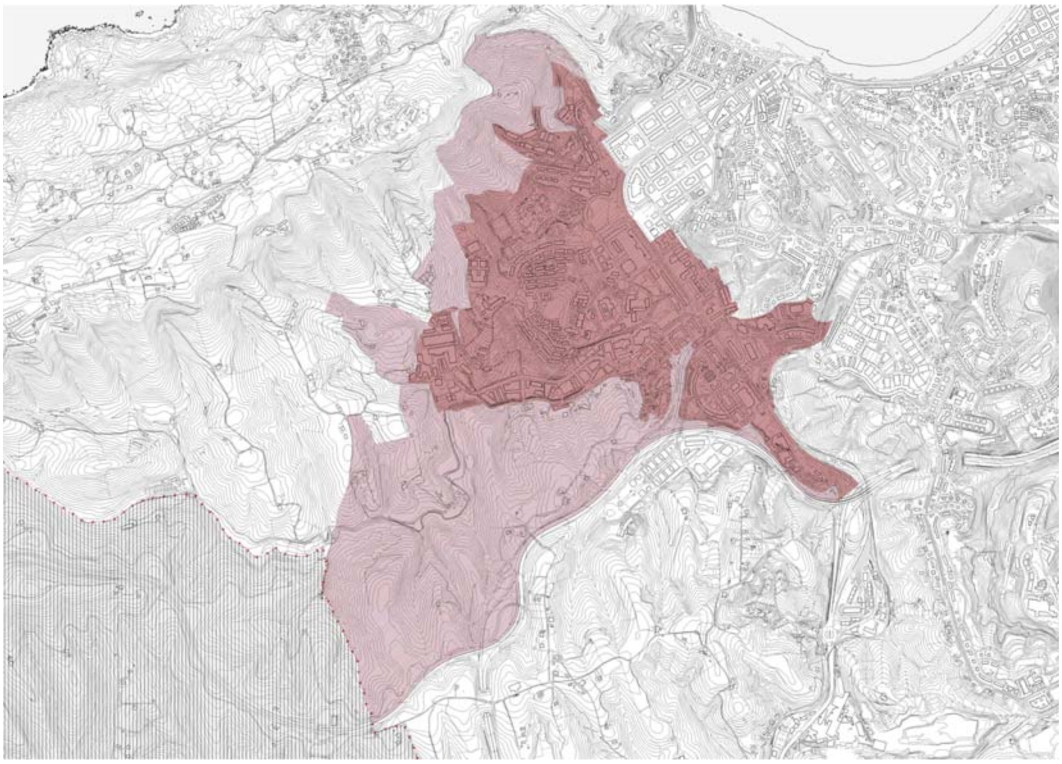
Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA NATURA ESPARRUEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOKUMENTUA

Hamargarren Liburua
IBAETA (IB)

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

“2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOKUMENTUA.

Hamargarren liburua

IBAETA (IB)

TESTU BATEGINA

(Behin betiko onarpena:2010/06/25)

TALDE IDAZLEA

Santiago Peñalba Garmendia. Arkitektoa.
Manu Arruabarrena Florez. Arkitektoa.
Mikel Iriondo Iturrioz. Abokatua.
Loly Sierra Agüero. Geografoa.
Pilar Amenabar Zabala. Arkitektoa.
Xabier Aguirre Alzuru. Arkitektoa.
David Rebollo Aguayo. Geografoa.
Laura Muguerza Montero. Ekonomialaria.
Narciso Iglesias Medrano. (Endara Ingenieros Asociados, SL).
Iñaki Urrizalki Oroz. Biologoa (Ekolur, SL).
Iñaki Oñate Lizarralde. Delineazioa.
Carlos Martinez de Arespe. Delineazioa.
Elisa Romay Busto. Mekanografia eta edizioa.

LAGUNTZAILEAK

* Hirigintza Saila.

* Mugikortasuna, garraioa:
  - Donostiako Udaleko Mugikortasun Zuzendaritza
    . José Antonio Arrate, Mugikortasuneko zuzendaria.
    . Iosu Benaito Villagarcía, Mugikortasun Atal Teknikoko burua.
  - ETT, SA (Equipo de Técnicos en Transporte y Territorio, SA).
    . Pedro Puig-Pey, bide, ubide eta portuetako ingeniaria.
    . Jaime Aldama, bide, ubide eta portuetako ingeniaria.
    . Manuel Orts, garraio-ereduetako teknikaria.
    . Enrique De Diego, ekonomia-zientzietako lizentziaduna
    . Diego Fernández, bide, ubide eta portuetako ingeniaria.
    . Iosu Laguardia, arkitektoa.
    . Pedro Gálvez, delineatzaile proiektugilea
    . Ricardo Lobo, ingeniari kartografoa
  - Miguel Angel López Palancar, bide, ubide eta portuetako ingeniaria (CINSA. Grupo EP).

* Zerbitzu-azpiegiturak:
  Miguel Angel López Palancar, bide, ubide eta portuetako ingeniaria (TEKOLUR, SL).

* Gizarte, hirigintza eta ekonomiaren alorreko informazioa eta diagnostikoa:
  - Jesús Ureta Marcos. Soziologoa.
  - Cristina Landart Meslet (Donostiako Udaleko Programakuntzako, Azterlanetako eta Aurrekontuetako zuzendaria).
  - Lourdes Berasarte Yarzabal (Donostiako Udaleko Programakuntzako, Azterlanetako eta Aurrekontuetako Saila).

- Ana Bernal Ruíz de Oña (URBEAR, CB). Geografoa.
- María Arrillaga Igarzabal (URBEAR, CB). Geografoa.
- Begoña Andueza San Martín. Geografoa.
- Nigel Ariste James Gibb. Arkitekto teknikoa.
- Enrique Munoa Fagoaga. Arkitektoa.

* Ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlana:
  - Ekolur, SL.
    . Tomás Aranburu Calafel. Nekazaritzako ingeniari teknikoa.

* Kultura-ondarea:
  - Luis Sesé Madrazo. Arkitektoa.
  - Blas Urbizu Zabaleta. Arkitektoa (ANAN, SC).

* Udal-kartografia digitalari buruz indarrean dagoen plangintza iraultzea:
  - Roberto Pastor Remiro
  - SGS.Map.

* Delineazioa:
  - Juan Ignacio Cortés Arzallus.
  - Mª José Fernández Calonge.

LANEN ZUZENDARITZA

Proiektu hau egiteko lanak Donostiako Udalaren Hirigintza Sailaren zuzendaritzapean egin dira. Jorge Letamendia Belzunce jauna da Sail horretako zinegotzi ordezkaria. Lan hauen zuzendaritza teknikoa, berriz, Iñaki Atxukarro Arruabarrena jaunaren eta David Rebollo Aguayo jaunaren esku izan da.

AURKIBIDE OROKORRA

"1. MEMORIA" DOKUMENTUA.
1.1. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA HORI GAUZATZEA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA"
"1.2 INGURUMEN IRAUNKORTASUNARI BURUZKO TXOSTENA"

"2. HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA.
2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK.
"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK"

"3. KATALOGOA" DOKUMENTUA

"4. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA. JARDUN PROGRAMA" DOKUMENTUA.

"5. PLANOAK" DOKUMENTUA.

AURKIBIDE OROKORRA

LEHEN LIBURUA
Altzako (AL) A.U.en Arau Partikularrak
BIGARREN LIBURUA
“Amara Berri” (AM) A.U.en Arau Partikularrak
HIRUGARREN LIBURUA
“Añorga” (AÑ) A.U.en Arau Partikularrak
LAUGARREN LIBURUA
“Antiguo-Ondarreta” (AO) A.U.en Arau Partikularrak
BOSGARREN LIBURUA
“Ategorrieta-Ulia” (AU) A.U.en Arau Partikularrak
SEIGARREN LIBURUA
“Aiete” (AY) A.U.en Arau Partikularrak
ZAZPIGARREN LIBURUA
“Erdialdea” (CE) A.U.en Arau Partikularrak
ZORTZIGARREN LIBURUA
“Egia” (EG) A.U.en Arau Partikularrak
BEDERATZIGARREN LIBURUA
“Gros” (GR) A.U.en Arau Partikularrak
HAMARGARREN LIBURUA
“Ibaeta” (IB) A.U.en Arau Partikularrak
HAMAIKAGARREN LIBURUA
“Igeldo” (IG) A.U.en Arau Partikularrak
HAMABIGARREN LIBURUA
“Intxaurrondo” (IN) A.U.en Arau Partikularrak
HAMAHIRUGARREN LIBURUA
“Loiola” (LO) A.U.en Arau Partikularrak
HAMALAUGARREN LIBURUA
“Martutene” (MA) A.U.en Arau Partikularrak
HAMABOSGARREN LIBURUA
“Mirakruz-Bidebieta” (MB) A.U.en Arau Partikularrak
HAMASEIGARREN LIBURUA
“Miramon-Zorroaga” (MZ) A.U.en Arau Partikularrak
HAMAZAZPIGARREN LIBURUA
“Zubieta” (ZU) A.U.en Arau Partikularrak
HEMEZORTZIGARREN LIBURUA
“Lurzoru urbanizaezina” (LUE) A.U.en Arau Partikularrak

AURKIBIDEA: Or.

- A.U. IB.01 "Arriola" 1
- A.U. IB.02 "Tolare" 8
- A.U. IB.03 "Unibertsitate Campusa, Hegoaldea" 14
- A.U. IB.04 "Igara Ekialdea" 19
- A.U. IB.05 "Bilbao-Behobia autobidea (A-8) (Ibaetako lotura)" 24
- A.U. IB.06 "Lorea" 27
- A.U. IB.07 "Etxemaite" 35
- A.U. IB.08 "Zapatari iparraldea" 40
- A.U. IB.09 "Goienetxe" 45
- A.U. IB.10 "Berio" 51
- A.U. IB.11 "Loistarain Berri" 65
- A.U. IB.12 "Illarra" 71
- A.U. IB.13 "Igara" 75
- A.U. IB.14 "Illarra Berri" 81
- A.U. IB.15 "Ibai" 86
- A.U. IB.16 "Bilbao-Behobia autobidea (A-8) (Infernuko zatia)" 91
- A.U. IB.17 "Matia Fundazioa" 95
- A.U. IB.18 "Zapatari Hegoaldea" 101
- A.U. IB.19 "Iza" 109
- A.U. IB.20 "Sesiotegi" 117
- A.U. IB.21 "Errotaburu" 122
- A.U. IB.22 "Infernua" 127

PLANOAK (1/2.000 eskala):

Iparraldea:

1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea.
2. Zonifikazio Globala.
3. Zonifikazio Xehatua.
4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak.

Hegoaldea:

1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea.
2. Zonifikazio Globala.
3. Zonifikazio Xehatua.
4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak.

A.U. "IB.01 ARRIOLA" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.01 Arriola" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren iparraldean dago. 155.805 m²-ko azalera du.

Bide-komunikazioari dagokionez, Tolosa hiribidea, Añorgatik Antiguo-Ondarretara sartzen dena, da bide nagusia.

Dagokion mugaketa Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazi da.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* Aurrerago aipatzen den salbuespena alde batera utzita, 1995eko Plan Orokorraren esparruan ezarritako irizpideak eta helburuak finkatzea, bai eta zehaztapenak ere, plan horren babespean onartutako aldaketak eta garapen-plangintza barne hartuta. Hain zuzen ere, jarraian adierazitako dokumentuak barne hartzen dira:

  - Olarain ibarra. Ibaeta Iparraldeari buruzko Barne Erreformarako Plan Berezia. 1998ko abuztuaren 31ko ebazpen bidez behin betiko onartua.

  - Olaraingo ibarraren BEPBn definitutako lursailaren Xehetasun Azterlana. 2001eko abenduaren 27ko ebazpen bidez behin betiko onartua.

  - "AO.08 Ondarretako zabalgunea" Hirigintza Esku-hartze Eremuko Zatiko Planaren Aldaketa Zehatza, C.II lursailari (g.000.3/AO.08 lursaila) buruzkoa. 2002ko ekainaren 5eko ebazpen bidez behin betiko onartua.

  Esparrua gauzatuta dago neurri handi batean, bertan kokatutako ekipamendu batzuen inguruan egindako zenbait aurreikuspen izan ezik. Halaber, gauzatzeke daude Pakea Fundazioaren hirugarren sektoreko erabilerarako lursaileko ekipamendu batzuk, eta aipatutako plangintza finkatuan proposatzen dira guztiak.

  Bestalde, aipatutako salbuespena Plan Orokor honetan proposatzen diren kirol-instalazio estali gabeekin dago erlazionatuta (Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio xehatua" dokumentuan adierazita dagoen moduan). Aipatutako plangintza finkatuaren arabera, espazio libre gisa erabiltzeko lurrak betetzen dituzte.

* Olarain ibarreko eta Lurdes-Txiki inguruko espazio libre publikoaren hiri-birkualifikazioa egitea eta balioa ematea.

* Aipatutako inguruko oinezkoen eta bitarteko ez-motordunen iresgarritasuna eta komunikazioa egokitzea eta hobetzea. Berariazko ibilbideak osatuko dira.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ IB.01 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 1556.370 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:

- Oro har, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen eta berak baliozkotzen duen hirigintza-plangintzaren (aurreko II. epigrafean aipatutakoaren) ondorioz gauzatutako eta/edo araututako errealitatearen emaitzazko hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da.
- "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" lursaila: 10.000 m^2(s)

* Sestrapean:

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean:
  . Oro har, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen eta berak baliozkotzen duen hirigintza-plangintzaren (aurreko II. epigrafean aipatutakoaren) ondorioz gauzatutako eta/edo araututako errealitatearen emaitzazko eraikuntza-profila finkatzen da.
  . "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" lursaila: III

- Sestrapean:
  Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

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

* Eraikuntza-altuera:
  - Oro har, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen eta berak baliozkotzen duen hirigintza-plangintzaren (aurreko II. epigrafean aipatutakoaren) ondorioz gauzatutako eta/edo araututako errealitatearen emaitzazko eraikuntzaren altuera finkatzen da.
  - "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" lursaila: ezarritako eraikuntza-profilari dagokion altuera.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.2.- "E.10/IB.01 - Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 435 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak Plan honetan ezartzen dira orokorrean (2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Ez da aipatutako epeak arautzeko aurreikuspenik egin.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Ez da aipatutako erregimena arautzeko aurreikuspenik egin.

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

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua (Iparraldea)" planoan biltzen dira. Jarraian aipatzen den salbuespena kontuan hartuta, finkatutako plangintza xehatuaren esparruan (aurreko II, epigrafean aipatutakoan) gauzatu eta/edo arautu den errealitatearen emaitzazko zonifikazio xehatuaren aurreikuspenak eta azpizona xehatuak zehazteko egindakoak finkatzen dira. Aipatutako salbuespena Plan Orokor honetan Olarain ibarrerako proposatzen diren kirol-instalazio estali gabeekin dago erlazionatuta, aipatutako planoan islatutako mugaketarekin.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
  Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eta/edo hirigintza-plangintza finkatuan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) araututako eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).

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

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

* Eraikuntzaren profila:

  - Sestra gainean:
    Baldintzak aurreko III. epigrafeko "1.1.A.b" atalean egindako aurreikuspenen emaitzazkoak dira.

  - Sestrapean:
    Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

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

* Eraikuntza-altuera:
  Baldintzak aurreko III. epigrafeko "1.1.A.b" atalean egindako aurreikuspenen emaitzazkoak dira.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eta/edo hirigintza-plangintza finkatuaren esparruan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) arautako eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

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

Testuinguru horretan, Plan Orokor honetan Olaraingo ibarrean antolatutako ekipamendu komunitarioko lursail berria kirol-instalazio irekiak ezartzeko erabiliko da, Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio xehatua" planoan adierazitako mugaketarekin.

Instalazio horien antolamendua eta gauzatzea osatzeko, ibarraren beheko zatiarekin lotuko duen oinezkoen bide bat aurreikusi da.

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

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

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eta/edo hirigintza-plangintza finkatuaren esparruan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) arautako jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

A.U. “IB.01” (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ez da berariazko aurreikuspenik egin.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da ezarri baldintza hori arautzeko aurreikuspenik.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Gai horretan Plan honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

Ez da ezarri baldintza horiek arautzeko aurreikuspenik.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da ezer adierazi.

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

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. “IB.02 TOLARE” (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

“IB.02 Tolare” hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren ipar-mendebaldean geratzen diren lurretan dago. 143.064 m²-ko azalera du.

Bide-komunikazioari dagokionez, Almortza eta Urnieta kaleak dira kale nagusiak eta Tolosa hiribidetik iristen da bietara.

Funtsean bat dator 1995eko Plan Orokorrean, eta plan horren babespean onartutako garapen-plangintzan, mugatutako “IB.02 Tolare” eta “IB.09 Muitegi” eremuekin.

Bere mugak Arau Partikular hauetako “1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea” planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* 1995eko Plan Orokorraren esparruan ezarritako irizpideak eta helburuak finkatzea, bai eta zehaztapenak ere, plan horren babespean onartutako aldaketak eta garapen-plangintza barne hartuta.

* “IB.02 Tolare” AIUaren Zatiko Planean (behin betiko onarpena: 2000ko urriaren 3a) esparruko bizitegi-zonarako ezarritako irizpideak, helburuak eta zehaztapenak finkatzea.

  Aipatutako bizitegi-multzoaren hiri-garapenari dagokionez, urbanizazioa jada gauzatu da eta eraikuntza-prozesua oso aurreratuta dago. Honakoak oinarrizko ezaugarriak:

  - Dentsitate baxuko bizitegi-garapen berri baten ezarpena, ondoko Arriola esparruko beheko zatian dauden eraikuntzen ondoan, osotasun bateratu bat sortuz.

  - Eraikuntza “a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia” tipologiakoa izango da Arrialeneko Erreka ibarreko hegalaren hegoaldera orientatuta dauden lurretan, eta "a.40 Garapen baxuko bizitegia" tipologiakoa izango da, berriz, Almortza kaleko hegalean.

  Antolatutako bizitegi-garapenean 111 etxebizitza aurreikusi dira.

* 1995eko Plan Orokorrean Muitegirako ezarritako irizpideak eta helburuak finkatzea, bai eta horiekin bat etorriz jada gauzatu diren kirol-instalazioei dagozkienak ere.

A.U. “IB.02” (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- “A.30/ IB.02 Eraikuntza irekiko bizitegia” zona. (Azalera: 143.064 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:.. 15.536 m²(s)

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean:... III(a)

- Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

* Eraikuntza-altuera:.. 14,50 m

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak “A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia” zona global honetarako (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
* Sustapen librekoa (%100):...................................... 15.036 m²(s)
* Guztizkoa (%100):... 15.036 m²(s)

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

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

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Bizitegi-zona globalari dagokionez, 1995eko Plan Orokorraren (aurreko II. epigrafean aipatutakoaren) esparruan sustatu eta onartutako zatiko plangintzan ezartzen da aipatutako erregimena.

Era berean, esparruaren gainerakoari dagokionez, Plan Orokor honetan ezartzen da dagokion antolamendu xehatuaren erregimena.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko berariazko aurreikuspenik.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

Eragindako zatiari dagokionez, baldintza horiek bat datoz Plan Orokor honek finkatzen duen Tolare eremuari buruzko Zatiko Planean, 2000ko urriaren 3ko ebazpen bidez onartutakoan ezarritakoekin. Bien arteko kontraesanik badago, aipatutako Planaren emaitzazkoak ezarriko dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
  - Esparruan eragindako zatiari dagokionez, Plan Orokor honek baliozkotzen duen plangintza xehatuaren (aurreko II. epigrafean aipatutakoaren) esparruan lursail bakoitzean sestra gainean aurreikusitako eraikigarritasuna finkatzen da. .

A.U. “IB.02” (Jarr.)

- Muitegiren kasuan, eraikigarritasuna gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta dago.

* Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

C.- <u>Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.</u>

* Sestra gainean:
- Esparruan eragindako zatiari dagokionez, Plan Orokor honek baliozkotzen duen plangintza xehatuaren (aurreko II. epigrafean aipatutakoaren) esparruan lursail bakoitzean sestra gainean aurreikusitako eraikigarritasun-formaren (eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua; oinplano-okupazioa) baldintza arauemaileak finkatzen dira.
- Muitegiren kasuan, aurretik dauden eraikuntzak finkatzen dira, gaur egungo formazko baldintzekin.

* Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- <u>Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.</u>

Antolatutako bizitegi-multzoari dagokionez, baldintza horiek Plan Orokor honek finkatzen duen plangintza xehatuan (II. epigrafean aipatutakoan) definitutakoak dira.

Bestalde, Muitegiren kasuan, baldintza horiek gaur egungo errealitatearen emaitzazkoak dira eta finkatu egiten dira.

E.- <u>Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.</u>

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

F.- <u>Jabari-baldintza partikularrak.</u>

Antolatutako bizitegi-multzoari dagokionez, baldintza horiek Plan Orokor honek finkatzen duen plangintza xehatuan (II. epigrafean aipatutakoan) definitutakoak dira.

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

Bestalde, Muitegiren kasuan, baldintza horiek gaur egungo errealitatearen emaitzazkoak dira eta finkatu egiten dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan, eta landaredia interesgarriko habitat desberdinak (zuhaiztiak, parkeak eta hiri-lorategiak) daudela.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honen Katalogoan barne hartu dira honakoak, bakoitzari dagokion mailan:

* Interes historikoa eta arkitektonikoa duten eraikin eta elementu eraikiak.
  - I. maila: Almortza z/g. – Tolare baserria.

* Interes arkeologikoa duten elementuak eta zonak:
  - Tolare baserria (A).

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenek gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian dute jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezia behin betiko onartzean adierazitakoa hartuko da kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Urbanizazio-obrak gauzatuta daude funtsean, hortaz, ez da urbanizazio-baldintza gehigarririk ezarri berariaz.

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

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko aurreikuspenik egin.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

Esparruan eragindako zatiari dagokionez, baldintza horiek Plan Orokor honek baliozkotzen duen plangintza xehatuan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) eta xede horrekin berau garatzeko sustatutako proiektuetan ezarritako baldintzak dira.

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Erabileren haztatze-koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

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

Esparruan eragindako zatiari dagokionez, baldintza horiek Plan Orokor honek baliozkotzen duen plangintza xehatuan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) eta xede horrekin berau garatzeko sustatutako proiektuetan ezarritako baldintzak dira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolatutako bizitegi-multzoari dagokionez, baldintza horiek Plan Orokor honek finkatzen duen plangintza xehatuan (II. epigrafean aipatutakoan) definitutakoak dira.

Muitegiren kasuan ez da ezer adierazi berariaz.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.03 UNIBERTSITATE CAMPUSA HEGOALDEA" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

Ibaeta ekialdean dago, Tolosa hiribidea eta mendebaldeko zatia barne hartuz. 209.797 m²-ko azalera du.

Bide-komunikazioari dagokionez, Tolosa hiribidea, Añorgatik Antiguo-Ondarretara sartzen dena, da bide nagusia.

Funtsean, bat dator 1995eko Plan Orokorrean mugatutako "IB.03 Unibertsitate Campusa, Hegoaldea" eremuarekin, egindako aldaketak eta aipatutako plana garatzeko bere babespean onartutako garapen-plangintzak barne hartuta ("IB.03 Unibertsitate Campusa, Hegoaldea", "IB.04 Igara Ekialdea", "IB.11 Berio" eta "IB.15 Illarra Berri" AIUen Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Elementuen Aldaketa, 2001-09-25 eguneko Diputatuen Kontseiluaren akordio bidez behin betiko onartua) . Iparraldean geratzen den hiri-lurzorua barne hartzen da, hain zuzen ere Julianategi finka (aurretik aipatutako Plan Orokorraren arabera "AO.07 Unibertsitate Campusa Hegoaldea" AIUaren barruan dago).

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* 1995eko Plan Orokorrean "IB.03 Unibertsitate Campusa Hegoaldea", "IB.11 Berio" eta "IB.15 Illarra Berri" eremuei buruzko 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan, 2001eko irailaren 25eko ebazpen bidez onartutakoan, esparrurako ezarritako irizpideak eta helburuak, eta bertan egindako zehaztapenak, finkatzea.

  Aipatutako esparruaren hiri-garapena gauzatze materialaren fasean dago, eta honakoak dira bere helburu nagusiak, laburbilduta:

  - Euskal Herriko Unibertsitatearen hezkuntzako zuzkidura-nukleoa lurralde-esparru bateratu batean garatzea, Ibaetan bertan gaur egun dauden instalazioekin bat eginda.

  - Tolosa hiribidearen bide-sistema orokorra, Europa plazako eta Ibaeta plazako glorieten artean, zabaltzea eta osatzea.

  - Esparruko tokiko bide-sistema egokitzea eta optimizatzea.

  Halaber, "A.1.2", "g.000.12", "g.000.4", "g.000.13" eta "g.000.1" lursailen Xehetasun Azterlanetan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira (1997ko maiatzaren 14ko, 2003ko maiatzaren 8ko, 2004ko apirilaren 27ko eta 2007ko azaroaren 14ko ebazpen bidez onartutakoak, hurrenez hurren).

* Esparruan Julianategi finkari dagokion zuzkidura-lursaila barne hartzea. Euskal Herriko Unibertsitatearen Gipuzkoako Campusaren Errektoreordetza bertan dago kokatuta.

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

* 1995eko Plan Orokorraren esparruan ezarritako irizpideak eta helburuak, bai eta zehaztapenak ere, finkatzea, plan horren babespean onartutako aldaketak eta garapen-plangintza barne hartuta.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "E.10/IB.03 - Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 18.235 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.2.- "G.00 /IB.03 Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona. (Azalera: 191.562 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

Baldintza horiek orain finkatzen den Plan Orokor hau (aurreko II. epigrafean aipatutakoa) indarrean sartu aurretik indarrean zegoen plangintzan dute jatorria. Baldintzen arteko desadostasunik badago, finkatutako plangintzan ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira.

A.U. “IB.03” (Jarr.)

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
  Oro har, finkatutako hirigintza-plangintzaren (aurreko II. epigrafean aipatutakoaren) esparruan antolatutako lursail bakoitzean aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa finkatzen da.

* Sestrapean:
  Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

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

* Sestra gainean:
  Oro har, finkatutako hirigintza-plangintzaren (aurreko II. epigrafean aipatutakoaren) esparruan ezarritako lursail bakoitzerako baimendutako eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak finkatzen dira.

* Sestrapean:
  Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eta/edo hirigintza-plangintza finkatuaren (aurreko II. epigrafean aipatutakoaren) esparruan araututako eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Oro har, hirigintza-plangintza finkatuko emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lur guztiak hiri-lurzoru finkatuak dira.

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

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan, eta landaredia interesgarriko habitat desberdinak (zuhaiztiak, parkeak eta hiri-lorategiak) daudela.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Urbanizazio-esparruan, finkatutako hirigintza-plangintzan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) zein xede horrekin berau garatzeko sustatu eta onartutako proiektuetan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

Urbanizazio-esparruan, finkatutako hirigintza-plangintzan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) zein xede horrekin berau garatzeko sustatu eta onartutako proiektuetan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira.

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

Urbanizazio-esparruan, finkatutako hirigintza-plangintzan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) zein xede horrekin berau garatzeko sustatu eta onartutako proiektuetan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira.

A.U. “IB.03” (Jarr.)

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da ezer adierazi.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

Plan honetako “1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena” dokumentuan jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.04 IGARA EKIALDEA" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

Esparrua Ibaeta auzoaren ekialdean dago, Tolosa hiribidearen eta Bilbao-Behobia autobideak (A-8) Ibaetara duen loturarako sarreraren mendebaldean. 26.571 m²-ko azalera du.

Bide-komunikazioari dagokionez, Tolosa hiribidea, Añorgatik Antiguo-Ondarretara sartzen dena, eta Ibaeta plazan osatutako glorieta dira komunikabide nagusiak.

Funtsean, bat dator 1995eko Plan Orokorrean mugatutako "IB.04 Igara Ekialdea" eremuarekin, egindako aldaketak eta aipatutako plana garatzeko bere babespean onartutako garapen-plangintzak barne hartuta ("IB.03 Unibertsitate Campusa, Hegoaldea", "IB.04 Igara Ekialdea", "IB.11 Berio" eta "IB.15 Illarra Berri" AIUen Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Elementuen Aldaketa, 2001-09-25 eguneko Diputatuen Kontseiluaren akordio bidez behin betiko onartua).

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* 1995eko Plan Orokorrean "IB.03 Unibertsitate Campusa Hegoaldea", "IB.04 Igara Ekialdea", "IB.11 Berio" eta "IB.15 Illarra Berri" eremuei buruzko 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan, 2001eko irailaren 25eko ebazpen bidez onartutakoan, esparrurako ezarritako antolamendu-irizpideak eta -helburuak finkatzea.

* Modu berean, hirigintza-esparruko "a.300/4" lursailaren garapenaren testuinguruan izapidetu eta onartutako Xehetasun Azterlanean, 2004ko otsailaren 24ko ebazpen bidez onartutakoan, ezarritako parametroak finkatzea.

* Esparruko hiri-garapena osorik gauzatuta dago.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ IB.04 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 26.614 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.

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

Zentzu horretan, Plan Orokor hau (aurreko II. epigrafean aipatutakoa) indarrean sartu aurretik indarrean zegoen eta berak baliozkotzen duen hirigintza-plangintzaren esparruan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:
Oro har, Plan Orokor hau (aurreko II. epigrafean aipatutakoa) indarrean sartu aurretik indarrean zegoen eta berak baliozkotzen duen hirigintza-plangintzaren ondorioz gauzatutako eta/edo arautako errealitatearen emaitzazko eraikuntzako profila eta altuera finkatzen dira.

* Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.2.- <u>"E.10/IB.04 - Bide Sistema Orokorra" zona</u> (Azalera: 957 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

A.U. “IB.04” (Jarr.)

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “3. Zonifikazio Xehatua (Hegoaldea)” planoan biltzen dira. Zentzu horretan, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzaren emaitzazko baldintzak finkatzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
  Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua). Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan dago (aurreko II. epigrafean aipatua). Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

* Sestrapean:
  Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

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

* Sestra gainean:
  Oro har, lursail bakoitzean gauzatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza-forma, altuera eta solairu kopuruaren baldintza arauemaileak finkatzen dira. Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan dago (aurreko II. epigrafean aipatua). Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

* Sestrapean:
  Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor

A.U. “IB.04” (Jarr.)

honetako “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira. Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan dago (aurreko II. epigrafean aipatua). Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

E.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira. Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan dago (aurreko II. epigrafean aipatua). Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako “1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena” eta “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Esparruan ez da urbanizazio-baldintzarik ezarri berariaz eta gauzatuta dagoen urbanizazioa finkatu da.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren gainerakoan, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da ezer adierazi.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.05 BILBAO-BEHOBIA AUTOBIDEA (A-8) (Ibaetako lotura)" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

Ibaetako hego-ekialdean dago kokatuta esparrua, Tolosa hiribideko zati bat hartuz. 13.432 m²-ko azalera du.

Funtsean bat dator 1995eko Plan Orokorrean eta plan horren babespean onartutako aldaketa eta garapen-plangintzan mugatutako "IB.17 Autobidea" eremuarekin.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* Hiriko bide-sarearen eta Bilbao-Behobia autobidearen arteko lotura eta esparruaren barruan dagoen Tolosa hiribidearen zatia finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "E.10/IB.05 - Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 13.432 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Ez da adierazi.

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

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Esparruan aurreikusitako zuzkidura publiko orokorrak eskumenekoa/k d(ir)en Administrazioak/ek gauzatuko dituzte.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio xehatua (Hegoaldea)" planoan barne hartutakoak dira.

Antolamendu xehatuaren emaitzazko azpizona bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, eraikuntza-formaren parametro arauemaileak, eta abar arautzeko erregimena, Plan Orokor honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan oro har ezarritakoa da.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

Kasu guztietan aipatutako baldintzatzaileak arautzen dituzten irizpideak ezarriko dira.

Modu osagarrian, errepideen esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan (Foru Araudia) ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ez da berariazko aurreikuspenik egin.

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

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

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

Bide-sistema orokorraren barruan gauzatuko diren obrak esparruan eskumenekoa den Administrazioaren ardura izango dira.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.06 LOREA" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.06 Lorea" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren ekialdean dago. Tolosa hiribidea dago esparruaren ekialdeko aldean. 47.155 m²-ko azalera du.

Funtsean bat dator 1995eko Plan Orokorraren esparruan mugatutako "IB-06 Lorea" eremuarekin. Esparrutik kanpo utzi da Zarautz hiribidearen ekialdera geratzen den zatia, Lugaritzeko ondoko hegalean geratzen dena, eta Lugaritzeko esparruaren barruan sailkatzen da.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* 1995eko Plan Orokorraren esparruan ezarritako antolamendu-irizpide eta helburu orokorrak finkatzea. Hain zuzen ere, bat datoz jarraian adierazitakoekin.

* Oro har, esparruan aurretik dagoen hirigintza-garapena eta eraikuntzakoa finkatzea, ondorengo paragrafoetan adierazitakoarekin osatzeko aukeraren kalterik gabe.

* Plan Orokor honetan mugatutako "IB.06.1 Renault" hirigintza-azpiesparruaren erregimena egokitzea. Zentzu horretan, kontuan hartuko da, alde batetik, Zarautz hiribidearen aurrealdean dagoen hirugarren sektoreko ekonomia-jardueretarako eta/edo ekipamendu pribaturako hirigintza-garapen bat, eta, bestetik, Tolosa hiribidearen aurrealdean dauden espazio libre osagarriak, ingurune honetan antolatutakoak.

* Esparru osoaren hiri-berkualifikazioa, batez ere urbanizazioaren hobekuntzarekin lotua.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ IB.06 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 39.311 m²)

1.1.1.- "IB.06.1 Renault" azpiesparrua. (Azalera: 3.664 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: .... 1.700 m²(s)

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

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:
Parametro horiek azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatzen den Plan Berezian ezarriko dira.

* Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.
Sestra gainean proiektatutako hirigintza-eraikigarritasuna hirugarren sektoreko ekonomia-jardueretarako zein ekipamenduetarako erabiliko da.

1.1.2.- <u>"A.30/IB.06" zona globalaren gainerakoa.</u> (Azalera: 35.667 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Parametro horiek azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatzen den Plan Berezian ezarriko dira.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:
Esparruan lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.

* Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza

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

baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.2.- "E.10/IB.06 - Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 7.844 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

A.- "IB.06.1 Renault" azpiesparrua.

Azpiesparru osoa barne hartzen duen Hiri Antolamenduko Plan Berezia landu eta izapidetuko da, azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

"IB.06 Renault" azpiesparruan sustatuko den Plan Berezia Plan Orokor honen indarraldian sustatuko da.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Ez da aipatutako erregimenerako baldintza arauemailerik ezarri.

A.U. “IB.06” (Jarr.)

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

* “IB.06.1 Renault” azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* “IB.06.1 Renault” azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia lantzen denean definituko da, aurreko III. epigrafeko "1.1.1.A.a” atalean zehaztutako aurreikuspenen arabera.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

- Sestra gainean:
  Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).

- Sestrapean:
  Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

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

* “IB.06.1 Renault” azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

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

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

- Sestra gainean:
  Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursailen sestra gaineko eraikuntza-forma, altuera eta solairu kopuruaren baldintza arauemaileak finkatzen dira.

- Sestrapean:
  Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

* "IB.06.1 Renault" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

* "IB.06.1 Renault" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

* "IB.06.1 Renault" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

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

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

A.- <u>"IB.06.1 Renault" azpiesparrua.</u>

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko da.

B.- <u>Hirigintza-esparruaren gainerakoa.</u>

Hirigintza Esparruko gainerako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- <u>HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK</u>

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- <u>ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK</u>

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- <u>GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.</u>

1.- Urbanizazio-erregimena.

A.- <u>"IB.06.1 Renault" azpiesparrua.</u>

Hirigintza-azpiesparruaren urbanizazio-erregimena dagokion Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta berau garatzeko sustatuko diren proiektuetan zehaztuko da.

B.- <u>Hirigintza-esparruaren gainerakoa.</u>

Ez da berariazko aurreikuspenik egin.

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

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

* "IB.06.1 Renault" azpiesparrua.

Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

* "IB.06.1 Renault" azpiesparrua.

Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian adierazitakoa hartuko da kontuan, eta, hala badagokio, landuko den Urbanizatzeko Jardun Programan adierazitakoa.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Gai horretan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eta bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritakoa beteko da.

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

* "IB.06.1 Renault" azpiesparrua.

Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta xede horrekin berau garatzeko landuko diren proiektuetan zehazten dena hartuko da kontuan.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Zentzu horretan, "IB.06.1 Renault" azpiesparruan sustatuko den Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

Bestalde, hirigintza-esparruaren gainerakoan ez dira berariaz identifikatzen.

A.U. “IB.06” (Jarr.)

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

Plan honetako “1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena” dokumentuan jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.07 ETXEMAITE" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.07 Etxemaite" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren ekialdean dago, Zarautz hiribidearen zati bat eta auzoko ekialdeko ertza hartuz. 10.559 m²-ko azalera du.

1995eko Plan Orokorraren esparruan mugatutako "IB.07 Etxemaite" eremuarekin bat dator funtsean.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

Aldez aurretik dauden egitura-antolamendu eta antolamendu xehatuaren baldintzak eta, azken finean, esparruko ondare eraiki eta urbanizatuarenak, finkatzea.

Baldintza horiek finkatzeko, antolamenduko irizpideak eta helburuak baliozkotuko dira, eta baliozkotu egingo dira, halaber, 1995eko Plan Orokorrean ezarritako zehaztapenak, alde batetik eta, 199ko maiatzaren 12ko ebazpen bidez behin betiko onartutako "IB.07.1" gauzatze-unitatearen Xehetasun Azterlanekoak.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ IB.07 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 10.559 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.

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

A.U. "IB.07" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:
Esparruan aurretik finkatuta dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.

* Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Oro har, gauzatu eta finkatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).

A.U. "IB.07" (Jarr.)

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

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

* Sestra gainean:
Oro har, gauzatu eta finkatu den errealitatearen emaitzazko lursailen eraikuntza-forma, altuera eta solairu-kopuruaren baldintza arauemaileak finkatzen dira.

* Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

A.U. "IB.07" (Jarr.)

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ez da berariazko aurreikuspenik egin.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko aurreikuspenik egin.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren gainerakoan, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da ezer adierazi.

A.U. "IB.07" (Jarr.)

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.08 ZAPATARI IPARRALDEA" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.08 Zapatari Iparraldea" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren ekialdean dago, Tolosa hiribidearen ekialdean, eta aipatutako hiribidearen zati bat eta bertan dagoen Bilbao-Behobia autobidea (A-8) Ibaetarekin komunikatzen duen glorieta barne hartzen ditu. Guztira 25.795 m2-ko azalera du.

1995eko Plan Orokorraren esparruan mugatutako "IB.08 Zapatari Iparraldea" eremuarekin bat dator.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

Aldez aurretik dauden egitura-antolamendu eta antolatu xehatuaren baldintzak eta, azken finean, esparruko ondare eraiki eta urbanizatuarenak, finkatzea.

Baldintza horiek finkatzeko, antolamenduko irizpideak eta helburuak baliozkotuko dira, eta baliozkotu egingo dira, halaber, 1995eko Plan Orokorrean ezarritako zehaztapenak, alde batetik eta, 1999ko maiatzaren 19ko ebazpen bidez behin betiko onartutako "IB.08.1" gauzatze-unitatearen Xehetasun Azterlanekoak bestetik.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ IB.08 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 16.963 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.

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

A.U. "IB.08" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:
Esparruan aurretik finkatuta dauden eta Plan Orokor honetan baliozkotzen diren eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.

* Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.2.- <u>"E.10/IB.08 - Bide Sistema Orokorra" zona</u> (Azalera: 8.832 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

IV.- <u>HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.</u>

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- <u>Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.</u>

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

A.U. "IB.08" (Jarr.)

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
  Oro har, gauzatu den errealitatearen emaitzazko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).

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

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

* Sestra gainean:
  Oro har, esparruan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen lursailetan dauden eraikuntzen formaren (eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua) baldintza arauemaileak baliozkotzen dira.

* Sestrapean:
  Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Oro har, gauzatu eta finkatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Oro har, gauzatu eta finkatutako errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

A.U. "IB.08" (Jarr.)

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ez da berariazko aurreikuspenik egin.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

A.U. "IB.08" (Jarr.)

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Gai horretan Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da ezer adierazi.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.09 GOIENETXE" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.09 Goienetxe" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren mendebaldean dago. 68.320 m²-ko azalera du.

Funtsean bat dator 1995eko Plan Orokorraren esparruan mugatutako "IB.10 Goienetxe" eremuarekin. Mendebaldeko muturrean geratzen den zati bat kanpoan geratzen da eta Berioko eremuan sartu da.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* Esparruan eraikuntzarik gabe dagoen lurzoru erabilgarria betetzea. Xede horrekin, eraikuntza berriak antolatuko dira, aldez aurretik dauden instalazioak osatzeko.

  Testuinguru horretan, Aspace finkako lursailean aldez aurretik dauden eraikuntza, jabari eta erabilerako baldintzak finkatzen dira. Goienetxe Fundazioaren finkari dagokionez, antolatutako multzoari dagozkion antolamendu-baldintzak eta eraikuntzaren erregimena, eta jabari eta erabilerako baldintzak arautzen dira; antolatutako multzoan eraikuntza berriak barne hartzen dira eta aldez aurretik daudenak finkatzen dira.

* Esparruko barne-zirkulazioen sistema antolatzea eta optimizatzea eta aparkalekuak hornitzea esparruaren barruan.

* Esparrua osorik berrurbanizatzea eta bertan aurreikusitako eta finkatutako eraikuntzak eta erabilerak egokitzea.

* Arau Partikular hauetan egiten diren egokitzapenen kalterik gabe, 1995eko Plan Orokorraren Aldaketaren espedientean Ibaetako "IB.10.A Goienetxe" eremurako ezarritako antolamendu-irizpideak eta helburuak finkatzea. 2009ko urtarrilaren 30eko ebazpen bidez onartu zen behin betiko aipatutako aldaketa-espedientea.

  Aipatutako egokitzapen batzuetan Goienetxe lursailaren (Plan Orokor honetan mugatutako "b.20.1" lursaila") hirigintza-eraikigarritasun pixka bat areagotzea aurreikusten da.

A.U. "IB.09" (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- B.20/IB.09 Hirugarren sektoreko erabilera" zona (Azalera: 68.320 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
  - Aldez aurretiko eraikigarritasuna: bertan dauden eta finkatu diren eraikuntzen formarekin (oinplano-betetzea, altuera eta profila) lotuta.
  - Eraikigarritasun berria: .... 8.114 m²(s).
  - Guztizko eraikigarritasun zenbatetsia(1): .... 23.566 m²(s)

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

  - Sestra gainean: .... III(b)

  - Sestrapean:
    Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

* Eraikuntza-altuera: .... 12,20 m

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabilerako baldintza orokorrak "B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilera" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

(1) Sestra gaineko eraikigarritasuna, alde batetik aldez aurretik dagoen eraikigarritasunaren (bertan finkatuta dauden eraikuntzekin lotuta) eta, bestetik, 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan (II. epigrafean aipatutakoan) proiektatutako eraikigarritasun berriaren [7.214 m²(s)] baturaren emaitzazkoa da; azkenik, 900 m²(s) aurreikusten ditu Plan Orokor honek bertan mugatutako "b.20.1" lursailean.

A.U. “IB.09” (Jarr.)

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Arau Partikular hauetan ezarritako kalifikazio global eta xehatuaren aurreikuspen arauemaileek ekarritako egokitzapenen kalterik gabe, esparruko antolamendu xehatua II. epigrafean aipatutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan ezarritako da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

Lursail horiek Arau Partikular hauetako “3. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira. Edozein kasutan, lursail horien mugatzeak eta izenak izan ditzaketen egokitzapenen kalterik gabe, baldintza horiek baliozkotu den plangintzan dute jatorria (aurreko II. epigrafean aipatutakoan), hortaz, bien arteko desadostasunik badago, eta aipatutako egokitzapenen kasuan izan ezik, plangintza baliozkotuan xedatutakoa beteko da.

Testuinguru horretan antolatutako lursailak honakoak dira:

* “b.20.1” lursaila, Goienetxe Fundazioarekin lotuta eraiki eta urbanizatutako multzoari dagokiona.
* “b.20.2” lursaila, Aspace-rekin lotuta eraiki eta urbanizatutako multzoari dagokiona.

A.U. "IB.09" (Jarr.)

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:

- "b.20.1" lursaila:
  . Aldez aurretiko eraikigarritasuna (arauemailea): bertan dauden eta finkatu diren eraikuntzen formarekin (oinplano-betetzea, altuera eta profila) lotuta.
  Guztira 9.500 m²(s)-koa da eraikigarritasuna.
  . Eraikigarritasun berria: .... 8.114 m²(s).
- "b.20.2" lursaila:
  Aldez aurretiko eraikigarritasuna (arauemailea): bertan dauden eta finkatu diren eraikuntzen formarekin (oinplano-betetzea, altuera eta profila) lotuta.
  Guztira 5.952 m²(s)-koa da eraikigarritasuna.

Edozein kasutan, kontuan hartuko da, jarraian aipatzen den salbuespenarekin batera, aipatutako plangintza baliozkotuaren esparruan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) lursail bakoitzerako finkatutako eraikigarritasuna. Bestalde, aipatutako salbuespenari dagokionez, espediente honetan "b.20.1" lursailerako aurreikusitako eraikigarritasuna 900 m²(s) gehiagorekin osatuko da.

* Sestrapean:

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

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

* Sestra gainean:

Baldintza horiek aipatutako hirigintza-plangintza baliozkotuan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) ezarritakoak dira.

Bestalde, Plan Orokor honetan "b.20.1" lursailerako aurreikusitako eraikigarritasunaren hazkundea, 900 m²(s) [aipatutako hirigintza-plangintza baliozkotuan proiektatutako hazkundeaz gain], gaur egun bertan dauden eta Plan honetan finkatzen diren eraikuntzen bolumetriaren barruan gauzatuko da.

* Sestrapean:

Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

A.U. "IB.09" (Jarr.)

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Aipatutako hirigintza-plangintza baliozkotuaren emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira, Plan Orokor honetan araututako zonifikazio xehatuaren egokitzapenen kalterik gabe.

E.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Oro har, hirigintza-plangintza finkatuaren (aurreko II. epigrafean aipatutakoaren) emaitzazko jabari-baldintzak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Indarrean dagoen hirigintza-legeriak xedatzen duenaren arabera, esparruko lurrak hiri-lurzoru finkatu gabetzat hartzen dira, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Araudia hirigintza-plangintza baliozkotuan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) ezarritakoa da.

A.U. "IB.09" (Jarr.)

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

Esparruan eraikigarritasun haztatuaren hazkundeagatik hiri lurzoru finkatu gabetzat sailkatu eta kategorizatu diren lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Gai horretan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

Baldintza horiek aipatutako hirigintza-plangintza baliozkotuan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) ezarritakoak dira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da ezer adierazi.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.10 BERIO" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.10 Berio" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren gune zentralean dago. Koldo Mitxelena parkea dago gainean. 275.585 m²-ko azalera du.

Funtsean bat dator 1995eko Plan Orokorraren esparruan mugatutako "IB.11 Berio" eremuarekin, nahiz eta Plan horren arabera ondoko "IB.10 Goienetxe" eremuko lurzoruak barne hartzen dituen.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* Oro har, esparruan aldez aurretik dagoen hirigintza- eta eraikuntza-garapena finkatzea, gauzatutako errealitatearekin bateragarriak diren jarduera berri eta osagarrien kalterik gabe.

* Plan Orokor honetan mugatutako "IB.10.1 Etxegi" hirigintza-azpiesparruan bizitegi-garapen berri bat antolatzea, 1995eko Plan Orokorraren Aldaketaren espedientean "IB.10.B Etxegi" eremuarekin lotuta egindako proposamenak finkatuz. 2007ko abenduaren 27ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko aipatu espedientea. Honakoak bertan adierazitako helburu nagusietako batzuk:

    - Goienetxe-Aspace eraikuntzen eta Berio pasealekuaren arteko hegalean lehentasunez bizitegi-garapen berri bat antolatzea.

    - Proiektatutako etxebizitza guztiak (96 etxebizitza inguru) babes publikoko erregimenarekin lotzea; 48 etxebizitza inguru babes ofizialekoak eta beste 48 erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuak eta, horrekin batera, eta sustatzailearen eta Udalaren artean sinatutako hitzarmenaren arabera (hau ere finkatu egiten da), etxebizitza horiek guztiak alokairuko erregimenaren barruan sartzea aurreikusi da.

    - Antolatutako eraikuntzen artean espazio libre bat osatzea. Bertan zuhaizti-zuzkidura garrantzitsua egingo da.

      Azpiesparrura eta ondoko Goienetxe esparruko multzo eraikira sartzeko bide-sistema optimizatzea.

* Plan Orokor honetan mugatutako "IB.10.2 Aita Barandiaran" hirigintza-azpiesparruan bizitegi-garapen berri bat antolatzea. Gaur egungo Aita Barandiaran Lizeoaren lursaila eragingo litzateke, eta erabilera aldatu. Guztira 47 etxebizitza inguru gauzatzea aurreikusi da.

  Jardun Integratuko Esparrutzat ("AAI.II.12") jotzeko gomendatzen da, azpiesparruan sustatuko den plangintza bereziaren testuinguruan landu eta/edo berretsi behar denaren kalterik gabe.

A.U. "IB.10" (Jarr.)

* Santo Tomas Lizeoaren zuzkidura-lursaileko eraikigarritasunaren hazkundea arautzea. Sestra gainean 3.500 m^2(s)-ko eraikigarritasuna du eta sestrapeko eraikigarritasunarekin osatzen da.

* Esparruaren gainerakoan dagoen hirigintza- eta eraikuntza-garapena finkatzea, 1995eko Plan Orokorrean ezarritako baldintzen arabera eta beranduago aipatutako plana aldatzeko edo garatzeko sustatutako espedienteen baldintzen arabera. Honako hauek dira espedienteak:

- 1995eko Plan Orokorrean "IB.03 Unibertsitate Campusa Hegoaldea", "IB.04 Igara Ekialdea", "IB.11 Berio" eta "IB.15 Illarra Berri" eremuei buruzko 1995eko Plan Orokorraren Aldaketa, 2001eko irailaren 25eko ebazpen bidez behin betiko onartutakoa.

- "IB.11 Berio" eremuko g.000 lursailaren Plan Berezia, 2006ko maiatzaren 30eko ebazpen bidez behin betiko onartutakoa.

- "IB.11 Berio" eremuko "g.000.1/b" lursailaren Hiri Berrikuntzarako Plan Berezia, 2009ko otsailaren 27ko ebazpen bidez behin betiko onartutakoa.

Aipatutako espedienteetan barne hartutako aurreikuspenak finkatzea; Plan Orokor honetan zonifikazio xehatuan proposatutako egokitzapen txiki batzuekin osatuko da.

* Esparruaren hegoaldeko komunikazio-arteria, Berio pasealekuari dagokiona, eta Unibertsitate Campuseko bide-sarea konektatzeko bide berria eraikitzea.

* Santo Tomas Lizeora eta Santa Teresa ikastetxera lotutako lursailetara sartzeko bide berria aurreikustea, Berio pasealekuan dagoen glorietatik.

* Esparruko oinezkoen eta bitarteko ez-motordunen iresgarritasuna eta komunikazioa egokitzea eta hobetzea. Berariazko ibilbideak osatuko dira.

III.- <u>EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA</u>

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- <u>"A.30/ IB.10 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona.</u> (Azalera: 84.430 m²)

1.1.1.- <u>"IB.10.1 Etxegi" azpiesparrua.</u> *(Azalera: 11.091 m²)*

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: .... 9.330 m²(s)

A.U. "IB.10" (Jarr.)

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean:.................................. IV(b)

- Sestrapean:
  Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

* Eraikuntza-altuera:.................................. 14,40 m

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

* Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna: .... ---
* Bizitegi-eraikigarritasun berria:
- BOE erregimenera lotua (%50):............................ 4.410 m²(s)
- Etxebizitza tasatuen erregimenera lotuta (%50): .. 4.410 m²(s)
- Sustapen librekoa (---):... ---
- Guztira (%100): .... 8.820 m²(s)

* Emaitzazko bizitegi-eraikigarritasun berriaren guztizkoa:.. 8.820 m²(s)

A.U. “IB.10” (Jarr.)

1.1.2.- <u>“A.30/IB.10” zona globalaren gainerakoa.</u> *(Azalera: 73.339 m²)*

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.

* Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak “A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia” zona global honetarako (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.2.- <u>“A.40/IB.10 Garapen baxuko bizitegia” zona.</u> (Azalera: 191.155 m²)

1.2.1.- <u>“IB.10.2 Aita Barandiaran” azpiesparrua.</u> *(Azalera: 6.075 m²)*

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: .... 4.250 m²(s)

A.U. "IB.10" (Jarr.)

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

Parametro horiek azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatzen den Plan Berezian zehaztuko dira.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Erabilerako baldintza orokorrak "A.40 garapen baxuko bizitegia" tipologiako zona global honetarako Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezartzen dira orokorrean.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

* Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna: ---

* Bizitegi-eraikigarritasun berria:
- Sustapen librekoa (%100):................ 4.250 m²(s)

* Emaitzazko bizitegi-eraikigarritasun berriaren guztizkoa:................................ 4.250 m²(s)

1.2.2.- *<u>"A.40/IB.10" zona globalaren gainerakoa.</u>* *(Azalera: 185.080 m²)*

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
- Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun baimendua gaur egun eginak eta finkatuta dauden eraikinen formarekin lotuta dago.
- Hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea (ekipamendu-erabilera pribatuekin lotua)[1] .... 3.500 m²(s)

* Sestrapean:
Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako

[1] Hazkunde hori Santo Tomas Lizeoaren lursailean aurreikusitakoarekin bat dator, Arau Partikular hauetako IV. Epigrafean adierazitakoaren arabera.

A.U. "IB.10" (Jarr.)

irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:
- Oro har, gaur egun bertan dauden eta finkatu diren eraikuntzen profila eta altuera gaur egungo eraikuntza-formarekin dago erlazionatuta.
- Era berean, ekipamendu pribatuetarako baimendutako eraikigarritasunaren hazkundearekin lotutako eraikuntza berriaren parametro formalak Plan Berezian zein xede honekin sustatuko den Xehetasun Azterlanean ezarritakoak izango dira.

* Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

* Oro har, erabilerako baldintzak Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.40 garapen baxuko bizitegia" tipologiako zona globalerako ezarritakoak dira.

* Bestalde, Santo Tomas Lizeoarekin lotutako lursailean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren hazkundea titulartasun pribatuko ekipamendu-erabilerarako izango da.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

A.- <u>"IB.10.2 Aita Barandiaran" azpiesparrua.</u>

Azpiesparru osoa barne hartzen duen Hiri Antolamenduko Plan Berezia landu eta izapidetuko da, azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko.

B.- <u>Hirigintza-esparruaren gainerakoa.</u>

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

A.U. "IB.10" (Jarr.)

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

"IB.10.2 Aita Barandiaran" azpiesparruko Plan Berezia Plan Orokor honen indarraldian sustatuko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

* "IB.10.1 Etxegi" azpiesparrua.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua (Iparraldea)" planoan biltzen dira. Edozein kasutan, baldintza horiek baliozkotu den plangintzan dute jatorria (aurreko II. epigrafean aipatutakoan), hortaz, bien arteko desadostasunik badago, eta aipatutako egokitzapenen kasuan izan ezik, plangintza baliozkotuan xedatutakoa beteko da.

* "IB.10.2 Aita Barandiaran" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* "IB.10.1 Etxegi" azpiesparrua.

- Sestra gainean:
  Oro har, finkatutako hirigintza-plangintzan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da.

- Sestrapean:
  Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1

A.U. "IB.10" (Jarr.)

Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

* "IB.10.2 Aita Barandiaran" azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko da.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

- Sestra gainean:
  . Oro har, gauzatu den eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen errealitatearen emaitzazko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).
  . Santo Tomas Lizeoarekin lotutako lursailaren eraikigarritasun fisikoa areagotzea: Eraikigarritasun fisikoa: 3.500 m^2(s)

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

C.- <u>Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.</u>

* "IB.10.1 Etxegi" azpiesparrua.

- Sestra gainean:
  Oro har, baliozkotu den plangintzan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) ezarritako lursailen eraikuntza-formaren (eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua) baldintza arauemaileak finkatzen dira.

- Sestrapean:
  Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

* "IB.10.2 Aita Barandiaran" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

A.U. “IB.10” (Jarr.)

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

  - Sestra gainean:
    Oro har, gauzatu den eta Plan Orokor honek finkatzen duen errealitatearen emaitzazko lursailen eraikuntza-forma (eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua) finkatzen dira.

    Santo Tomas Lizeoarekin lotutako lursailari dagokionez, lursailen eraikuntza-formaren eta eraikuntzaren altuera eta solairu kopuruaren baldintza arauemaileak, bertan baimendutako eraikuntzaren hazkundeari dagokionez, Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau, edo xede honekin sustatuko den Xehetasun Azterlan bat lantzean ezarriko dira.

  - Sestrapean:
    Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- <u>Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.</u>

* “IB.10.1 Etxegi” azpiesparrua.

  Oro har, aipatutako plangintza finkatuaren (aurreko II. epigrafean aipatutakoaren) emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

* “IB.10.2 Aita Barandiaran” azpiesparrua.

  Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

* “AAE.1/IB.10” desjabetzeko jardun-esparrua

  Baldintza horiek Arau Partikular hauetan ezartzen dira oro har.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

  Oro har, gauzatu den eta Plan Orokor honek finkatzen duen errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

  Santo Tomas Lizeoari lotutako lursailari eta bertan araututako eraikuntza-aurreikuspen berriei dagokienez, baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia edo xede horrekin sustatuko den Xehetasun Azterlan bat lantzean ezarriko dira.

A.U. "IB.10" (Jarr.)

E.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

* "IB.10.1 Etxegi" azpiesparrua.

Hirugarren sektoreko erabilerarako eraikigarritasuna: ... 510 m²(s)

* "IB.10.2 Aita Barandiaran" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

* "IB.10.1 Etxegi" azpiesparrua.

Oro har, aipatutako plangintza finkatuaren (aurreko II. epigrafean aipatutakoaren) emaitzazko jabari-baldintzak finkatzen dira.

* "IB.10.2 Aita Barandiaran" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

Santo Tomas Lizeoari lotutako lursailari eta bertan araututako eraikuntza-aurreikuspen berriei dagokienez, baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezian edo xede horrekin sustatuko den Xehetasun Azterlan batean ezarritakoekin osatuko dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

A.- "IB.10.1 Etxegi" azpiesparrua.

Azpiesparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizaziorik ez dutelako eta/edo nahikoa ez dutelako.

B.- "IB.10.2 Aita Barandiaran" azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko da.

A.U. “IB.10” (Jarr.)

C.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparruko gainerako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

Testuinguru horretan eta, zehazkiago, Santo Tomas Lizeoaren lursaileko lurrei helduta, hiri lurzoru finkatu gabeak dira eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako “1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena” eta “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, kontuan hartu behar da "Espazio Natural Babestuak - Zuhaitz Bereziak (Berioko arte kantauriarra) daudela eta horiei dagozkien baldintzak, bai eta Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak ere.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

A.- “IB.10.1 Etxegi” azpiesparrua.

Hirigintza-azpiesparruaren urbanizazio-erregimena aipatutako plangintza finkatuan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) eta bertan sustatuko eta/edo garatuko diren proiektuan zehaztuko da.

B.- “IB.10.2 Aita Barandiaran” azpiesparrua.

Hirigintza-azpiesparruaren urbanizazio-erregimena dagokion Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta berau garatzeko sustatuko diren proiektuetan, Jardun Integratuko Esparrua Urbanizatzeko Jardun Programa barne hartuta, zehaztuko da.

A.U. "IB.10" (Jarr.)

C.- "AAE.1/IB.10" desjabetzeko jardun-esparrua

Indarrean dagoen legerian araututako obra publikoko proiektuan eta/edo zuzkidura orokor eta tokikoak gauzatzeko proiektuan zehaztuko da.

D.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Ez da berariazko aurreikuspenik egin.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

* "IB.10.1 Etxegi" azpiesparrua.

Azpiesparrua bat dator Plan Orokor honetan mugatutako "AAI.I.11" Jardun Integratuko Esparruarekin. Aipatutako esparruak Urbanizatzeko Jardun Programa bat du, 2008ko otsailaren 15eko ebazpen bidez behin betiko onartu zena, eta gaur egun finkatu egiten da.

* "IB.10.2 Aita Barandiaran" azpiesparrua.

Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

* "IB.10.1 Etxegi" azpiesparrua.

Gauzatze-unitatea edo –unitateak mugatzeko eta dagokion jarduera-sistema erabakitzeko, kasuan kasu onartutako esparrua Urbanizatzeko Jardun Programaren testuinguruan xedatzen dena beteko da.

* "IB.10.2 Aita Barandiaran" azpiesparrua.

Gauzatze-unitatea edo –unitateak mugatzeko eta dagokion jarduera-sistema erabakitzeko, kasuan kasu Jardun Integratuko Esparruan sustatuko den Esparrua Urbanizatzeko Jardun Programaren testuinguruan eta, hala badagokio, bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian, xedatzen dena beteko da.

* "AAE.1/IB.10" desjabetzeko jardun-esparrua

Desjabetzea egingo da "AAE.1/IB.10" esparruko lurrak lortzeko.

A.U. "IB.10" (Jarr.)

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

* "IB.10.1 Etxegi" azpiesparrua.

Zentzu horretan, Plan Orokor honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eta Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta berak baliozkotzen dituen plangintzan eta esparrua Urbanizatzeko Jardun Programan ezarritakoa beteko da.

* "IB.10.2 Aita Barandiaran" azpiesparrua.

Gai horretan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

* "IB.10.1 Etxegi" azpiesparrua.

Baldintza horiek aipatutako hirigintza-plangintza finkatuan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan), jabeen eta Udalaren artean sinatutako hirigintza-hitzarmenean eta onartutako esparrua Urbanizatzeko Jardun Programan eta Urbanizazio Proiektuan ezarritakoak dira.

* "IB.10.2 Aita Barandiaran" azpiesparrua.

Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

* "AAE.1/IB.10" desjabetzeko jardun-esparrua

Udalari dagokio "AAE.1/IB.10" desjabetzeko jardun-esparruan barne hartutako lurrak lortzea eta urbanizazioa gauzatu eta urbanizazio-kargak ordaintzea.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Ez da berariazko gauzatze-baldintzarik ezarri.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Zentzu horretan, "IB.10.2 Aita Barandiaran" azpiesparruan sustatuko den Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

A.U. "IB.10" (Jarr.)

Bestalde, hirigintza-esparruaren gainerakoan ez dira berariaz identifikatzen.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.11 LOISTARAIN BERRI" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.11 Loistarain Berri" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren erdialdean dago. 32.144 m²-ko azalera du.

Nafarroako Unibertsitatearen Unibertsitate Eskolako irakaskuntza-instalazioekin dago lotuta.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* Oro har, 1995eko Plan Orokorrean araututako hirigintza-zehaztapen orokorrak finkatzea.

* Gaur egungo hirigintza- eta eraikuntza-garapena finkatzea, Nafarroako Unibertsitatearen Unibertsitate Eskolari dagokionez, eta berau zabaltzeko baldintzak ezartzea.

  Garapen hori "Loistarain Berri finkan ikerketa teknikoko zentro bat kokatzeko Zatiko Kultur Plan Berezian" ezarritako aurreikuspenen (1966-07-21 datan onartua behin betiko) eta Udalaren eta "Instalaciones Universitarias, SA" sozietatearen artean sinatutako hitzarmenaren (1991-05-5) emaitza da.

* Beriora hegoaldetik sartzeko komunikazio-arteria eta Unibertsitate Campuseko bide-sarea konektatzeko bide berria eraikitzea; zati bat esparrutik igarotzen da.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "G.00 /IB.11 Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona. (Azalera: 32.144 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
  - Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna finkatzea, eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formarekin lotuta.
  - Hirigintza-eraikigarritasun berria (hazkundea): 4.000 m²(s)

A.U. "IB.11" (Jarr.)

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

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

* Sestra gainean:
Oro har, gaur egun finkatuta dauden eraikuntzen eraikuntza-formaren (solairu kopurua eta eraikuntzaren altuera) parametro arauemaileak finkatzen dira.
Parametro horiek hartuko dira erreferentzia gisa, aurreikusitako eraikigarritasunaren hazkundearekin lotutako hazkundeei edo eraikuntza berriei dagokienez.

* Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "G.00 Ekipamendu Komunitarioa (SO)" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- <u>Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.</u>

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

A.U. "IB.11" (Jarr.)

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Ez da aurreikuspenik egin.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
  - Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna finkatzea, eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formarekin lotuta.
  - Antolatutako ekipamendu komunitarioko lursailaren eraikigarritasun fisiko berria (hazkundea):... 4.000 m²(s)

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

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

* Sestra gainean:
  - Oro har, gaur egun bertan dauden eta finkatu diren eraikuntzen emaitzazko lursailen eraikuntza-forma, altuera eta solairu-kopuruaren baldintza arauemaileak finkatzen dira.
  - Aurreikusitako eraikigarritasunaren hazkundeari helduta, eraikuntza berriaren edo berrien formaren baldintza arauemaileak, kasuan kasu Xehetasun Azterlana lantzean eta onartzean ezarriko dira.

A.U. "IB.11" (Jarr.)

* Sestrapean:
  Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Oro har, gauzatutako errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira, alde batetik.

Bestetik, antolatutako ekipamendu komunitarioko lursailean proiektatutako eraikuntza berriari edo berriei dagokienez, baldintza horiek kasuan kasu Xehetasun Azterlana lantzean eta onartzean ezarriko dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

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

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Azpiesparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzen dira, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

A.U. "IB.11" (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Gauzatzeari dagokionez, Berioko hegoaldeko sarrera Unibertsitate Campusaren bide-sarearekin konektatzeko bide berriari dagokionez (esparrutik egingo da), dagokion urbanizazio-obren proiektua landu eta onartuko da.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da horrelako baldintzarik ezarri.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

Ez da horrelako baldintzarik ezarri.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

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

Beriora hegoaldetik sartzeko bidea Unibertsitate Campusarekin konektatzeko bidearen urbanizazio-obrak udal-ekimenez eta udalaren finantzaketarekin egingo dira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da ezer adierazi.

A.U. “IB.11” (Jarr.)

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

Plan honetako “1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena” dokumentuan jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.12 ILLARRA" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.12 Illarra" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren mendebaldean dago, Berioko ingurune finkatutik jaisten den hegalean. 103.610 m²-ko azalera du.

1995eko Plan Orokorraren esparruan mugatutako "AL.13 Illarra" eremuarekin bat dator.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* 1995eko Plan Orokorrean eta berau garatzeko sustatutako "IB.13 Illarra" eremuaren Zatiko Planean (2004ko irailaren 28ko ebazpen bidez behin betiko onartutakoan) ezarritako hirigintza-zehaztapen orokorrak finkatzea.

* Aipatutako plangintzan ezarritako antolamendu-irizpide eta –helburu orokorrak berrestea, besteak beste:

  - Dentsitate baxuko bizitegi-zona berri bat garatzea: 203 etxebizitza barne hartzen ditu, 50 babes publikoko erregimenarekin erlazionatutakoak.

  - Antolatutako esparrua artikulatzeko oinarrizko bide-sare bat egituratzea. Ondoan eta inguruan dituen esparruetako bide-sareekin ondo komunikatuta egongo da.

  - Esparruaren hirigintza-garapenaren emaitzazko espazio libre eta ekipamendu komunitarioko sistemari dagokion zuzkidura-sare egokia barne hartzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.40/IB.12 Garapen baxuko bizitegia" zona. (Azalera: 103.610 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:.. 25.797 m²(s)

* Sestrapean:
Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri

A.U. "IB.12" (Jarr.)

lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean: III

- Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

* Eraikuntza-altuera: .... 11,00 m

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Erabilerako baldintza orokorrak "A.40 garapen baxuko bizitegia" tipologiako zona global honetarako Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezartzen dira orokorrean.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
* BOE erregimenera lotua (%24): .... 6.103 m²(s)
* Sustapen librekoa (%76): .... 19.028 m²(s)
* Guztizkoa (%100): .... 25.131 m²(s)

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatu da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Aipatutako erregimena aurreko II. epigrafean aipatutako Zatiko Planean ezarritakoa da. Zatiko Plan hori 2004ko irailaren 28ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko eta Plan Orokor honek finkatu egiten du.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Planaren programazioa amaitu aurretik.

A.U. "IB.12" (Jarr.)

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

Esparruko kalifikazio xehatuaren erregimena Plan Orokor honek finkatzen duen eta lehen aipatu den Zatiko Planean ezarritakoa da.

Zatiko Plan horretan definituko dira, besteak beste, honako alderdi hauen baldintza arauemaileak: zonifikazio xehatuaren mugatzea; antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehaztea; antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa; lursailen eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak, eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua barne hartuta; antolatutako azpizona xehatuaren erabilera-baldintza partikularrak; jabari-baldintza partikularrak; xede horrekin egokitzat jotzen den beste edozein alderdi.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, kontuan hartu behar da "Espazio Natural Babestuak - Zuhaitz Bereziak (Berioko arte kantauriarra) daudela eta horiei dagozkien baldintzak, bai eta Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak ere.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

2009ko otsailaren 13ko udal-ebazpen bidez behin betiko onartu zen eta orain baliozkotzen den Urbanizazio Proiektuan ezartzen da erregimena.

A.U. "IB.12" (Jarr.)

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

Zentzu horretan, 1995eko Plan Orokorraren garapenean onartutako antolamendu xehatuaren plangintzan ezartzen diren zehaztapenak, bertan egiten den gauzatze-unitatearen mugatzea barne hartuta, finkatzen dira.

Plangintza horretan mugatutako gauzatze-unitatea "UE.1/IB.12" gisa dago identifikatuta. Gauzatze-unitate horretarako ezarritako jardun-sistema finkatzen da, bai eta bertan sustatzen den berdinbanaketa-proiektua ere (2006ko martxoaren 24ko udal-ebazpen bidez onartu zen behin betiko Konpentsazio Proiektua).

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Gai horretan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da. Aipatutako gauzatze-unitatean sustatutako berdinbanaketa-proiektuan ezarritako koefizienteak baliozkotzen dira.

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

Baldintza horiek aipatutako zatiko plangintza finkatuan eta sustatu eta finkatu diren berdinbanaketa- eta urbanizazio-proiektuetan ezarritakoak dira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Zentzu horretan, Plan Orokor hau (aurreko II. epigrafean aipatutakoa) indarrean sartu aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritakoa beteko da.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.13 IGARA" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.13 Igara" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren hego-mendebaldean dago. 265.286 m²-ko azalera du.

Funtsean bat dator 1995eko Plan Orokorrean mugatutako "AL.14 Igara" eremuarekin, Loistarain Berri esparruarekin iparraldean egiten duen mugari eta Ibaetako Trinketearen inguruarekin hegoaldean egiten duen mugari dagokien egokitzapenaren kalterik gabe.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* Oro har, 1995eko Plan Orokorrean eta berau garatzeko izapidetu eta onartutako plangintza xehatuan ezarritako antolamendu-irizpide eta -helburu orokorrak eta hirigintza-zehaztapenak finkatzea. Hain zuzen ere, honakoak dira barne hartzen diren espedienteak:

  - "XIII-C-II Iparlat" lursailaren Barne Erreformarako Plan Berezia. 1999ko ekainaren 2ko udal-ebazpen bidez onartu zen behin betiko.

  - Ibaetako "AIU 23.3 Igara" Zatiko Plan zaharraren 4. aldaketa. 2003ko apirilaren 1eko udal-ebazpen bidez onartu zen behin betiko.

* Jarraian adierazi dira orain finkatzen diren zenbait antolamendu-irizpide eta –helburu orokor:

  - Esparrua ekonomia-jardueretarako erabileren xede izaten jarraitzea.

    Esparruan ezarritako erabilerek berriki izandako bilakaera eta etorkizunera begira izan dezaketena kontuan hartuta, hirugarren sektoreko erabilerei lehentasuna ematea proposatzen da, betiere gaur egun berariaz industria-erabilera duten lursailak sustatzeko aukerak eta horiekiko bateragarritasuna baztertu gabe.

  - Esparruaren antolamendu homogeneoa espazioari eta funtzioei dagokienez; aldez aurretik egindako eraikuntza eta erabilerako esku-hartzeak barne hartuko dira eta berriak arautu.

  - Antolatutako esparruari dagozkion hirigintza-antolamendua eta erregimena eta ondoko bizitegi-zonak bateragarri egitea.

  - Esparruaren eta hurbilean duen ingurunearen arteko komunikazioen eta bide-artikulazioaren baldintzak hobetzea; dagokion bide-sarea egitea aurreikusi da. Aurreikuspen horiek guztiak gauzatuta daude funtsean, nahiz eta oraindik gauzatzeke dauden esku-hartze gutxi batzuk.

A.U. "IB.13" (Jarr.)

- Esparruaren urbanizazio orokorra. Igarako errekastoan oinarrizko zerbitzu eta zerbitzu hidraulikoen sareen azpiegitura-arazoak konpondu behar dira. Aurreikuspen horiek gauzatuta daude funtsean.

* Igarako errekastoa eta esparrutik igarotzen diren ibai-ibilbide txikiagoak leheneratzea eta dagokien balioa ematea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- B.20/IB.13 Hirugarren sektoreko erabilera" zona. (Azalera: 265.286 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: .... 242.622 m²(s)

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:
  - Sestra gainean: IV
  Aipatutakoak baino solairu gehiago dituzten eta aldez aurretik dauden eraikuntzak finkatzen dira.

  - Sestrapean:
  Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

* Eraikuntza-altuera: .... 16,00 m
Aipatutakoa baino altuera gehiago duten eta aldez aurretik dauden eraikuntzak finkatzen dira.

A.U. "IB.13" (Jarr.)

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabilerako baldintza orokorrak "B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilera" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da azpiesparruari dagokion antolamendu xehatua.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

Jarraian aipatzen den salbuespenaren kalterik gabe, baldintza horiek orain finkatzen den plangintza xehatuan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) dute jatorria.

Salbuespenari dagokionez, esparruko lursailak, ekonomia-jardueretarako erabiltzen direnak, "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" tipologiako lursail gisa sailkatzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Aipatutako plangintza xehatu finkatuan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) finkatutako plangintza xehatuan aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa finkatzen da.

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

A.U. “IB.13” (Jarr.)

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

* Sestra gainean:
Oro har, finkatutako hirigintza-plangintzan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) antolatutako lursail xehatu bakoitzerako ezarritako eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak finkatzen dira.

* Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Oro har, aipatutako plangintza finkatuan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) ezarritako eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

Oro har, baldintza horiek Plan Orokor honetan, “2.2 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan, antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira.

Oro har, finkatutako hirigintza-plangintzan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) antolatutako lursail xehatu bakoitzerako ezarritako erabilera-baldintza arauemaileak finkatzen dira. Eta horrekin bat etorriz, gaur egun industria-erabilera duten lursailetan (Plan Orokorraren kalifikazio xehatuaren erregimenaren arabera “b.10 Industriala” lursailen kalifikazioa dagokienetan), industria-erabilerak finkatzen eta baimentzen dira.

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Oro har, aipatutako plangintza xehatu finkatuan (aurreko II. Paragrafoan aipatutakoan) ezarritako jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira, esparruko mugatzearen egokitzapenarekin lotutako aldaketen kalterik gabe.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza-esparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako “1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena” eta “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

A.U. "IB.13" (Jarr.)

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, kontuan hartu behar da "Espazio Natural Babestuak - Zuhaitz Bereziak (Berioko arte kantauriarra) daudela eta horiei dagozkien baldintzak, bai eta Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak ere.

VI.- <u>ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK</u>

Plan Orokor honen Katalogoan barne hartu dira honakoak, bakoitzari dagokion mailan:

* Interes historikoa eta arkitektonikoa duten eraikin eta elementu eraikiak.
  - IV. maila: Portuetxe 43 – Portuetxe baserria.

* Interes arkeologikoa duten elementuak eta zonak:
  - Errota Zahar errota [ageriko azpiegiturarik gabe (E)]
  - Iribar baserria (A).

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- <u>GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.</u>

1.- Urbanizazio-erregimena.

Esparruko urbanizazio-erregimena berau garatzeko onartutako urbanizazio-proiektuetan definitu eta arautu da.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- <u>Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.</u>

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

B.- <u>Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).</u>

Azpiesparruak berau garatzeko beharrezkoak diren gauzatze-dokumentuak ditu. Ondorioz, aipatutako dokumentuetako zehaztapenak hartuko dira kontuan.

A.U. "IB.13" (Jarr.)

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Gai horretan Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

Esparruan onartutako gauzatze-dokumentuetan ezarritako zehaztapenak beteko dira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Zentzu horretan, Plan Orokor hau (aurreko II. epigrafean aipatutakoa) indarrean sartu aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritakoa beteko da.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.14 ILLARRA BERRI" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.14 Illarra Berri" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren hegoaldean dago. 17.373 m²-ko azalera du.

Funtsean bat dator 1995eko Plan Orokorrean mugatutako "IB.15 Illarra Berri" eremuarekin. Hegoaldeko muturreko muga egokitzeko proposatzen da, Ibaiko esparruarekin elkartzen den lekuan, eragindako lursailen lur-zatiketarekin bat etortzeko helburuarekin.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* Oro har, 1995eko Plan Orokorrean ezarritako antolamendu-helburuak eta –irizpideak finkatzea, betiere, aurreko I. epigrafean adierazten denez, esparruaren hegoaldean egin beharreko mugatzearen egokitzapenaren kalterik gabe, alde batetik, eta, bestetik, jarraian aipatzen den espedienteak ekar ditzakeen aldaketen kalterik gabe.

* 1995eko Plan Orokorrean "IB.03 Unibertsitate Campusa Hegoaldea", "IB.04 Igara Ekialdea", "IB.11 Berio" eta "IB.15 Illarra Berri" eremuei buruzko 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan, 2001eko irailaren 25eko ebazpen bidez onartutakoan, ezarritako antolamendu-irizpideak eta -helburuak eta zehaztapenak finkatzea.

* Oro har, aldez aurretik dagoen hirigintza- eta eraikuntza-garapena finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ IB.14 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 17.373 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
  Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.

* Sestrapean:
  Zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei

A.U. "IB.14" (Jarr.)

lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.

* Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

IV.- <u>HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.</u>

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- <u>Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.</u>

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua (Hegoaldea)" planoan biltzen dira. Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako garapen-plangintza baliozkotuan dago (aurreko II. epigrafean aipatua). Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

A.U. “IB.14” (Jarr.)

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eta/edo hirigintza-plangintza finkatuan (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) araututako eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).

* Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

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

* Sestra gainean:
Oro har, gauzatu den errealitatearen eta/edo aipatutako plangintza finkatuaren esparruan araututako errealitatearen emaitzazko lursailen eraikuntza-forma, altuera eta solairu-kopuruaren baldintza arauemaileak finkatzen dira.

* Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Oro har, gauzatu den errealitatearen eta/edo aipatutako plangintza finkatuaren esparruan araututako errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

Testuinguru horretan, oro har gauzatu den errealitatearen eta/edo aipatutako plangintza finkatuaren esparruan (Plan Orokor honek baliozkotzen du) araututako errealitatearen emaitzazko azpizona xehatuen baldintza partikularrak finkatzen dira, bertan adierazitako irizpideen eta helburuen arabera.

A.U. "IB.14" (Jarr.)

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

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

Oro har, gauzatutako errealitatearen eta/edo aipatutako plangintza finkatuaren esparruan araututako errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ez da berariazko aurreikuspenik egin.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

A.U. "IB.14" (Jarr.)

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Gai horretan Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da ezer adierazi.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.15 IBAI" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.15 Ibai" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren hegoaldean dago. 40.642 m²-ko azalera du.

1995eko Plan Orokorraren esparruan mugatutako "IB.16 Ibai" eremuarekin bat dator funtsean.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* 1995eko Plan Orokorrean esparrurako ezarritako helburuak, irizpideak eta zehaztapenak finkatzea.

* Horrenbestez, esparruko ezaugarri orokorrak finkatzen dira. Bizitegi-eraikuntzak eta bertan dagoen eskola-zuzkidurak garapen baxuko tipologiakoak izaten jarraitzen dute.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.40/IB.15 Garapen baxuko bizitegia" zona. (Azalera: 40.642 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.

A.U. "IB.15" (Jarr.)

* Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabilerako baldintza orokorrak "A.40 garapen baxuko bizitegia" tipologiako zona global honetarako Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).

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

A.U. "IB.15" (Jarr.)

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

* Sestra gainean:
Oro har, gauzatu den eta Plan Orokor honek finkatzen duen errealitatearen emaitzazko lursailen eraikuntza-forma (eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua) finkatzen dira.

* Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Oro har, gauzatu den eta Plan Orokor honek finkatzen duen errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

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

Oro har, gauzatu den eta Plan Orokor honek finkatzen duen errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

A.U. “IB.15” (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ez da berariazko urbanizazio-baldintzarik ezarri.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Gai horretan Plan honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da ezer adierazi.

A.U. "IB.15" (Jarr.)

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.16 BILBAO-BEHOBIA AUTOBIDEA (A-8) (Infernuko zatia)" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.16 Bilbao-Behobia autobidea (A-8) (Infernuko zatia)" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren hego-ekialdean dago, Añorga auzoarekin elkartzen den lekuan.

23.619 m²-ko azalera du.

Funtsean N-1 errepidearekin lotutako lurzorua da.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* Añorga-Ibaeta inguruan N-1 errepidearen ibilbideari, Bilbao-Behobia autobidearekin elkartzen den lekuan, dagokion bide-sistema finkatzea.

* Esparrua ingurune hurbilarekin komunikatu eta artikulatzeko baldintzak optimizatzea, berariaz Infernu esparruan. Xede horrekin, bertara sartzeko eta komunikatzeko glorieta bat antolatuko da, inguruko zirkulazio-sistema, egiturazkoa zein tokikoa, egituratzeko.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "E.10 / IB.16 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 23.619 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

Esparruaren hirigintza-garapena egitean landuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian, mugakide duen "IB.22 Infernua" esparruarekin lotzeko antolamendu xehatua definitu eta zehaztea aurreikusi da.

A.U. "IB.16" (Jarr.)

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

* Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

* "IB.22 Infernua" ondoko esparruarekin lotzeko bideak eragiten duen esparruko zatiari eta aipatutako esparruari tratamendu bateratua emango zaie, jardun integratuko esparru batean barne hartzeko eta/edo atxikitzeko.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Esparruan eskumenekoa den Administrazioaren ardura izango da lurzorua lortzea eta azpiesparruan barne hartuta dauden sistema orokorrak gauzatzea eta ordaintzea.

Esparrua ondoko "IB.22 Infernua" esparruarekin lotzeko bide berria gauzatzeko obrak eta ordainketa, eta, hala badagokio, eragindako lurrak lortzea, esparruan aurreikusitako hirigintza-garapenarekin lotuta egongo dira.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

Oro har, zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio xehatua (Hegoaldea)" planoan barne hartutakoak dira.

Aurreikusitako bide-lotura berriari dagokionez, "IB.22 Infernua" esparruaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia lantzean definituko dira dagozkion baldintzak.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Salbuespen batekin, hirigintza-esparru honetako lur guztiak hiri-lurzoru finkatuak dira.

Salbuespenari helduta, esparrua ondoko "IB.22 Infernua" esparruarekin lotzeko bide berriak eragiten dituen lurrak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizaziorik ez dutelako eta/edo nahikoa urbanizatuta ez daudelako.

A.U. "IB.16" (Jarr.)

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Aurreikusitako bide-lotura berriari dagokionez, "IB.22 Infernua" esparruaren hirigintza-garapenarekin dago lotuta eta Hiri Antolamenduko Plan Berezia lantzean definituko da.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian "IB.22 Infernua" A.U. hirigintza-esparruak eta "IB.16 Bilbao-Behobia autobidea (A-8) (Infernuko zatia) esparruan aurreikusitako bide-lotura berriak osatzen duten multzo osorako adierazten dena hartuko da kontuan.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian "IB.22 Infernua" A.U. hirigintza-esparruak eta "IB.16 Bilbao-Behobia autobidea (A-8) (Infernuko zatia) esparruan aurreikusitako bide-lotura berriak osatzen duten multzo osorako adierazten dena hartuko da kontuan, bai eta mugatzen den jardun integratuko esparruan sustatuko den esparrua Urbanizatzeko Jardun Programan adierazten dena ere.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Gai horretan Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

A.U. "IB.16" (Jarr.)

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

Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian "IB.22 Infernua" A.U. hirigintza-esparruak eta "IB.16 Bilbao-Behobia autobidea (A-8) (Infernuko zatia) esparruan aurreikusitako bide-lotura berriak osatzen duten multzo osorako adierazten dena hartuko da kontuan.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da ezer adierazi.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.17 MATIA FUNDAZIOA" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.17 Matia Fundazioa" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren hego-ekialdean dago. 30.857 m²-ko azalera du.

Funtsean bat dator 1995eko Plan Orokorrean, eta plan horren babespean onartutako aldaketa eta garapen-plangintzan mugatutako "IB.18 Matia Fundazioa" eremuarekin.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* 1995eko Plan Orokorrean finkatutako antolamendu-irizpide eta –helburu orokorrak finkatzea, aipatutako Planean ezarritako aurreikuspenak aldatu edo garatzeko sustatutako espedienteetan adierazitakoak barne. Jarraian aipatu dira espediente horiek:

  - 1995eko Plan Orokorraren Aldaketa, Errotaburuko (Ibaeta) glorietaren inguruari buruzkoa. 2000ko azaroaren 7ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko.

  - "IB.18 Matia Fundazioa" eremuaren Barne Erreformarako Plan Berezia, Matia Fundazioaren ekipamendu komunitarioko lursailari buruzkoa. 2002ko irailaren 25eko ebazpen bidez onartu zen behin betiko.

* Aipatutako zenbait irizpide eta helburu orokor, esparruko ekipamendu-xedea finkatzearen eta instalazioak zabaltzeko baldintzen arautzearen mende daude.

* Esparruan dagoen ur-hornikuntzako ur-andela finkatzea.

* Zarautz hiribidearen bide-sekzioa zabaltzea, A-8rako sarbideetan glorieta bat egiteko. Gauzatze materialaren fasean dago.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "E.10/IB.17 - Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 434 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

A.U. "IB.17" (Jarr.)

1.2.- <u>"G.00 /IB.17 Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona.</u> (Azalera: 30.423 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:.. 17.200 m²(s)

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean: V

- Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira "G.00 Ekipamendu Komunitarioa (SO)" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

A.U. "IB.17" (Jarr.)

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Ez da adierazi. Esparruak Barne Erreformarako Plan Berezi bat du eta 2002ko irailaren 25eko ebazpen bidez onartu zen.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Plan Orokor honek baliozkotzen duen Barne Erreformarako Plan Berezian eta xede horrekin izapidetutako dokumentuetan ezarritakoaren arabera lortuko da lurzorua eta gauzatu eta ordainduko dira sistema orokorrak.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

Eragindako zatiari dagokionez, baldintza horiek bat datoz "IB.18 Matia Fundazioa" eremuaren Barne Erreformarako Plan Bereziak ezarritakoekin. 2002ko irailaren 25eko ebazpen bidez onartu zen behin betiko eta Plan Orokor honek finkatzen du. Bien arteko kontraesanik badago, aipatutako Planaren emaitzazkoak ezarriko dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
- Esparruan eragindako zatiari dagokionez, Plan Orokor honek baliozkotzen duen plangintza xehatuaren (aurreko II. epigrafean aipatutakoaren) esparruan lursail bakoitzean sestra gainean aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa finkatzen da.
- Hirigintza-esparruaren gainerakoan, eraikigarritasun hori gaur egun finkatuta dauden eraikuntzen formarekin lotuta dago.

A.U. "IB.17" (Jarr.)

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

C.- <u>Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.</u>

* Sestra gainean:
- Esparruan eragindako zatiari dagokionez, Plan Orokor honek baliozkotzen duen plangintza xehatuaren (aurreko II. epigrafean aipatutakoaren) esparruan lursail bakoitzean sestra gainean aurreikusitako eraikigarritasun-formaren (eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua; oinplano-okupazioa) baldintza arauemaileak finkatzen dira.
- Hirigintza-esparruaren gainerakoan, aurretik dauden eraikuntzak finkatzen dira, gaur egungo formazko baldintzekin.

* Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- <u>Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.</u>

Ekipamendu-zuzkidurari dagokionez, baldintza horiek Plan Orokor honek finkatzen duen plangintza xehatuan (II. epigrafean aipatutakoan) definitutakoak dira.

Bestalde, hirigintza-esparruaren gainerakoan, baldintza horiek gauzatu den eta orain finkatzen den errealitatearen emaitzazkoak dira.

E.- <u>Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.</u>

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

Testuinguru horretan, plangintza xehatu finkatuan ezarritako azpizona xehatu antolatuen erabilera-baldintza partikularrak finkatzen dira.

F.- <u>Jabari-baldintza partikularrak.</u>

Ekipamendu-zuzkidurari dagokionez, baldintza horiek Plan Orokor honek finkatzen duen plangintza xehatuan (II. epigrafean aipatutakoan) definitutakoak dira.

A.U. "IB.17" (Jarr.)

Bestalde, hirigintza-esparruaren gainerakoan, baldintza horiek gauzatu den eta orain finkatzen den errealitatearen emaitzazkoak dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ez da erregimenaren baldintza arauemailerik ezartzen, Bilbao-Behobia (A-8) autobidearen (Ibaetako lotura) inguruan konektatzeko glorietaren birmoldaketaren testuinguruan egingo den esparruko bide-komunikazioko sistema orokorraren egokitzapen-obrak martxan jarri eta gero.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

A.U. “IB.17” (Jarr.)

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

Esparrurako izapidetutako Barne Erreformarako Plan Berezian ezarritako baldintzak baliozkotzea.

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Gai horretan Plan honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

Zentzu horretan, Barne Erreformarako Plan Berezian eta izapidetutako kudeaketa-dokumentuetan ezarritakoa beteko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ekipamendu-zuzkidurari dagokionez, baldintza horiek Plan Orokor honek finkatzen duen plangintza xehatuan (II. epigrafean aipatutakoan) definitutakoak dira.

Bestalde, hirigintza-esparruaren gainerakoan ez dira berariaz identifikatzen.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

Plan honetako “1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena” dokumentuan jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.18 ZAPATARI HEGOALDEA" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.18 Zapatari Hegoaldea" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren hego-ekialdean dago. 20.767 m²-ko azalera du.

Funtsean 1995eko Plan Orokorrean eta, zehazkiago, ondorengo epigrafean aipatzen den eremua aldatzeko espedientean, mugatutako "IB.19 Zapatari Hegoaldea" eremuarekin bat dator.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* Aurrerago aipatzen den salbuespena kontuan hartuta, 1995eko Plan Orokorrean ezarritako antolamendu-irizpide eta –helburu orokorrak finkatzen dira, Errotaburuko (Ibaeta) glorieta inguruko Aldaketa barne hartuta; 2000ko azaroaren 7ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko.

  Testuinguru horretan, gaur egungo hirigintza- eta eraikuntza-garapena finkatzen da.

* Salbuespenari dagokionez, Plan Orokor honetan mugatutako "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" hirigintza-azpiesparrurako hirigintza-garapen berri bat proposatzen da. Guztira 100 etxebizitza inguru aurreikusi dira; horietatik 75 inguru erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak dira eta 25 inguru etxebizitza tasatuak.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ IB.18 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 8.463 m²)

1.1.1.- "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" azpiesparrua. (Azalera: 2.569 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: .... 9.000 m²(s)

* Sestrapean:
  azpiesparru osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza

A.U. “IB.18” (Jarr.)

Arau Orokorrak” dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean:.................................. XII

- Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

* Eraikuntza-altuera:.................................. 38,00 m

Sestra gainean proiektatutako eraikuntza-formaren aurreko parametro arauemaileak (profila zein altuera) komeni direla eta egokiak direla justifikatu ondoren, azpiesparruan antolamendu xehatua egiteko sustatuko den Plan Berezian berregokitu ahal izango dira, gorantz zein beherantz.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak “A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia” zona global honetarako (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
* Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna: ... -
* Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkundea):
  - BOE erregimenera lotua (%75):............. 6.375 m^2(s)
  - BOE erregimenera lotua
    Tasatua (%25) .... 2.125 m2(s)
  - Guztizkoa (%100): .... 8.500 m^2(s)
* Emaitzazko bizitegi-eraikigarritasun
  berriaren guztizkoa:..................................... 8.500 m^2(s)

c) Beste erabilera baimendu batzuetarako (hirugarren sektoreko erabilera…) sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna................................ 500 m²(s)

A.U. "IB.18" (Jarr.)

1.1.2.- <u>"A.30/IB.18" zona globalaren gainerakoa.</u> *(Azalera: 5.894 m²)*

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.

* Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.2.- <u>"E.10/IB.18 - Bide Sistema Orokorra" zona</u> (Azalera: 12.304 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

A.U. "IB.18" (Jarr.)

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

A.- "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" azpiesparrua.

Azpiesparru osoa barne hartzen duen Hiri Antolamenduko Plan Berezia landu eta izapidetuko da, azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

"IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" azpiesparruaren multzoari tratamendu bateratua emango zaio, dagokion programazioa eta gauzatzea egiteko.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

"IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" azpiesparruko Plan Berezia, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik 4 urteko epean sustatuko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

* "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" azpiesparrua.

  Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" azpiesparrua.

  Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko da.

A.U. "IB.18" (Jarr.)

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

- Sestra gainean:
  Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).

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

C.- <u>Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.</u>

* "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

- Sestra gainean:
  Oro har, esparruan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen lursailetan dauden eraikuntzen formaren (eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua) baldintza arauemaileak baliozkotzen dira.

- Sestrapean:
  Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- <u>Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.</u>

* "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Oro har, gauzatu den eta Plan Orokor honek finkatzen duen errealitatearen emaitzazko eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

A.U. "IB.18" (Jarr.)

E.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

* "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

* "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko dira.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

Oro har, gauzatu den eta Plan Orokor honek finkatzen duen errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

A.- "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" azpiesparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko da.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hirigintza Esparruko gainerako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

A.U. “IB.18” (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

A.- “IB.18.1 Amerika Plaza Aldea” azpiesparrua.

Hirigintza-azpiesparruaren urbanizazio-erregimena dagokion Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta berau garatzeko sustatuko diren proiektuetan zehaztuko da.

B.- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Ez da berariazko aurreikuspenik egin.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

* “IB.18.1 Amerika Plaza Aldea” azpiesparrua.

  Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema, eta abar).

* “IB.18.1 Amerika Plaza Aldea” azpiesparrua.

  Gauzatze-unitatea edo –unitateak mugatzeko eta dagokion jarduera-sistema erabakitzeko, kasuan kasu sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian xedatzen dena beteko da.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

  Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

A.U. "IB.18" (Jarr.)

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

* "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" azpiesparrua.

  Gai horretan Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eta bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritakoa beteko da.

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

* "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" azpiesparrua.

  Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Zentzu horretan, "IB.18.1 Amerika Plaza Aldea" azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

Bestalde, hirigintza-esparruaren gainerakoan ez dira berariaz identifikatzen.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.19 IZA" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.19 Iza" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren hego-ekialdean dago. 69.577 m²-ko azalera du.

Funtsean bat dator 1995eko Plan Orokorraren esparruan ezarritako mugatzearen "IB.20 Iza" AIUarekin.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* Jarraian adierazitako salbuespenak kontuan hartuta, 1995eko Plan Orokorrean ezarritako antolamendu-irizpide eta -helburu orokorrak finkatzea, bai eta hirigintza-zehaztapenak ere, jarraian aipatzen diren hirigintza-espedienteen emaitzazkoak barne:

  - 1995eko Plan Orokorraren Aldaketa, Errotaburuko (Ibaeta) glorietaren inguruari buruzkoa. 2000ko azaroaren 7ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko.

  - "IB.20 Iza" eremuaren Zatiko Planaren aldaketa. 2001eko abenduaren 3ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko.

  - "IB.20 Iza" eremuaren Zatiko Planaren 2. aldaketa. 2005eko uztailaren 27ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko.

  Salbuespenei dagokienez, honako alderdi hauek eragiten dira: aipatutako plangintzan proiektatutako hirigintza-eraikigarritasun berriaren goranzko aldaketa, proiektatutako bizitegi-eraikigarritasun berriaren eta etxebizitza berrien erregimen juridikoa egokitzeko beharra, Hirigintza Arau hauetan adierazitako baldintzen arabera. Zehazkiago 4.800 m^2(s) areagotu da hirigintza-eraikigarritasuna eta bizitegi-erabilera emango zaio; guztira 54 etxebizitza inguru aurreikusi dira, sustapen librekoak guztiak.

* Testuinguru horretan, honakoak esparruan proposatutako helburu nagusietako batzuk:
  - Esparruan gaur egun dauden hirigintza- eta eraikuntza-garapenak finkatzea, aipatutako baldintzen eta salbuespenen arabera.
  - Bizitegi-lursail berria antolatzea.
    Testuinguru horretan, esparruan 54 etxebizitza berri, guztiak sustapen librekoak, gauzatzea aurreikusi da.

A.U. "IB.19" (Jarr.)

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ IB.19 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 54.792 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean eta sestrapean (erabilera nagusietarako):

- Hirigintza-garapen berria ("a.30.1/IB.19" lursaila)(1): 4.800 m²(s).

- Zona globalaren gainerakoa: Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Hirigintza-garapen berria ("a.30.1/IB.19" lursaila):

Parametro horiek Arau Partikular hauetako ondorengo IV. epigrafean, "1.C" atalean adierazitakoak dira.

* Zona globalaren gainerakoa:

- Sestra gainean:
Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.

- Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

(1) Etxebizitza-erabilera nagusiei dagokien hirigintza-eraikigarritasun guztia barne hartzen du, erdi-soto gisa dagoena barne hartuta, Plan Orokor honen irizpide orokorren arabera.

A.U. "IB.19" (Jarr.)

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

b) Hirigintza-garapen berrirako ("a.30.1/IB.19") aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

* Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna:	-
* Bizitegi-eraikigarritasun berria (hazkundea):............	
- Sustapen librekoa (%100):................................	4.800 m^2(s)
* Emaitzazko bizitegi-eraikigarritasun berriaren guztizkoa:..	4.800 m^2(s)

1.2.- "E.10/IB.19 - Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 12.878 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.3.- "E.20/IB.19 – Trenbide–sistema orokorra" zona. (Azalera: 1.907 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

* Hirigintza-garapen berria ("a.30.1/IB.19" lursaila):

  Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

* Zona globalaren gainerakoa:

  Onartu den eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen antolamendu xehatuaren plangintzan ezartzen da dagokion antolamendu xehatua.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

A.U. "IB.19" (Jarr.)

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Plan Orokor honen xede den esparruan barne hartutako lurrak lortzeko eta sistema orokorrak gauzatu eta ordaintzeko, Plan Orokor honek baliozkotzen duen antolamendu xehatuaren plangintzan eta xede horrekin izapidetutako dokumentuetan ezarritakoa beteko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua (Hegoaldea)" planoan biltzen dira. Edozein kasutan, baldintza horiek Plan Orokor hau indarrean sartu aurreko antolamendu xehatuaren (aurreko II. epigrafean aipatutako espedienteetan ezarritakoaren) aurreikuspen arauemaileetan dute jatorria, hortaz, bien arteko desadostasunik badago, azken horiek hartuko dira kontuan, jarraian aipatzen diren salbuespenekin.

Hain zuzen ere, honakoak dira espediente finkatuak: "Toki-ekipamenduko lursailetan gazteentzako aldi baterako bizileku izateko eraikin publikoak ezartzeko Plan Berezia. 2001eko uztailaren 13ko ebazpen bidez behin betiko onartua, eta "IB.20 Iza" eremuaren Zatiko Planaren 2. Aldaketa, 2005eko uztailaren 27ko ebazpen bidez behin betiko onartua.

Bestalde, salbuespenei dagokienez, "a.30.1/IB.19" lursail berriaren antolamenduarekin eta Plan Orokor honetan dagokion hirigintza-erregimenaren ezarpenarekin daude lotuta.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean eta sestrapean (erabilera nagusietarako):

- Hirigintza-garapen berria ("a.30.1/IB.19" lursaila)[(1)]: 4.800 m^2(s)

- Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
  Lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, bertan baimendutako eraikuntzen formarekin lotuta.

(1) Etxebizitza-erabilera nagusiei dagokien hirigintza-eraikigarritasun guztia barne hartzen du, erdi-soto gisa dagoena barne hartuta, Plan Orokor honen irizpide orokorren arabera.

A.U. "IB.19" (Jarr.)

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

C.- <u>Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu-kopurua eta altuera.</u>

* Hirigintza-garapen berria ("a.30.1/IB.19" lursaila):

- Eraikuntzaren profila:
  . Sestra gainean:
  IV solairu (Zapatari Plazako goiko bidetik hasita zenbatuta, ekialdeko muturrean).
  . Sestrapean:
  Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da.

- Eraikuntza-altuera:
  12 m (Zapatari Plazako goiko bidetik hasita neurtuta, ekialdeko muturrean).

- Edozein modutan, Xehetasun Azterlan bat landuko da, lursail honetan proiektatutako eraikuntzaren bolumetria zehazteko. Xehetasun Azterlanaren komenigarritasuna eta egokitasuna justifikatu eta gero, Azterlan horretan aurreko aurreikuspenak berregokitu ahal izango dira, bai gorantz ere.

* Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Baldintza horiek bat datoz aurreko III. epigrafean adierazitakoekin. Edozein kasutan, baldintza horiek Plan Orokor hau (aurreko II. epigrafean aipatutako espedienteek osatzen duten plana) indarrean sartu aurretik zegoen hirigintza-plangintzan dute jatorria, beraz, kontraesanik egonez gero, aipatutako espedienteetan adierazitakoa ezarriko da.

* Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

A.U. “IB.19” (Jarr.)

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

Antolatutako lursail berriaren kasuan izan ezik (“a.30/IB.19 lursaila”), baldintza horiek Plan Orokor honek finkatzen duen plangintza xehatuaren dokumentuetan (II. epigrafean eta bere "1.A" atalean aipatutakoetan) definitutakoak dira, eta Plan Orokorraren zonifikazio xehatua hartu da oinarrian.

E.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

Testuinguru horretan, plangintza xehatuaren dokumentu finkatuen (II. epigrafean eta bere "1.A" atalean aipatutakoen) emaitzazko azpizona xehatu antolatuen erabilerako baldintza partikularrak finkatzen dira, “a.30.1/IB.19” lursail berri antolatuarekin lotuta adierazitako salbuespenekin.

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

Plangintza xehatuaren dokumentuen (II. epigrafean eta bere "1.A" atalean aipatutakoen) emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira, “a.30.1/IB.19” lursail berri antolatuarekin lotuta adierazitako salbuespenekin.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

Testuinguru horretan, “a.30.1/IB.19” lursaileko lurrak hiri-lurzoru finkatu gabetzat sailkatu dira, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako “1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena” eta “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

A.U. "IB.19" (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Erregimen hori Urbanizazio Proiektuan (behin betiko onarpena: 2004-12-2), bere aldaketa barne hartuta (behin betiko onarpena: 2005-12-23), ezarritakoa da, eta bertan egiten diren aurreikuspenak "a.30.1/IB.19" lursailean antolatutako bizitegi-eraikuntza berriaren ezarpenera egokitu dira.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

"a.30.1/IB.19" lursailerako proposatutako garapena gauzatzean zuzkidura-jarduerei dagokien modalitatera egokituko da.

Hirigintza-esparruaren gainerakoan ez da berariazko baldintzarik ezarri.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Gai horretan Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

A.U. "IB.19" (Jarr.)

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Zentzu horretan, plangintza xehatuaren dokumentu finkatuetan (aurreko II. eta "IV.1.A" epigrafeetan aipatutakoetan) adierazitakoa beteko da.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.20 SESIOTEGI" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.20 Sesiotegi" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren ipar-ekialdean dago, Euskotren trenbide-sarearen geralekutik eta Errotaburuko glorietatik gertu. 9.860 m²-ko azalera du.

Bide-komunikazioari dagokionez, Tolosa hiribideari eta Lugaritz pasealekuari dagokien komunikazio-sistema edo - azpiegitura da oinarria.

1995eko Plan Orokorraren esparruan mugatutako "AL.16 Sesiotegi" eremuarekin bat dator funtsean.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

1995eko Plan Orokorrean ezarritako antolamendu-irizpide eta –helburu orokorrak finkatzea, jarraian aipatzen diren espedienteetan barne hartutako aldaketak eta/edo osaketak barne hartuta.

* 1995eko Plan Orokorraren Aldaketa, Errotaburuko (Ibaeta) glorietaren inguruari buruzkoa. 2000ko azaroaren 7ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko.

* "IB.21.2 Sesiotegi (Ibaeta)" gauzatze-unitatearen Xehetasun Azterlana. 2002ko irailaren 25eko ebazpen bidez behin betiko onartua.

* "IB.21.1 Sesiotegi (Ibaeta)" gauzatze-unitatearen Xehetasun Azterlana. 2004ko ekainaren 29ko ebazpen bidez behin betiko onartua.

Espediente horietan barne hartutako proposamenak gauzatu egin dira, funtsean, antolatutako eraikuntza eta urbanizazioa egitean. Salbuespen moduan zenbait garapen baxuko lursail azpieraiki edo urbanizatu gabe falta da gauzatzeko, esparruaren hegoaldean.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.40/IB.20 Garapen baxuko bizitegia" zona. (Azalera: 7.578 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
  - Ekarpen gisa jarritako lursailaren hirigintza-eraikigarritasuna: .... 0,35 m2(s)/m²

A.U. "IB.20" (Jarr.)

- Aldez aurretik dagoen hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da, aurreko indizearen emaitzazkoa gainditzen den kasuetarako.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Eraikuntzaren profila:
- Sestra gainean: III
Aipatutakoa baino profil handiagoa duten eraikuntzak finkatzen dira.

- Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

* Eraikuntza-altuera: .... 11,00 m
Aipatutakoa baino altuera gehiago duten eraikuntzak finkatzen dira.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabilerako baldintza orokorrak "A.40 garapen baxuko bizitegia" tipologiako zona global honetarako Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezartzen dira orokorrean.

1.2.- <u>"E.10/IB.20 - Bide Sistema Orokorra" zona</u> (Azalera: 736 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.3.- <u>"E.20/IB.20 – Trenbide Sistema Orokorra" zona</u> (Azalera: 1.546 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

A.U. "IB.20" (Jarr.)

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Lursailetan bakoitzaren azalerari orokorrean ezarritako eraikigarritasun-indizea aplikatzearen emaitza da eraikigarritasun baimendua.
Dena den, parametro hori gainditzen duten gauzatutako lursailetan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da.

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

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

* Eraikuntzaren profila:

  - Sestra gainean:
  Eraikuntza-profilaren baldintza arauemaileak aurreko III. epigrafeko "1.1.A.b" atalean oro har ezarritakoak dira.

  - Sestrapean:
  Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri

A.U. "IB.20" (Jarr.)

lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

* Eraikuntza-altuera:
Eraikuntzaren altueraren baldintza arauemaileak aurreko III. epigrafeko "1.1.A.b" atalean oro har ezarritakoak dira.

D.- <u>Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.</u>

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

E.- <u>Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.</u>

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

F.- <u>Jabari-baldintza partikularrak.</u>

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

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- <u>HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK</u>

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- <u>ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK</u>

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

A.U. "IB.20" (Jarr.)

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ez da berariazko aurreikuspenik egin.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Gai horretan Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da ezer adierazi.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

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

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IB.21 ERROTABURU" (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

"IB.21 Errotaburu" hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren hegoaldean dago, Tolosa hiribidearen mendebaldeko ertzean. 110.990 m²-ko azalera du.

1995eko Plan Orokorraren esparruan mugatutako "IB.22 Errotaburu" eremuarekin bat dator.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea" planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* 1995eko Plan Orokorrean ezarritako hirigintza-zehaztapen orokorrak finkatzea. Plan horren aldaketa-espedientean Errotaburuko glorietaren inguruari (Ibaeta) buruz ezarritakoekin egokituko dira (2000ko azaroaren 7ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko).

* Esparruko hirigintza- eta eraikuntza-garapena finkatzea. Esparruan sustatutako Zatiko Planaren (1989ko abenduaren 20ko ebazpen bidez behin betiko onartutakoaren) emaitzazkoa da garapen hori eta 1995eko Plan Orokorrak ekarritako egokitzapenak barne hartuta daude.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ IB.21 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 103.881 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea da eginak eta finkatuta dauden eraikinen gaur egungo formaren emaitzazkoa.

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

A.U. "IB.21" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:
  Esparruan aurretik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.

* Sestrapean:
  Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.2.- "E.10/IB.21 - Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 7.109 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan arautzen da dagokion antolamendu xehatua.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

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

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

A.U. "IB.21" (Jarr.)

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Oro har, gauzatu den errealitatearen ondoriozko lursail antolatuen eraikigarritasun fisikoa finkatzen da, gaur egun bertan dauden eta/edo Plan Orokor honek baliozkotzen duen plangintza xehatuaren agirian (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) araututa dauden eraikuntzen formarekin lotuta (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua).

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

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

* Sestra gainean:
Oro har, egun bertan dauden eta/edo Plan Orokor honek baliozkotzen duen plangintza xehatuaren agirian (aurreko II. epigrafean aipatutakoan) araututa dauden eraikuntzen formaren (oinplano-okupazioa, altuera eta solairu kopurua) baldintza arauemaileak finkatzen dira.

* Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail eta espazio bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopurua kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak.

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

Oro har, gauzatutako eta Plan Orokor honek finkatutako errealitatearen emaitzazko eta/edo Plan Orokor honek baliozkotzen duen hirigintza-plangintza finkatuaren dokumentuan (aurreko II. epigrafean aipatutakoaren) araut只 eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak finkatzen dira.

E.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilerako baldintza partikularrak.

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

A.U. "IB.21" (Jarr.)

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

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

Oro har, gauzatu den eta Plan Orokor honek finkatzen duen errealitatearen emaitzazko jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza Esparru honetako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ez da berariazko aurreikuspenik egin.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Ez da berariazko baldintzarik adierazi.

A.U. “IB.21” (Jarr.)

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

Hirigintza Esparru honetan eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten lurrek zuzkidura-jarduerei dagozkien baldintzak beteko dituzte halaber.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Gai horretan Plan honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan ezarritakoa beteko da.

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

Ez da berariazko baldintzarik ezarri.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Ez da ezer adierazi.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

Plan honetako “1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena” dokumentuan jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. “IB.22 INFERNUA” (Ibaeta)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA.

“IB.22 Infernua” hirigintza-esparrua Ibaeta auzoaren hegoaldean dago, A-8 autobidearen bide-loturen sistemaren eta N-1 errepidearen artean. Guztira 66.165 m²-ko azalera du.

1995eko Plan Orokorraren esparruan mugatutako “IB.23 Infernua” eremuarekin bat dator funtsean.

Bere mugak Arau Partikular hauetako “1. Gaur egungo egoera. Lurzorua mugatzea (esparruak eta azpiesparruak), sailkatzea eta kategorizatzea” planoan adierazten dira.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* Esparruaren hiri-birsorkuntza eta –birkualifikazioa. Bertan eraikita eta urbanizatuta dagoen ondarea ordezkatu egingo da eta, ondorioz, gaur egungo hiri-ingurunearentzako egokiak diren proiektatutako jarduera berriak aurreikusiko dira.

* Munta handi samarreko dentsitatea duen eraikuntza irekiko tipologiako bizitegi-garapen berri bat antolatzea. Errotaburuko bizitegi-nukleoaren jarraipena izango da, horrekin bat egin eta bere tipologia eta irudi orokorra azpimarratuz eta hiri-batasuna emanez.

* Hirugarren sektoreko ekonomia-jardueretarako garapen berri bat antolatzea. Sortutako bizitegi-nukleoaren eta Infernu inguruko bide-sareen artean (A-8 autobia eta N-1 errepidea). Esparruan dagoen gasolina-zerbitzugunea finkatzeko aukera. Garapen hori ekipamendu komunitarioko toki-sisteman barne hartuko den zuzkidura-lursail batekin osatuko da.

* Esparruaren eta hurbilean duen ingurunearen arteko komunikazioen eta bide-artikulazioaren baldintzak hobetzea; bide-egiturazko bide-sistema gauzatzea eta hobetzea aurreikusi da. N-1 errepideak esparruan dituen konexioak eta Zuatzu ingurunea hobetzea. Artikulazio-glorieta bat aurreikusi da aipatutako errepidean, eta esparruan bide-sistema berria antolatu da. Ondoko Errotaburu eta Zuatzurekin osatutako hiri-nukleo berria artikulatzea eta komunikatzea.

* Antolatutako etxebizitza berrien erregimen juridikoa arautzea, babes ofizialeko erregimeneko eta etxebizitza tasatuen erregimeneko etxebizitzen aurreikuspena barne hartuta.

  Guztira 222 etxebizitza gauzatzea aurreikusi da. Horietatik 43 erregimen orokorreko BOE etxebizitzak dira, beste 43 etxebizitza tasatuak eta gainerakoak sustapen libreko etxebizitzak dira.

* Esparruko oinezkoen eta bitarteko ez-motordunen iresgarritasuna eta komunikazioa egokitzea eta hobetzea. Berariazko ibilbideak osatuko dira.

A.U. "IB.22" (Jarr.)

* Añorgako errekastoa leheneratzea eta balioa ematea, esparruan aurreikusitako hiri-birsorkuntza eta –birkualifikazioaren testuinguruan. Uholdeak prebenitzeko eta saihesteko neurriak hartuko dira. Aipatutako errekastoaren ibilgua aire zabalean uztea proposatzen da. Antolamendu berriaren eta ezaugarri hidraulikoen arabera osatuko da dagokion ibilbidea.

* N-1 errepidea hurbil dagoela eta, sortzen den zarataren inpaktuen aurrean babesteko neurriak ezartzea.

* Esparruan sustatuko den Plan Berezian izango duen zehaztapenaren eta mugatzearen kalterik gabe, Jardun Integratuko Esparrua ("AAI.II.13") mugatzeko proposatzen da, zentzu horretan Arau Partikular hauetan ezarritako irizpideen arabera.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.30/ IB.22 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera: 15.427 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:.. 20.000 m²(s).

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:
Parametro horiek azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatzen den Plan Berezian ezarriko dira.

* Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

A.U. "IB.22" (Jarr.)

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona global honetarako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

* Aldez aurretiko bizitegi-eraikigarritasuna: .... 557 m²(s)

* Bizitegi-eraikigarritasun berria:
  - BOE erregimenera lotua (%20): .... 3.709 m²(s)
  - Etxebizitza tasatuen erregimenera lotuta (%20): ... 3.709 m²(s)
  - Sustapen librekoa (%60):...................................... 11.125 m²(s)
  - Guztira (%100): .... 18.543 m²(s)

* Emaitzazko bizitegi-eraikigarritasun berriaren guztizkoa: 19.100 m²(s)

c) Sestra gainean aurreikusitako gainerako hirigintza-eraikigarritasuna -900 m2(s)- "A.30" tipologiako zona globalerako baimendutako erabileretara (hirugarren sektoreko erabilera, eta abar) bideratzen da.

1.2.- <u>B.20/IB.22 Hirugarren sektoreko erabilera" zona.</u> (Azalera: 45.704 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: .... 38.500 m²(s)

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- Sestra gainean:
  Parametro horiek azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko bertan sustatzen den Plan Berezian ezarriko dira.

- Sestrapean:
  Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru baten eraikuntza baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan

A.U. “IB.22” (Jarr.)

horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabilerako baldintza orokorrak “B.20 Hirugarren Sektoreko Erabilera” zona global honetarako (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.3.- <u>“E.10/IB.22 - Bide Sistema Orokorra” zona</u> (Azalera: 5.034 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona honetarako Plan Orokor honetan ezartzen dira orokorrean (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Azpiesparru osoa barne hartzen duen Hiri Antolamenduko Plan Berezia landu eta izapidetuko da, azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko.

Plan horretan barne hartuko dira, halaber, esparrua N-1 errepidearekin konektatzeko bide-konexioaren/artikulazioaren ibilbideak eragindako lurrak (E.10/IB.16 bide-sistema orokorra). Xede horrekin, ondoko “IB.16” hirigintza-esparruan glorieta bat edo antzeko zerbait jartzea proposatzen da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- <u>Gauzatzeko erregimena eta programazio orokorra.</u>

Hiri-garapenaren eta udalerriko lurzorua betetzeko estrategiarekin bat eginez, esparruko hiri-garapena amaitzea aurreikusi da, Plan Orokorraren programazioa amaitu aurretik.

Azpiesparruan lur eta jarduera berriak barne hartzeko aukeraren kalterik gabe, azpiesparruari tratamendu bateratua emango zaio, dagokion programazioa eta gauzatzea egiteko. Besteak beste, dagokion jardun integratuko esparrua mugatuko da, lur berriak barne hartuz eta/edo gehituz.

Jardun integratuko esparru honetan barne hartuko dira, halaber, esparrua N-1 errepidearekin konektatzeko bide-konexioaren/artikulazioaren ibilbideak eragindako lurrak (E.10/IB.16 bide-sistema orokorra). Xede horrekin, ondoko “IB.16” hirigintza-esparruan glorieta bat edo antzeko zerbait jartzea proposatzen da.

A.U. "IB.22" (Jarr.)

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Aipatutako Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik 4 urteko epean landu eta onartuko da.

Udalari dagokio plan hori lantzea.

C.- Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

A atalean adierazitako irizpideen arabera mugatutako jardun integratuko esparruan barne hartuta dauden eta/do bertara atxikita dauden sistema orokorrekin lotutako lurrak lortzeko jarduerak, zein aipatutako zuzkidura orokorrekin lotuta obrak ordaintzea eta gauzatzea, esparruan proposatutako hirigintza-garapenaren urbanizazio-kargatzat joko dira.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

Esparruari dagokion kalifikazio xehatuaren erregimena bertan xede horretarako sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritakoa izango da.

Aipatutako Hiri Antolamenduko Plan Berezi horretan definituko dira, besteak beste, honako alderdi hauen baldintza arauemaileak: zonifikazio xehatuaren mugatzea; antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehaztea; antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa; lursailen eraikuntza-formaren baldintza arauemaileak, eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua barne hartuta; egokitzat jotzen diren eraikuntza eta lur-zatiketako baldintza partikularrak; antolatutako azpizona xehatuaren erabilera-baldintza partikularrak; jabari-baldintza partikularrak; xede horrekin egokitzat jotzen den beste edozein alderdi."

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitean definituko da.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

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

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako dagozkien eremu akustikoetan bere integrazioari edo kutsatuta egon daitezkeen lurzoruekin lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

A.U. “IB.22” (Jarr.)

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatu Katalogoan barne hartutako eraikuntza eta/edo elementu berezirik.

Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

Erregimen hori esparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta Urbanizatzeko Jardun Programan definituko da.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak formulatu eta programatzeko berariazko baldintzak.

Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze-unitateak, jarduteko sistema).

Gauzatze-unitatea edo –unitateak mugatzeko eta dagokion jarduera-sistema erabakitzeko, kasuan kasu Jardun Integratuko Esparruan sustatuko den Esparrua Urbanizatzeko Jardun Programaren testuinguruan eta, hala badagokio, bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian, xedatzen dena beteko da.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Gai horretan Plan Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan eta bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritakoa beteko da.

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

Erregimen hori esparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta Urbanizatzeko Jardun Programan definituko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Zentzu horretan, azpiesparruan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena hartuko da kontuan.

A.U. “IB.22” (Jarr.)

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

Plan honetako “1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena” dokumentuan jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK.

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.