Plangintza orokorraren" lerruna duten zehaztapen xehekatuak)

34. HIA. "MENDEBALEKO BIDEA"

(AZALERA: 33.274 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

- "Hirigunea" hegoaldetik zeharkatuz bere ibilgailu-sarreraren sistema berrantolatu, egituratu eta dibertsifikatuko duen bide berri baten eraikuntza, bertara "Aireportu Bidetik" sartzeko puntu berriak sortuz, zeharo aseta dauden eta Hondarribiko hirigunea osatzen duen auzo honen gaineko eragin bortitza duten egungo "Sabin Arana Goiri kalean" eta "Portu auzoan" zeharreko sarreraren eta "Zumardia" auzoan, "Harresilanda kalean" eta "Jaizkibelgo errepidean" zehar "Kanpiña / Akartegirako" sarreraren alternatiba gisa, hau ere gatazkatsua baita.

Bide horrek, halaber, "Aireportu Bidearen" sekzioaren zabalkuntzarekin batera, "Kosta kalean" zeharreko "hirigunerako" ibilgailu-trafikoak ezabatzeko aukera emango du, kale hau "Amute" eta "Kosta" auzoetarako sarbide-banatzailerik soilik bihurtuz. Era horretan, bide horri esker, batetik "Guadalupe" eta "Jaizkibelerantz" doazen ibilgailuek eta, bestetik, Hondartzara eta "Kai Berriko" instalaziora abiatzen direnek aipatutako arean eraginik izan ez dezaten lortuko da.

- Proposatutako trazadurak "Aireportu Bidean" du abiapuntua, "Eskabetxerako" sarbidearen gurutzagunean. Bi bideen arteko elkargunea "glorieta itxi" baten bidez ebazten da. Honek, halaber, "Sabin Arana Goiri" eta "Gabarrari kalectarantz" -"Mollako" portu ainguratokia- sarbide-trafikoak banatzen du.

Aipatutako "glorietatik", bideak "Kostako" "ibarra" zeharkatzen du, eta "Santa Engrazia" ermitarantz zuzentzen da.

Eraikin honen parean, sarbide ematen du "Kosta kalera", kale honen Iparraldeko ertzetik, "T" erako gurutzagune baten bidez, ezkerretarako biragunerik gabe -hurrengo "glorietetan" burutuko dira hauek-.

Aurreraxeago, "Santa Engrazia Errekaren" ubide gainetik pasa ondoren, "hirigunearen" erdialderako sarbide berri bat planteatzen da, "Minasoroeta kalean" zehar "Alde Zaharrerako" norabidea- eta puntu horren eta "Biteri Eskolaren" artean proiektatutako bide berriaren zehar. Bide honek sarbide ematen du "Harresilanda kalea" / "Donosti kalea" ardatzera eta "Kanpiñako" hegoaldera, "Jaizkibel etorbidean" zehar. Gurutzagunea kasu honetan "hirigunerako" "sarbide-atea" identifikatzen duen "glorieta itxiko" soluzio baten bidez ebazten da.

"Santa Engraziatik" aurrera, "Txiplao Errekaren" ubidearen ezkerretatik -eta berari afektatu gabe-, bideak aurrera jarraitzen du "kaskoa" Hego-mendebaldetik inguratuz, "Jaizkibelgo Errepidearekin" topo egin arte, "Cartonajes Eder" enpresaren pabiloi gainean eta "Montaña Enea" baserriaren aldamenen -ez da "Montaña Enea Etxe Txiki" etxea afektatzen-, berriro ere "glorieta itxi" gisa antolatutako gurutzagune berri batekin. "Kaskorantz" zuzentzen den aipatutako "errepidearen" trazadurak bertarako sarbide berri bat konfiguratu du, lehenetsuz "Kanpiñaren" Hego-mendebaldeko zatiaren zerbitzurako izango dena.

Glorieta honetatik, bideak aurrera jarraitzen du, honez gero 34. Areaz kanpo, "44. Labreder" eta "45. Larramendi" Areetan lagapen bidez lortutako lurzoruan zehar, "Torrea" baserriaren parean "Baserritar etorbidearekin" elkartu arte.

34. HIA (jarraipena)

-Bidearen zeharkako sekzioa 3.50 metroko bi erreik osatuko dute, alde banatan 1.00 metroko bazter-bide edo arekak eta Iparraldean 2.50 metroko alboko pasealekua izanik, bidetik 2.00 metroko jardineraren batez bereizituta. "Kostako" ibarraren parean, halaber, oinbide bat antolatuko da, bidetik dagokion jardineraren bidez bereizitua, 3.00 metroko guztizko sekzioa izango duena.

-Proposatutako trazadura burutzeko, "Villa Concha" -"Santa Engrazia" ermitaren parean- etxea eta "Cartonajes Eder" enpresaren pabiloia -"Jaizkibelgo errepidearen" ondoan- eraitsi beharra dago, gaur egun erabiltzen ez direnak.

"Kostako" ibarreko baratzetarako egungo sarbidearen desagertzea da beste afekzio aipagarri bat -"Nekazaritza Zona Babestua", berriz ezarri beharko delarik.

34. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-E.110/34 ZONA (Toki Errepidea / SO)

(Azalera: 32.894 m²)

2. GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***LURZORU URBANIZAGARRIA.**

-Plangintzaren garapen eta

exekuziorako erregimena: ***PLAN BEREZIA / DESJABETZAPEN SISTEMA** (Ekimena: **Gipuzkoako Foru Aldundiaren Errepide eta Garraio Departamentua.** Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespentak" Lurzoruaren Legearen 132. artikuluan aurrikusitako ondorioak sortuko ditu.)

-"Hirigintza probetxamendua" esleitzeko baldintza orokorrak:

."Banaketa-Area":**T**

."Ereduzko probetxamendua":**0.686 m²(s) / a.300(BPE) / m²** ⁽³¹⁾

-Programazio baldintzak: ***Desjabetzapen tramitea hemezortzi (18) hilabeteko** epean hasi beharko da, eta exekuzioa, luzeen jota ere, **lau (4) hilabeteko** epean **osatu.**

-Finantzaketa baldintzak: *Lurren eskuraketa itun bidez gauzatuko da **Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide eta Garraio Departamentuaren eta Hondarribiko Udalaren** artean; egin beharreko obrei dagokiena, berriz, oso-osorik aipatutako departamentuari egokituko zaio.

⁽³¹⁾"I." Banaketa-Areako unitate "bereizgarrian" neurtutako "hirigintza probetxamendua" -"a.300" tipologiako "babes publikoko" erregimeneko etxebizitzaren m²(s), BOE 1.4ren baliokidea den batezbesteko koefiziente maximoaz-, emandako titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko lurzoru m² bakoitzeko.

34. HIA (jarraipena)

**3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN
ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK**

"Eraikuntza lerroa"

("Erabilera Globalerako Zona" mugakideetan):**18.00 m** (galtzadaren kanpoaldeko mugatik).

III.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ANTOLAMENDU XEHEKATUA (Adierazpen proposamena)

35. HIA. "BITERI"

(AZALERA: 21.314 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

- "Tximista" eta "Aizeder" egoitza auzategiek eta "ekipamendu komunitarioarako" hainbat instalazio orokorrek -"Biteri Eskola", "Jostaldi Pilotalekua / Udal Alondegia"- konfiguratzeko egungo hiri-garapeneraren kontsolidazioa. Ez da eraikuntza garapen berririk espreski aurrirakusten, baina ekipamendurako lurzatiaren zabalkuntzarik egiteko aukera kontuan hartzen da.

- "37. Zezen Plaza" Arearen antolamendua garatuko duen "plan partzialak" bi Areen arteko ertzean errenkadaren tratamendua ebatzi beharko du, Arau hauetan proposatutako bide berriaren hasierako tarteararen exekuzioa barne hartuz. Bide hau "Jaizkibel etorbidean" abiatzen da, "Soroeta auzorako" sarbide-kalearekiko bidegurutzean, "Zezen Plazan" aurrirakusitako garapenera eta "Tximista" auzategira sarbide eman eta "Saïnduako" Areako Hegoaldeko mendi-hegalean zehar igarotzen da "Mendebaleko Bidearen" pare samarrean, "Katalin Erauso kaleari" jarraitzen zaion "Jaizkibelgo Errepidearekin" elkartu arte. Aipatutako "plan partzialak", halaber, Area horretan behar diren "sotoko garajeetarako" batzuetarako sarbidea "35. Biteri" Arean zehar egin dadin ezarri ahal izango du, lurzati mugakideak afektatuz -"Biteri Eskola" eta "Aizeder auzategia"- . Horretarako, Udalak beharrezko suertea daitezkeen hirigintza kudeaketarako mekanismoak ezarriko ditu.

- Areako eraikuntza batzuetan dauden titulartasun pribatuko "karrerapeen" itxiera baimentzen da, eta "probetxamendu" berri hau ez da "irabazizkotzat" hartuko. Karrerape horiek eraikuntza okupatzen duten erabilera "erabilera lagungarrietara" soilik destinatuta ahal izango dira, baina "ekipamendu komunitarioarako erabilera" ere destina litezke. Emaizazko lokalak, ondorio guztietarako -eta bereziki erregistro ondorioetarako-, elementu amankomun eta zatiezintzat hartuko dira eta ezin izango dira independenteki besterenganatu.

35. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-**A.300/35 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)

(Azalera: **21.314 m²**)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Zonaren eraikuntza probetxamendua"
(zenbatetsia):

."Irabazizkoa" ("a.300 lurzatiak"): **5.769 m²(s)**

."Ez-irabazizkoa" ("g lurzatiak"): **4.223 m²(s)**

-"Eraikuntza probetxamendua"
erregulatzeko baldintzak:

."Irabazizkoa" ("a.300 lurzatiak"): *Lurzati bakoitzean egun dagoen "eraikuntza probetxamendua" kontsolidatzen da. (Titulartasun pribatuko "karrerapeen" itxiera baimentzen da, Arau Partikular honetako **III.2.** idazatian ezarritako baldintzetan).

."Ez-irabazizkoa" ("g lurzatiak"):

Gehieneko "lurzati okupazioa": **%60** (Indize hori gainditzen duten lurzatietan, egun dauden eraikuntzak kontsolidatu egiten dira).

-Eraikuntzaren forma erregulatzeko
duten parametroak:

."a.300 lurzatiak":

."Eraikuntza profila": *Lurzati bakoitzean egungo eraikuntzen "profila" kontsolidatzen da.

."Eraikuntza altuera": *Kasu bakoitzean egungo eraikuntzen "altuera" kontsolidatzen da.

."g lurzatiak" (Eraikuntza berriak):

."Eraikuntza profila": **III / I**

."Eraikuntza altuera": **11.00 m**

35. HIA (jarraipena)

2.GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

-Lurzoruaren sailkapena: ***HIRI-LURZORUA**.

-Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: ***ARAU SUBSIDIARIOEN ZUZENeko EXEKUZIOA**.

-Programazio baldintzak: *Exekuzioan Arau Subsidiarioen behin-betiko onespentik aurrera.

-Finantzaketa baldintzak: *Arean egun dauden ekipamendu orokorrak erreformatu edo handitzeko ekintzak,
ekipamendu horien titularrak diren
administrazio publikoek -Hondarribiko
Udalak eta Eusko Jaurlaritzaren
Hezkuntza Sailak- finantzatuko dituzte.

**3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN
ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK**

"Biteri kalearen" trazadurari eta "g.000/35.1" -"Jostaldi Pilotalekua / Udal Alondegia"- eta "g.000/35.2" -"Biteri
Eskolak"- lurzatiak "Ekipamendu Komunitariorako" lurzati gisa "kalifikatzeari" esleitzen zaie lerrun
arautzaile hori.

35. HIA (jarraipena)

III.ANTOLAMENDU XEHEKATUA

1.KALIFIKAZIO XEHEKATUA

-Zonakatze Xehekaturako" baldintzak Arau Partikular honen "2. Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakora egokituko dira arauzko izaeraz.

-Antolamenduaren ezaugarriak:

*"Etxebizitza erabileraren" ezaugarriak:

-Eraikuntza probetxamendua:**5.769 m²(s)**

-Etxebizitzak (kopurua):**68 etx.**

-"Etxebizitza erabileraren" intentsitatea
(zenbatetsia):**31.9 etx./ha**

*Zuzkidurak ("Ekipamendu Komunitarioa"):

-"g.000/35.1 lurzatia"
("Udal Alondegia
/Jostaldi Pilotalekua"):

.Azalera:**4.875 m²**
."Sabai azalera"
(egungoa):**2.883 m²(s)**

-"g.000/35.2 lurzatia"
("Biteri Eskola"):

.Azalera:**3.376 m²** ("37. Zezen Plaza" Arean aurrikusitako jolas zelaietarako zabalkuntza, 2.500 m²-koa).
."Sabai azalera"
(egungoa):**1.340 m²(s)**

2.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

Areako eraikuntza batzuetan dauden titulartasun pribatuko "karrerapeen" itxiera baimentzen da. Karrerape horiek eraikuntza okupatzen duten erabileren "erabilera lagungarrietara" soilik destinatu ahal izango dira, baina "ekipamendu komunitarioarako erabileretara" ere destina litezke. Emaitezko lokalak, ondorio guztietarako -eta bereziki erregistro ondorioetarako-, elementu amankomun eta zatiezintzat hartuko dira eta ezin izango dira independenteki besterenganatu.

35. HIA (jarraipena)

3.HIRI-ZERBITZUEN URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURAK

"37. Zezen Plaza" arean burutuko den urbanizazioaren konexio obrak, aipatutako Arearen sustapenaren kargura.

4.KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

*Exekuzio baldintza orokorrak: ***Tharduketa asistemikoa**.*

*Lurzatiketa baldintzak: *Egungo lurzatiketa kontsolidatzen da.

*Exekuzio programa: *Ez da ekimen publikoko interbentzioen exekuziorako eperik ezartzen.

*"Jabetzak" hirigintza obligazioak betetzeko, indarrean dagoen hirigintza legeriak Hiri-Lurzorurako ezarritako baldintza eta epeak aplikatuko dira.

IV.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ZONAKATZE XEHEKATUA

3.ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERARAKO XEHEKAPEN BALDINTZAK

36. HIA. "MULIATE"

(AZALERA: 62.887 m²)

I. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURUAK

-Dentsitate ertaineko egoitza zona baten garapena, tipologia misto batean oinarrituz, "Eraikuntza irekiko" -"a.300"- eta "Garapen baxuko" -lorategi erantsiarekin, "a.400" tipologia- blokeekin egituratuta egongo dena, "hirigunearen" hedapena amaituz Hego-mendebaldean, "Mendebaleko Bideak" definitutako mugaraino.

-Arearen antolamenduak arauzko izaeraz proposatutako "Mendebaleko Bidearen" bide-maila paraleloa hartu beharko du oinarritzat, galdatutako "espazio librean" zuzkidura bide horren eta "Biteri kalearen" luzapen gisa proposatzen denaren artean antolatuz.

-Proiektatutako egoitza garapen berria, bertako biztanleei zuzendutako "babes publikopeko" etxebizitzari buruzko udal programan barne hartuko da, eta kalifikazio hori Arean "egoitza erabileretara" destinatutako "probetxamenduen" %65i esleitzen zaio -zeinak "Eraikuntza Irekiko" tipologia bati erantzun beharko dion, eta gainontzeko erregimen "libreko" %35 "Garapen baxuko" tipologiari; hori dela eta, Hondarribiko Udalaren ekimenez burutu beharreko "desjabetzapen" sistema bidez exekutatzekotzat ezartzen da.

Proposatutako "probetxamenduen" programak, hala ere, "desjabetzapen" interbentzioa hitzartutako BPE "probetxamenduen" eskuraketarekin ordezkari daiteke, kasu horretan lurzoruaren jabetzari erregimen "libreko" "probetxamenduak" esleitzuz.

- "Mendebaleko Bidearen" "eraikuntza lerroak" afektatzen du area -18.00 m-.

36. HIA (jarraipena)

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. KALIFIKAZIO GLOBALA

-**A.300/36 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)

(Azalera: **62.413 m²**)

*Eraikuntza baldintza partikularrak:

-"Zonaren eraikigarritasuna": **0.55 m²(s)/m²**

-"Zonaren eraikuntza probetxamendua": **34.327 m²(s)** (Probetxamenduaren %65 "a.300" tipologietara destinatuko da eta gainerako %35 "a.400" tipologietara).

-Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

-.**a.300 lurzatiak**:

-"Eraikuntza profila": **IV / II**

-"Eraikuntza altuera": **13.50 m**

-.**a.400 lurzatiak**:

-"Eraikuntza profila": **III / II**

-"Eraikuntza altuera": **10.00 m**

-"Erretiroa": **5.00 m**

*Erabilera baldintza partikularrak:

-Sustapen erregimena

("Egoitza erabilerarako"

"probetxamenduak"): **"a.300" tipologia oinarritzat hartuz garatutako "probetxamendua" -guztira antolatutako "probetxamenduaren" %65-, "Babes Publikoko" erregimenetan gauzatuko da-batezbesteko "BOE koefiziente" maximoa: "1.4"-.**

36. HIA (jarraipena)

- "Merkataritza-erabileratara" destinatatu
beharreko gehienezko "sabai azalera"
("Behe-oineko" lokalak
"a.300 lurzatiak"): **2.500 m²(s)**

- "Garaje" zuzkidura (gehi./gutx.): **1.5/2.0 plz./etx.**

- **120/36 ZONA** (Hiri-bidea / SO)

(Azalera: **474 m²**)

2. GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

- Lurzoruaren sailkapena: * **LURZORU URBANIZAGARRIA.**

- Plangintzaren garapen eta
exekuziorako erregimena: * **PLAN PARTZIALA / DESJABETZAPEN SISTEMA** (Ekimena: **Hondarribiko Udala.** Arau Subsidiarioen "behin-betiko onespenak" Lurzoruaren Legearen 132. artikuluan aurrikusitako ondorioak sortuko ditu).

- "Hirigintza probetxamendua" esleitzeko
baldintza orokorrak:

. "Banaketa-Area": **"I"**

. "Ereduzko probetxamendua": **0.686 m²(s) / "a.300"(BPE) / m² ⁶²⁾**

- Programazio baldintzak: * **Desjabetzapen tramitea**, luzeen jota ere, **bost (5) urteko** epean hasi beharko da eta plan partziala, luzeen jota ere, **sei (6) urteko** epean tramitatzen hasi.

- Finantzaketa baldintzak: * Desjabetzapena: **Hondarribiko Udala.**

⁶²⁾ "I." Banaketa-Areako unitate "bereizgarrian" neurtutako "hirigintza probetxamendua" "a.300" tipologiako "babes publikoko" erregimeneko etxebizitzaren **m²(s)**, BOE **1.4**ren baliokidea den batezbesteko koefiziente maximoaz, emandako titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko lurzoru **m²** bakoitzeko.

36. HIA (jarraipena)

**3.PLANGINTZA OROKORRAREN LERRUN ETA LOTESPEN ARAUTZAILEA DUTEN
ANTOLAMENDU XEHEKATURAKO ZEHAZTAPENAK**

-Eraikuntza lerroa" galtzadaren ertzetik **18.00 metror**a kokatzen da ("2. Zonakatze Globala. "Plangintza orokorraren" lerruna duten zehaztapan xehekatuak" plano).

-Arau Partikular" honetan tokiko bide-sistemarako proposatutako oinarritzko trazadurari eta "Biteri kalearen" eta "Mendebaleko Bidearen" arteko "espazio libreen" antolakerari esleitzen zaie lerrun arautzaile hau. Espazio horretan, zuzkidura-erabilera publikoak eta 1.000 m²-ko (s) guztizko "eraikuntza probetxamendua" gaitzen ez duten merkataritza-zuzkidurak baino ezin izango dira ezarri ("2. Zonakatze Globala. "Plangintza orokorraren" lerruna duten zehaztapan xehekatuak" plano).

III.PLANOAK

1.EGUNGO EGOERA / MUGAKETA

2.ANTOLAMENDU XEHEKATUA ("Plangintza orokorraren" lerruna duten zehaztapan xehekatuak)

1996ko abendua

Sin.: Francisco de León Molina, arkitektoa. ⁶³⁹

⁶³⁹Behin-behineko onespenerako" eta "behin-betiko onespenerako" egindako testu bategina, Francisco de León Molina arkitektoak bakarrik egin.