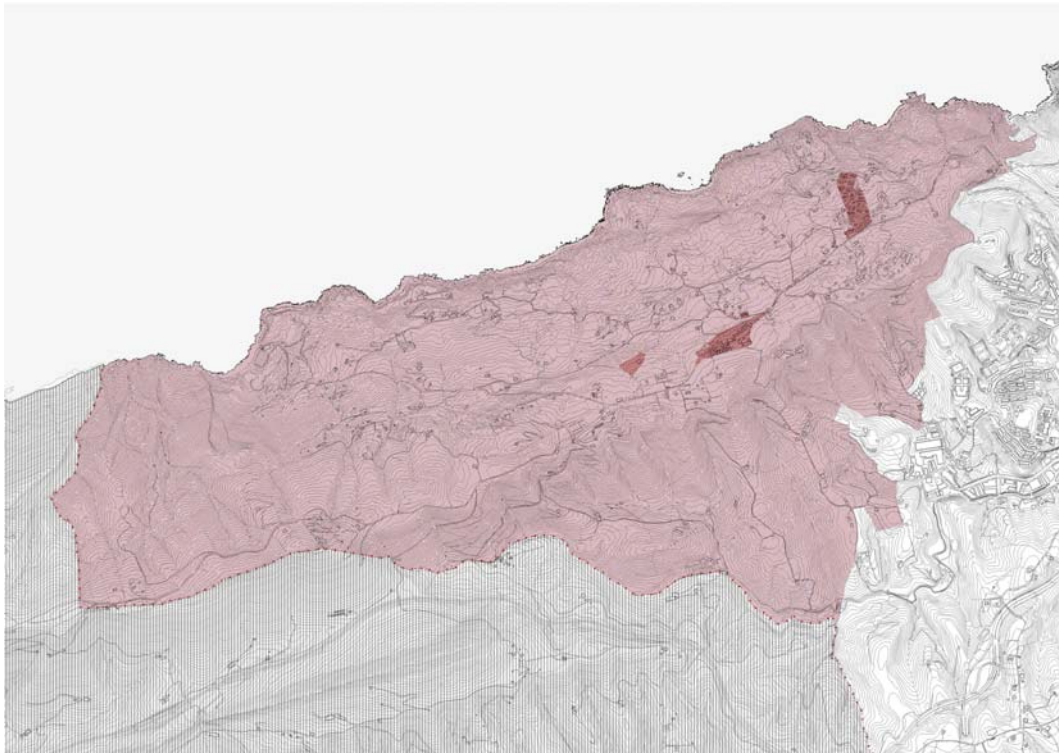




DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

Haikagarren Liburua
IGELDO (IG)

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

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

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

Hamaikagarren liburua
IGELDO (IG)

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. Ekonomilaria.
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. EP taldea).
- * 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.
 - M^a 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 NATURA ESPARRUEN (NE)
HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK".**

"3. KATALOGOA" DOKUMENTUA.

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

"5. PLANOAK" DOKUMENTUA.

AURKIBIDE OROKORRA

LEHEN LIBURUA

"Altza" (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

HAMALAU GARREN LIBURUA

"Martutene" (MA) A.U.en Arau Partikularrak

HAMABOSGARREN LIBURUA

"Mirakruz-Bidebieta" (MB) A.U.en Arau Partikularrak

HAMASEIGARREN LIBURUA

"Miramón-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. IG.01 "Amezti"	1
- A.U. IG.02 "Igeldo herria"	6
- A.U. IG.03 "Akelarre"	14

PLANOAK (1/2.000 eskala):

1. Gaur egungo egoera. Mugak (esparruak eta azpiesparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa.
2. Zonifikazio Globala.
3. Zonifikazio Xehatua.
4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak.

A.U. "IG.01 AMEZTI" (Igeldo)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua bat dator jada mugatuta eta garatuta dagoen bizitegi-eraikuntza isolatuko asentamenduarekin. Esparrua Igeldo mendiaren ipar-mendebaldeko hegalean dago, itsasoari begira.

Igeldoko errepidetik behera jaisten den zokogune bateko bide baten aurrealdean oinarritutako lursailetan konfiguratua dago.

Bere mugak Arau Partikular hauetako "1. Gaur egungo egoera. Mugak (esparruak eta azpiesparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa" planoan adierazten dira.

Guztira 44.126 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Badagoen garapena finkatzea, indarrean dauden urbanizazio-konpromisoen eta antolamendu-baldintzen arabera eta, bereziki, oraingo lursail-zatiketaren eta bide-ibilbidearen arabera.
- * Ondorioz, esparruan erabileraren intentsitatea, erabilera eta eraikuntzako baldintzak arautzea eta, bereziki, badauden eta baimenduta dauden etxebizitza-unitateen behin-behineko azpibanaketa posibleak arautzea. Hori guztia, esparruaren dentsifikazio-prozesuari eusteko helburuarekin, esparru beraren morfologia eta egitura kontuan hartuta.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.40 / IG.01 – Garapen txikiko bizitegia" zona. (Azalera: 44.126 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean⁽¹⁾: 0,30 m²(s)/m²
Bertan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da behar bezala baimenduta, orokorrean ezarritako eraikigarritasuna gainditzen den lursailetan.

⁽¹⁾ "Lursail eraikigarrietako" azalera "garbiari" buruzkoa, ezarritako titulartasun pribatuko bideak kanpoan utzita.

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

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Eraikuntzaren profila:
 - Sestra gainean: II
 - Sestrapean:
Sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko behar den oin-kopurua eraikitzea baimentzen da.
- * Eraikuntzaren gehieneko altuera: 10,50 m
- * Parametro horietara egokitzen ez diren eginak dauden eraikuntzak finkatzen dira.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

- * Ondoren azalduko ditugun osaketekin, erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.40 Garapen txikiko bizitegia" zona globaleko tipologiarako ezarritakoak.
- * "A.40 Garapen txikiko bizitegia" lursail bakoitzeko etxebizitza-kopuru handiena:
 - Lursail-azalera $>1.000 \text{ m}^2(\text{p})$: 2 etx./lursaila
 - Lursail-azalera $\geq 1.800 \text{ m}^2(\text{p})$: 4 etx./lursaila

Bere garaian behar bezala baimenduta, etxebizitza-kopuru handiagoa duten eta eraikiak dauden lursailetan, bertan eginak dauden etxebizitzak kopurua finkatzen da.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan finkatzen da.

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

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Ez dira horren inguruko aurreikuspenak ezarri.

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" planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa

* Sestra gainean, "a.40 Garapen txikiko bizitegia" lursailetan⁽¹⁾: $0,30 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2$
Bertan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da behar bezala baimenduta, orokorrean ezarritako eraikigarritasuna gainditzen den lursailetan.

* Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorren emaitzazkoa da.

C.- Lursailetakoa eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak: Eraikuntzaren oin-kopurua eta altuera

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean: III

⁽¹⁾ "Lursail eraikigarrietako" azalera "garbiari" buruzkoa, ezarritako titulartasun pribatuko bideak kanpoan utzita.

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

- Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

- * Atzeratzeak: 5,00 m
- * Behar bezala baimenduta, orokorrean definitutako parametroak gainditzen dituzten eraikuntzak finkatzen dira.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak

Bertan dauden lursail-zatiketako baldintzak finkatzen dira, eta espresuki debekatzen da lursailen banaketa.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Esparru honetan antolatutako azpizona xehatuak tipologietarako ezarri dira baldintza horiek ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) plan honetan oro har.

F.- Jabari-baldintza partikularrak

Gaur egun dauden jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

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 araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen. Dena den, gai horren inguruan sustatu beharreko plangintza berezian ezarriko diren aurreikuspenen ondorioak bete beharko dira.

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

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspen espezifikoak.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak osatu eta programatzeko baldintza espezifikoak

Ez da izaera horretako proposamenik planteatzen.

B.- Jardun-baldintzak (jardun-unitateak, jardun-sistema)

Ez da aurreikusi gauzatze-unitateak espresuki mugatzea.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak

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

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

Ez dira urbanizazio-karga espezifiko berriak identifikatzen.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Esparruan ez dira identifikatzen plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IG.02 PUEBLO DE IGELDO" (Igeldo)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua Igeldoko hirigunearekin bat dator, bertako plazaren inguruan antolatua. Plaza frontoiaren eta elizaren aurrean dago. Bertan ere sartzen dira ondoko hiri-garapena eta saihezbidea –duela gutxi gauzatu dira 1995eko Plan Orokorrean gai horren inguruan planteatutako proposamenekin bat etorrira–, baita Obra Sindikaleko etxeak, bertara doazen bideak, eta hilerria ere.

Bere mugak Arau Partikular hauetako honako plano honetan jasotzen dira: "1. Gaur egungo egoera. Mugak (esparruak eta azpiesparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa".

Guztira 42.500 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Igeldoko hirigunea, espazio publikoak eta eraikuntza finkatzea, bai eta duela gutxi egindako handitzea ere, indarrean dauden antolamenduko baldintzen arabera.

Testuinguru horretan ezarritako aurreikuspenak baliozkotzen dira ondorengo arloetan: 1995eko Plan Orokorra garatuz eta 2000ko apirilaren 3ko ebazpen bidez behin betiko onartuz, "Igeldoko Zabalpena" esparruan aipatutako zatiko planean; 2001eko martxoaren 27ko eta abenduaren 27ko ebazpenen bitartez onartutako zatiko plan horren aldaketetan; 2001eko otsailaren 16an, 2003ko irailaren 16an eta 2003ko azaroaren 25ean onartutako xehetasun-azterlan horren aldaketetan.

- * Hiri-eremuari jarraitasun fisikoa ematea, bertan Obra Sozialeko etxeetara sartzeko bidea eginez.
- * Bertako hornidurak finkatzea (frontoia, eliza, ikastetxeak, eta abar), gaur egun hutsak dauden ekipamendu-lursail antolatuetan eraikuntza osatzea, eta espazio publikoko urbanizazio-baldintzak hirigunearen premietara eta tokiko mugikortasunaren arloan hartutako erabakietara egokitzea.
- * Duela gutxi egindako saihezbidea eta lan horien ondorioz esparrura sartzeko baldintza berriak finkatzea, bai eta egindako aparkalekua ere.
- * Eraikuntzen behe-oinetan jarduera komertzialak eta, orokorrean, hirugarren sektorekoak ezartzen laguntzea, auzo osorako esparru hau "erdigune" gisa (bizitzeko, aisiarako eta merkataritzarako erdigunea) bultzatuta.
- * Behar izanez gero, hilerria handitzeko aukera izatea.

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

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "A.10/ IG.02 – Hirigune historikoko bizitegia" izeneko zona. (Azalera: 10.656 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean⁽¹⁾: 7.311 m²(s)
Esparruan lehendik zegoen eraikigarritasuna finkatzen da, betiere eraikuntzak Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritako irizpideen arabera gauzatu bada, dagokion udal-baimena eskuratu ondoren.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

- * Eraikuntzaren profila:
 - Sestra gainean: bazegoen eraikuntza-profila finkatzen da.
 - Sestrapean: orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da.
- * Eraikuntzaren gehieneko altuera:
Bazegoen eraikuntzaren altuera finkatzen da.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.10 Hirigune historikoko bizitegia" izeneko zona globaleko tipologiarako ezarritakoak.

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

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

1.2.- "A.30/ IG.02 – Eraikuntza irekiko bizitegia" izeneko zona. (Azalera: 17.923 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean⁽¹⁾: 9.358 m²(s)
Obra Sindikaleko etxeak dauden zona honetako zatian, bertan behar bezala baimenduta eta eginda dagoen eraikigarritasuna finkatzen da, aurretik zegoen eraikuntzaren forma kontuan hartuta.

Bestalde, 1995eko plan orokorrean mugatutako Igeldoko Zabalpena eremuan plan horretan aurreikusitako eta zatiko planak garatutako eraikigarritasuna finkatzen da. Eremu horren inguruko zatiko plana 2000ko apirilaren 3ko ebazpen bidez onartu zen behin betiko, eta ondoren hainbat alditan aldatu zen.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- * Eraikuntzaren profila:
 - Sestra gainean:
 - . Obra Sindikaleko etxeak dauden zona honetako zatian lehendik zegoen eraikuntza-profila finkatzen da.
 - . Zonaren gainerako lurretan (1995eko plan orokorrean mugatutako Igeldoko Zabalpena eremuan sartuta): III/(b).
 - Sestrapean:
Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitze baimena eman da.
- * Eraikuntzaren gehienezko altuera:
Obra Sindikaleko etxeak dauden zona honetako zatian lehendik zegoen eraikuntzaren altuera finkatzen da.
Zonaren gainerako lurretan (1995eko plan orokorrean mugatutako Igeldoko Zabalpena eremuan sartuta): 10,50 m.

⁽¹⁾ Datu informatiboa.

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

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.30" izeneko zona globaleko tipologiarako orokorrean ezarritakoak.

Gainera, 1995eko plan orokorrean mugatutako Igeldoko Zabalpena eremuaren barne dagoen zona honen zatian, esparruko etxebizitzak plangintza horretan ezarritako sustapen libreko eta babes ofizialeko erregimenetara lotzeko aurreikuspenak finkatzen dira.

1.3.- "E.10/IG.02 - Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 12.037 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintza orokorrak zona globaleko tipologia honentzako orokorrean ezartzen dira, Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan.

1.4.- "G.00 / IG.02 – Ekipamendu komunitarioa (SG)" izeneko zona (Azalera: 1.884 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "G.00" izeneko zona globaleko tipologiarako ezarritakoak. Hilerriaren balizko handitzea ordenatzen da.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan finkatzen da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Espresuki ez dira horren inguruko aurreikuspenak ezarri.

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

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

A.U. "IG.02" (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" planoan biltzen dira.

Planoak eragindako zatian 1995eko Plan Orokorra garatzeko behin betiko sustatu eta onartutako plangintza xehatuaren emaitzazko kalifikazio xehatua finkatzen da (2000ko apirilaren 3ko ebazpen bidez behin betiko onartutako "Igeldoko Zabalpena" izenekoaren zatiko plana, eta 2001eko martxoaren 27an eta 2001eko abenduaren 27an onartutako plan horren aldaketak).

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:

- Honek eragindako zatian 1995eko Plan Orokorra garatzeko behin betiko sustatu eta onartutako plangintza xehatuaren emaitzazko lursail xehatuaren sestra gainean aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa finkatzen da (2000ko apirilaren 3ko ebazpen bidez behin betiko onartutako "Igeldoko Zabalpena" izenekoaren zatiko plana, eta 2001eko martxoaren 27an eta 2001eko abenduaren 27an onartutako plan horren aldaketak).

- Gainerako lursailak: lursailean gaur egun dauden eraikuntzen formari (oinplanoan okupazioa, altuera eta oin-kopurua) lotutako eraikigarritasuna finkatzen da.

* Sestrapean orokorrean

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

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

* Sestra gainean:

Honek eragindako zatian 1995eko Plan Orokorra garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritako eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak finkatzen dira (2000ko apirilaren 3ko ebazpen bidez behin betiko onartutako "Igeldoko Zabalpena" izenekoaren zatiko plana, eta 2001eko martxoaren 27an eta 2001eko abenduaren 27an onartutako plan horren aldaketak).

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

Esparruko gainerako lursailetan bertan dauden eraikuntzak finkatzen dira gaur egun dituzten parametro formalekin (eraikuntzako profila eta altuera, beste hainbatetan artean).

- * Sestrapean:
Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako oin-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak

Bertako lursail-zatiketa finkatzen da gaur egun dituen baldintzetan, 1995eko plan orokorraren eta 2000ko apirilaren 3ko ebazpenaren bidez behin betiko onartutako "Igeldoko Zabalpena" izenekoaren zatiko plana, eta 2001eko martxoaren 27an eta 2001eko abenduaren 27an onartutako plan horren aldaketak gauzatuz esparruaren zati batean sustatutako lursail-zatiketako proiektuaren emaitzazkoa barne hartuta.

E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Esparru honetan antolatutako azpizona xehatueterako ezarri dira baldintza horiek ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) plan honetan, oro har.

1995eko plan orokorrean mugatutako Igeldoko Zabalpena eremuan proiektatutako etxebizitzak –babes ofizialeko etxebizitzako zein etxebizitza libreko erregimena– lotura-aurreikuspenak finkatzen dira, plan horretan zein orain baliozkotzen den bere garapenean sustatutako zatiko plangintzan ezarritako terminoetan.

F.- Jabari-baldintza partikularrak

Gaur egungo jabariko baldintza partikularrak finkatzen dira, 1995eko plan orokorraren eta 2000ko apirilaren 3ko ebazpenaren bidez behin betiko onartutako "Igeldoko Zabalpena" izenekoaren zatiko plana, eta 2001eko martxoaren 27an eta 2001eko abenduaren 27an onartutako plan horren aldaketak gauzatuz esparruaren zati batean sustatutako lursail-zatiketako proiektuaren emaitzazkoa barne hartuta.

2.- Hiri-lurzorua kategorizatzea.

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

A.U. "IG.02" (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 araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Kasu bakoitzean adierazitako mailan, honako elementu bereziak edo esparruko eraikuntzak erantsi zaizkio katalogoari:

- * I. maila:
 - Igeldoko San Pedro eliza (Aita Orkolaga pasealekua, 2)
- * IV. maila:
 - Eskola publikoak (Igeldoko plaza, 1).
 - Elizondo etxea (Aita Orkolaga pasealekua, 6).

Eraikitako ondareari dagokionean, gaur egun izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a) jasotako zerrenda da. Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

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

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspen espezifikoak.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak osatu eta programatzeko baldintza espezifikoak

Ez da aurreikusi Urbanizatzeko Jardun Programa bat egitea.

B.- Jardun-baldintzak (gauzatze-unitateak, jardun-sistema)

Ez da aurreikusi gauzatze-unitateak espresuki mugatzea.

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

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak

Erabileren haztatze-koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da.

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

Ez dira urbanizazio-karga espezifiko berriak identifikatzen.

3.- **Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.**

Esparruan ez da espresuki plangintzarekin bat ez datorren eraikuntzarik identifikatzen.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

A.U. "IG.03 AKELARRE" (Igeldo)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua bat dator Igeldoko ipar-mendebaldeko hegalean dagoen hirugarren sektoreko Akelarre gunea dagoen lursailarekin.

Bere mugak Arau Partikular hauetako honako plano honetan jasotzen dira: "1. Gaur egungo egoera. Mugak (esparruak eta azpiesparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa".

Guztira 10.517 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Hotel eta jatetxeen moduko hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoak ezartzeko esparru berezia finkatzea, orain arte daudenak handitzeko aukerarekin. Halaber, erabilera nagusiei lotutako zerbitzu osagarriak (aparkalekua, igerilekua, padel-pista, tenis-pista, eta abar) garatzea.
- * Orokorrean eta sestrapean baimendutako eraikigarritasunari lotutako salbuespenak kaltetu gabe, testuinguru horretan 2006ko apirilaren 4an behin betiko onartutako "Akelarre" esparruari buruzko Plan Orokorreko Aldaketan eta hau garatzen duen 2006ko uztailaren 26an behin betiko onartutako Zatiko Planean ezarritako aurreikuspenak baliozkotzen dira.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "B.20 / IG.03 – Hirugarren sektoreko erabilera" izeneko zona (Azalera: 10.517 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: 0,50 m²(s)/m²

* Sestrapean:

Zona global osoan baimendutako gehienezko hirigintza-eraikigarritasuna da, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) orokorrean eta horren inguruan ezarritako irizpideen emaitzazkoa.

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

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra gainean⁽¹⁾: III
- Sestrapean:
Baimendutako gehienezko oin-kopurua da, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) orokorrean eta horren inguruan ezarritako irizpideen emaitzazkoa.

* Eraikuntzaren altuera⁽¹⁾: 12 m.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "B.20 Hirugarren sektoreko erabilera" izeneko zona globaleko tipologiarako orokorrean ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

2006ko uztailaren 26an behin betiko onartutako Zatiko Plana finkatzen da.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A.- Gauatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

B.- Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak

Behin betiko onartutako garapen-plangintza dute.

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

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

⁽¹⁾ 2006ko apirilaren 4ko ebazpen bidez behin betiko onartutako 1995eko Plan Orokorraren aldaketan ezarritako neurtzeko irizpide partikularren arabera.

A.U. "IG.03" (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" planoan jasotzen dira, eta bat datoz 2006ko uztailaren 26an behin betiko onartutako Zatiko Planaren ezarritakoekin. Batzuen eta besteen artean kontraesanak badaude azken hauek hartuko dira kontuan.

- B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Ondoren adieraziko dugun salbuespenarekin, 2006ko uztailaren 26an behin betiko onartutako Zatiko Planaren zehaztapenak finkatuko dira.

Bestalde, salbuespen hori sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoari lotua dago. Eraikigarritasun hori bat dator Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren 30. artikulua) horren inguruan orokorrean ezarritako irizpideen emaitzazkoarekin, lursail eta espazio bakoitzean.

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

2006ko uztailaren 26an behin betiko onartutako Zatiko Planaren zehaztapenak finkatuko dira.

- D.- Eraikuntza eta lursail-zatiketako baldintza partikularrak

2006ko uztailaren 26an behin betiko onartutako Zatiko Planaren zehaztapenak finkatuko dira.

- E.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

2006ko uztailaren 26an behin betiko onartutako Zatiko Planaren zehaztapenak finkatuko dira.

- F.- Jabari-baldintza partikularrak

2006ko uztailaren 26an behin betiko onartutako Zatiko Planaren zehaztapenak finkatuko dira.

A.U. "IG.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 araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementu eraikirik identifikatzen. Dena den, gaur egun izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezia (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a) izapidetu eta behin betiko onartzeko testuinguruan zehaztuko dena hartuko da kontuan gai horretan.

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 dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspen espezifiko berriak. Esparrua gauzatzen ari da Zatiko Plan horretan zein bere garapenean sustatutako proiektuetan ezarritako zehaztapenen arabera.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Urbanizatzeko Jardun Programak osatu eta programatzeko baldintza espezifikoak

Horren inguruan aipatutako eta finkatutako Zatiko Planean ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira.

B.- Jardun-baldintzak (jardun-unitateak, jardun-sistema,...)

Aipatutako eta finkatutako Zatiko Planean eta bere garapenean egindako proiektuetan horren inguruan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira, baita gauzatze-unitatea mugatzearekin eta jardun-sistema zehaztearekin lotutakoak ere.

C.- Erabileren haztatze-koefizienteak

Erabileren haztatze-koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa jarraituko da. Testuinguru horretan, aipatutako Zatiko Planean eta berau garatzeko egindako proiektuetan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira.

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

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

Aipatutako eta finkatutako Zatiko Planean, eta berau garatzeko egindako proiektuetan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Esparruan ez da identifikatzen plangintzarekin bat ez datorren eraikuntza bakar bat.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

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

Esparruan amezti eta hariztiz osatutako azalera bat berreskuratuko da.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.