

«11. SAN ESTEBAN»
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua RENFEren trenbide-sarearen ezker aldean dago, San Esteban deritzan auzoan.

Guztira 127.361 m² inguruko azalera du. Plan Orokor hone-tako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailka-pena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» pla-noan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruan askotariko errealitateak daude: Bizitegi-eraikinak, ekonomia-jardueretarako eraikinak, instalazio publikoak –ferialekua, osasun-etxea, eta abar–, Elosegiko parkea.

Esparruaren hiri-berritze eta hiri-birkualifikazio globala planteatzen da, besteak beste honako irizpide eta helburu oro-kor hauen arabera:

— Trenbide-sarearen bi aldeen arteko konexioak hobetzea, hirigunearen eta esparruaren eta bertan dauden eta aurreikusten diren garapenen komunikazio egokia lortzearen.

Arlo horretan esku hartzeko bi aukera proposatu dira.

Lehenak trenbide-sarea ahalik eta tarterik handiengan lurperatzea dakar.

Bigarren aukera trenbide-sare horren azpiko gaur egungo konexioak hobetzearekin eta zabaltzearekin lotzen da –tren-bide-sarearen bi aldeen artean behar bezain konexio arina eta argia lortzeko moduan–. Beste batzuk baztertu gabe, pasabide horiek indartu egin beharko liriteke, San Juan kalearen inguru-nean batik bat, gune horretan barrena lotzen baita zuzenean hirigunea San Esteban esparruarekin. Beste esku-hartze batzuk baztertu gabe, ingurune horretan dauden trenbidearen azpiko bi konexioak espazio bakar batean batzeko gutxienezko helburua nabarmendu behar da.

Esparruan aurreikusten den Hiri Antolamenduko Plan Berezia edo bertan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programa lantzearen eta onartzearen testuinguruan, aukera bat edo bestea hautatu beharko da.

— Esparruaren hego-mendebaldean dagoen ekonomia-jar-dueretarako zona finkatu behar da («Iturzaeta, SA», «Olga», «Accesorios Urki», «Urto», eta beste enpresa batzuk okupatzen dutena).

— Beste errealitate batzuk ere finkatu behar dira: Zuberoa bizitegi-multzoa; San Juan kaleko 10 eta 12 zenbakietako bizi-tegi-eraikinak; Osakidetza instalazioak; Tolargiren instala-zioak; etab.

— Elosegiko parkea espazio libre publiko gisa finkatu behar da –1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioetan jada aurreikus-ten zen–.

— Esparruaren gainerakoaren hiri-berrikuntza eta hiri-bir-kualifikazioa sustatu behar da, eta lehentasunez bizitegi-gara-pen berrietara zuzendu behar da, besteak beste honako irizpi-deen arabera:

* Garapen horien optimizazio kualitatiboa eta kuantitati-boa, kalitate globala bermatzen duten baldintza egokietan plan-teatua.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
«11. SAN ESTEBAN»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Este Ámbito está situado en la margen izquierda de la red ferroviaria de RENFE, en el barrio también denominado San Esteban.

Tiene una superficie total de 127.361 m². Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Coexisten en el Ámbito realidades diversas que van desde edificaciones residenciales y de actividades económicas hasta las instalaciones públicas –ferial, ambulatorio, etc.–, pasando por el denominado parque Elósegui.

Se plantea la reforma y recalificación urbana global del ámbito de acuerdo de conformidad con, entre otros, los criterios y objetivos generales siguientes:

— Mejora de las conexiones entre ambos márgenes de la red ferroviaria, en aras a la adecuada comunicación del ámbito y de los desarrollos existentes y previstos en el mismo con el centro urbano.

Se proponen a ese respecto dos posibles alternativas de intervención.

Una de ellas conllevaría el soterramiento de la citada red ferroviaria en el mayor tramo posible.

La segunda está asociada a la posible mejora de las actuales conexiones por debajo de esa red ferroviaria, ampliándolas en la medida necesaria para crear una conexión suficientemente fluida y diáfana entre ambas partes de la red. Sin descartar otros, esos pasos deben reforzarse, en particular, en el entorno de la calle San Juan, en la medida en que es éste el punto que conecta más directamente San Esteban con el centro urbano. Sin descartar otro tipo de intervenciones, cabe citar, como objetivo mínimo, la unión en un único espacio de las dos conexio-nes bajo el ferrocarril existentes en ese entorno.

Procede la elección de una u otra alternativa en el contexto de la elaboración y aprobación bien del Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en el ámbito, bien del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en él.

— Consolidar la zona de actividades económicas existente en el extremo Suroeste del ámbito, ocupada por empresas como «Iturzaeta, S.A.», «Olga», «Accesorios Urki», «Urto», etc.

— Consolidar otras realidades como las siguientes: El grupo residencial Zuberoa; las edificaciones residenciales ubi-cadas en los números 10 y 12 de la calle San Juan; las instala-ciones de Osakidetza; las instalaciones de Tolargi; etc.

— Consolidar el parque Elósegui como espacio libre público, ya previsto en las Normas Subsidiarias de Planea-miento de 1989.

— Promover la reforma y rehabilitación urbana del resto del ámbito, destinándolo preferentemente a nuevos desarrollos residenciales, de acuerdo con, entre otros, los criterios siguien-tes:

* Optimización cualitativa y cuantitativa de dichos des-arrollos, planteada en las debidas condiciones que garanticen su calidad global.

* Proposatutakoaren gisako garapenak eskatzen duen kalitatezko zuzkidura publikoen aurreikuspena (ekipamenduak, espazio libreak, etab.).

Testuinguru horretan, «Bonberenea» gaur egun garatzen diren kultur jarduerak esparruan mantentzea proposatzen da. Era berean, gaur egun Ferialean garatzen diren jardueri eustea proposatzen da, betiere esparruan planteatutako garapen berriekin bateragarriak badira.

Helburu horiek lortzeko justifikatu egiten du behar besteko dimentsionamendu eta ezaugarri kualitatibo eta kuantitatibo egokiak izango dituen ekipamendu-zuzkidura balioanitzaren aurreikustea —sestrapean zein sestra gainean izango du proiektzioa eta aipatutako jarduerak harmoniaz bateragarri egiteko moduan antolatu eta programatu da—. «Bonbereneako» kultur jardueren garrantzia eta berezitasuna dela eta, justifikatuta dago ekipamendu-zuzkidura horren ardatz eta motore gisa hartzea.

* Ahalik eta etxebizitza kopururik handiena eta zentzuzkoena antolatzea —guztira 1.066 etxebizitza inguru kalkulatu da—.

* Ahalik eta etxebizitza kopururik handiena lotzea babes publikoko erregimenarekin, proposatutako garapenaren bideragarritasuna bermatuko duten baldintzetan.

* Etxebizitzen garapen horrekin bateraezinak diren gaur egungo eraikinak eraistea eta garapen horrekin bateraezinak diren jarduerak lekuz aldatzea.

* Etxebizitza-garapen hori behar bezala lotzea Elosegui parkearekin —parkea garapen horren barruan integratu da—.

* Hiri Antolamenduko Plan Berezia formulatzea, aurreko irizpideen arabera antolamendu xehatua zehazteko ondorioetarako.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona» («11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» azpiesparrua). (Azalera: 79.727 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Hirigintza-garapen berriak:

* Sestra gaineko eraikigarritasuna: 103.178 m²(s).

* Sestrapeko eraikigarritasuna: 61.900 m²(s).

— Hirigintza-garapen finkatuak:

* Sestra gaineko eraikigarritasuna: Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinen egungo lerrokaduren eta formaren emaitzazkoak dira.

* Sestrapeko eraikigarritasuna: Bi (2) soto-solairu.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

(Azpi)esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko ditu antolamendu xehatuaren lerrunarekin parametro horiek, betiere antolamendu hori zehazteko ondorioetarako.

B. Erabilera-baldintzak.

a) Plan Orokor honetan «A.20» zona globalerako ezarritako berezko erabilera-baldintza orokorrak izango dira.

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrean, baimendu egiten da 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan).

* Previsión de las dotaciones públicas (equipamientos, espacios libres, etc.) de calidad que requiere un desarrollo como el propuesto.

Se propone, en ese contexto, el mantenimiento en el ámbito de las actividades culturales que actualmente se desarrollan en «Bonberenea». Y también las actividades hoy día desarrolladas en el Ferial, siempre que resulten compatibles con los nuevos desarrollos planteados en el ámbito.

La consecución de esos objetivos justifica la previsión de una dotación equipamental polivalente, con un dimensionamiento y unas características cualitativas y cuantitativas suficientes y adecuadas, con proyección tanto sobre como bajo rasante, y organizado y programado de manera que permita la armónica convivencia de actividades como las mencionadas. La importancia y la singularidad de unas actividades culturales como las de «Bonberenea» justifican su consideración como eje y motor de dicha dotación equipamental.

* Ordenación del mayor y razonado número de viviendas posible, estimándose su cuantía en un total aproximado de 1.066 viv.

* Vinculación de la mayor cantidad posible de viviendas al régimen de protección pública, en las debidas condiciones que garanticen la viabilidad del desarrollo propuesto.

* Derribo de las edificaciones existentes incompatibles con el referido desarrollo de viviendas, y traslado de las actividades también incompatibles con el mismo.

* La adecuada conexión de ese desarrollo de viviendas con el parque Elósegui, integrando éste en aquél.

* Formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada, acorde con los criterios anteriores.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta» (Subámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial»). (Superficie: 79.727 m²).

A. Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

— Nuevos desarrollos urbanísticos:

* Edificabilidad sobre rasante: 103.178 m²(t).

* Edificabilidad bajo rasante: 61.900 m²(t).

— Desarrollos urbanísticos consolidados:

* Edificabilidad sobre rasante: La resultante de las alineaciones y de la forma actuales del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.

* Edificabilidad bajo rasante: La asociada a dos (2) plantas de sótano.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Dichos parámetros serán los que determine, con rango de ordenación pormenorizada, el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el (sub)ámbito a los efectos de la determinación de dicha ordenación.

B. Condiciones de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.^a y 2.^a categorías en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito.

Esparruaren antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko Plan Bereziak, halaber, bizitegi-lursailetan lehen aditzera emandako kategorietakoak baino kategoria handiagoko merkataritza-erabilerak ezartzea baimendu ahal izango du, betiere Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan horietarako ezarritako baldintzetan.

Era berean, merkataritza-erabilerak beste mota bateko lursailetan ezarriko badira, Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan horietarako ezartzen diren irizpide orokorrak bete beharko dira.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 5.055 m²(s).

— Bizitegi-eraikigarritasun berria:

* Babes ofizialeko etxebizitzetarako (%35): 31.823 m²(s).

* Etxebizitza babestu tasatuetarako (%35): 31.823 m²(s).

* Sustapen libreko etxebizitzetarako (%30): 27.277 m²(s).

* Guztira: 90.923 m²(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 95.978 m²(s).

Sestra ganean aurreikusten den gainerako hirigintza-eraikigarritasuna hirugarren sektoreko erabileretara zuzenduko da.

1.2. «B.10 Industria Erabilerako Zona» (hirigintza-esparruaren gainerakoa). (Azalera: 20.629 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gaineko eraikigarritasuna: 2,5 m²(s)/m² (lursail pribatukoa).

— Sestrapeko eraikigarritasuna: Baimentzen den sestrapeko solairu kopuruari dagokion eraikigarritasuna.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

Parametro horiek Arau Partikular honetako hurrengo IV. epigrafean antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin ezarritakoak dira.

B. Erabilera-baldintzak.

Plan honetan «B.10 Industria-erabilerako zonetarako» orokorrean ezarritakoak («2.1. Hirigintza Arau Orokorrek» dokumentua).

1.3. «E.10 Espazio Libreen Sistema Orokorra». (Azalera: 27.005 m²).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrek» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitze eta erabiltzeko baldintzak.

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak ezartzen.

3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

— «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruko «A.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-zona»: Antolamendu xehatua zehazteko Hiri Antolamenduko Plan Berezia landuko da.

A su vez, el Plan Especial a promover en el ámbito con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo podrá autorizar la implantación en las parcelas residenciales de usos comerciales de categoría superior a las antes citadas, en las condiciones establecidas para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

A su vez, la implantación de usos comerciales en otro tipo de parcelas se adecuará los criterios generales establecidos para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial existente a derribar y sustituir: 5.055 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

* Destinada a viviendas de protección oficial (35%): 31.823 m²(t).

* Destinada a vivienda protegida tasada (35%): 31.823 m²(t).

* Destinada a promoción libre (30%): 27.277 m²(t).

* Total: 90.923 m²(t).

— Edificabilidad residencial total: 95.978 m²(t).

La edificabilidad urbanística restante prevista sobre rasante se destina a usos terciarios.

1.2. Zona «B.10 Uso Industrial» (resto del Ámbito Urbanístico). (Superficie: 20.629 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Edificabilidad sobre rasante: 2,5 m²(t)/m² (de parcela privada).

— Edificabilidad bajo rasante: Edificabilidad asociada al número de plantas bajo rasante autorizado.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Dichos parámetros son los expuestos, con rango de ordenación pormenorizada, en el siguiente epígrafe IV de esta misma Norma Particular.

B. Condiciones de uso.

Las establecidas con carácter general en este Plan para las zonas «B.10 Uso industrial» (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.3. Zona «E.10 Sistema General de Espacios Libres». (Superficie: 27.005 m²).

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

2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

3. Clasificación urbanística.

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

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

— Zona «A.20 Residencial de edificación abierta» del (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial»: Se elaborará un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar la ordenación pormenorizada.

Plan Berezi hori «E.10 Espazio libreen sistema orokorra» zonara zabal daiteke –betiere egokia izanez gero–, iritsiera eta helburu egokiek.

— Hirigintza-esparruaren gainerakoa: Plan Orokor honetan definitzen da antolamendu xehatua.

5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Esparru honetan planteatutako garapen berria garatzea eta gauzatzeko da Plan Orokor honetan planteatutako esku-hartze estrategikoetako bat, Tolosaren etorkizuneko hirigintza-garapenaren testuinguruan.

Trenbidearen bi aldeen arteko lotura hobetzeko beharrezko obrak eta jardunak gauzatzearekin lotuko da.

Edonola ere, garapen horren konplexutasunak justifikatu egiten du beharrezko hirigintza-dokumentuak lantzeko eta bideratzeko prozesuari hasiera ematea, betiere Plan Orokor hau behin betiko onartu ostean.

Testuinguru horretan, «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparrua jardun integratuko esparrua izango da, eta dagokion Urbanizatze Jardun Programaren mende egon beharko du. Gainera, jardun integratuko esparru horri honakoak erantsi edo atxikiko zaizkio:

— Hirigunea hobetzeko obraren eraginpean dauden lurrak, RENFEn trenbide-sarea gainditzeko edo saihesteko hartzen diren erabakiak edozein izanik ere.

— Zerbitzu-azpiegiturak (ura, saneamendua, elektrizitatea, eta abar) gauzatzeko obraren eraginpean dauden lurrak, aurreikusten diren garapen berriei dagozkien neurrian eta/edo ehunekoan –lur horiek (azpi)esparrukoak izan edo ez izan kontuan hartu gabe–.

(Azpi)esparru horren Plan Bereziak mugatuko du jardun integratu horren eraginpean dagoen esparrua, bai dagozkion lurrak bertan barne hartuz, bai hari atxikiz.

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

«11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruan aurreikusten den hirigintza-garapen berriarekin batera eta harekin koordinaturik gauzatu beharko dira trenbide-sarearen bi aldeen arteko lotura hobetzeko erabakitzen diren obrak eta jardunak. Horrela, hirigunearen eta esparruaren –eta bertan aurreikusten diren garapenen– komunikazio egokia lortu nahi da, horretarako egoki jotzen den aukera edozein izanik ere (trenbide-sarea lurperatzea; trenbide-sarearen azpiko gaur egungo konexioak hobetzea).

Xede horretarako beharrezko obrak gauzatzeko eta ordaintzeko betebeharrak honako irizpideen arabera finkatuko dira:

— Obra horiek gauzatzeko eta ordaintzea, hautatzen den aukera edozein izanik ere, trenbide arloan eskumena duen entitatearen betebeharra izango da (RENFEn, ADIF, etab.).

— Trenbidearen azpiko pasabidea hobetzeko eta zabaltzeko irtenbidea izanik, horren kostua «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruaren hirigintza-eskubideen titularraren urbanizazio kargatzat hartuko da, entitate hark bere egiten ez duen zatian.

Ese Plan Especial podrá extenderse a la zona «E.10 Sistema general de espacios libres» siempre que se estime oportuno, y con el alcance y los fines que se consideren adecuados.

— Resto del Ámbito Urbanístico: Su ordenación pormenorizada se define en este Plan General.

5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de programación y ejecución general.

El desarrollo y la ejecución del nuevo desarrollo planteado en este ámbito constituye una de las intervenciones estratégicas planteadas en este Plan General en el contexto del futuro desarrollo urbanístico de Tolosa.

Ha de ir unida a la ejecución de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para la mejora de la conexión entre ambas márgenes del ferrocarril.

En todo caso, la complejidad de este desarrollo justifica el inicio del proceso de elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos necesarios para ello tras la aprobación definitiva de este Plan General.

En ese contexto, el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» conformará un ámbito de actuación integrada, que deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Además, se integrarán o adscribirán a ese ámbito de actuación integrada:

— Los terrenos afectados por las obras de mejora con el centro urbano, cualesquiera que sean las decisiones que se adopten para salvar o sortear la red ferroviaria de RENFE.

— Los terrenos afectados por las obras de ejecución de infraestructuras de servicios (agua, saneamiento, electricidad, etc.) en la medida y/o porcentaje asociado a los nuevos desarrollos previstos, con independencia de que esos terrenos formen parte del (sub)ámbito o sean exteriores al mismo.

Sea mediante la inclusión en él de los correspondientes terrenos o su adscripción al mismo, el ámbito objeto de dicha actuación integrada será delimitado por el Plan Especial referido a ese (sub)ámbito.

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

La ejecución del nuevo desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» se vincula a la simultánea y coordinada ejecución de las obras y actuaciones que se acuerden para la mejora de las conexiones de ambas márgenes de la red ferroviaria, en aras a la adecuada comunicación del Ámbito y de los desarrollos previstos en el mismo con el centro urbano, cualquiera que sea la alternativa que para ello se estime adecuada (soterramiento de la citada red ferroviaria; mejora de las actuales conexiones por debajo de esa red ferroviaria).

Las obligaciones de ejecución y abono de las obras necesarias para ese fin se determinarán de conformidad con los siguientes criterios:

— La ejecución y abono de esas obras, cualquiera que sea la alternativa por la que se opte, será considerada como una obligación propia de la entidad competente en materia ferroviaria (RENFEn, ADIF, etc.).

— Tratándose de la solución de mejora y ampliación del paso bajo el ferrocarril, su coste ha de ser considerado como carga de urbanización de los titulares de los derechos urbanísticos del (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial», en la parte en que el mismo no sea asumido por aquella entidad.

—Trenbidea lurperatzearen aukera finantzatzeko beharrezko neurriak eta erabakiak zehaztasunez finkatzearen baldintzapean izango da aukera horren bideragarritasuna, batez ere trenbidearen arloan eskumena duen entitate horrek bere gain hartzen ez duen zatian. Kasu horretan, finantziario horrek honako irizpideak hartuko ditu aintzat: Lehenik, ez da «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruko emaitzazko hirigintza-eskubideen titularren urbanizazio-karga orokor gisa hartuko. Bigarren, urbanizataileari egotzi beharreko urbanizazio-karga gisa, osorik edo zati batean, hartzeko bideragarritasuna aztertuko da. (Azpi)esparru horretan planteatutako bizitegi-garapena gauzatzeko sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programa formulatzearen testuinguruan hautatuko da urbanizatailea, eraginak (azpi)esparruko lurren jabeen artean hedatu gabe. Hirugarren, egokiak eta egingarriak diren finantziario publikoko beste neurri batzuk aztertu eta zehaztuko dira.

C. Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak.

«11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruan sustatu beharreko Plan Berezia ere Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoan landu eta bideratuko da.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

A. Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologia zehazteko baldintzak.

a) «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi) esparrua.

«A.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-zonari» dagokionez, (azpi)esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia ezarriko diren baldintzak izango dira.

Adierazitakoaren ildotik, Plan Berezi hori «E.10 Espazio libreen sistema orokorra» zonara (Elosegi parkera) zabal daiten —betiere egokia izanez gero—.

b) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi) esparrua.

(Azpi)esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia ezarriko diren aurreikuspenen ondoriozkoa izango da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa.

b) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Sestrapean zein sestra ganean, lursail bakoitzeko eraikigarritasun fisikoa aurreko «III» epigrafean adierazitako aurreikuspenen emaitzazkoa da.

C. Antolatutako lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

a) «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi) esparrua.

(Azpi)esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin ezartzen dituen baldintzak izango dira.

— La propia viabilidad de la alternativa de soterramiento del ferrocarril ha de entenderse condicionada a la precisa determinación de las medidas y decisiones necesarias para su financiación, especialmente en la parte en la que la misma no sea asumida por la indicada entidad competente en materia ferroviaria. En este caso, esa financiación se adecuará a, entre otros, los criterios siguientes. En primer lugar, no será considerada como carga de urbanización general de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial». En segundo lugar, se analizará la viabilidad o no de considerarlo, bien en su totalidad, bien parcialmente, como carga de urbanización a imputar al urbanizador a seleccionar en el contexto de la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a promover para la ejecución del desarrollo residencial planteado en ese (sub)ámbito, sin que sus afecciones se extiendan a los propietarios de terrenos del (sub)ámbito. En tercer lugar, se analizarán y determinarán cualesquiera otras medidas de financiación pública que se estimen adecuadas y posibles.

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

El Plan Especial a promover en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» será elaborado y tramitado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de la tipología de las (sub)zonas de uso pormenorizado ordenadas.

a) (Sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial».

En lo referente a la zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta», dichas condiciones serán las que se establezcan en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el (sub)ámbito.

Conforme a lo expuesto, ese Plan Especial podrá extenderse a la zona «E.10 Sistema General de Espacios Libres» (parque Elósegui) siempre que se estime oportuno.

b) Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) (Sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial».

La edificabilidad física de cada parcela será la que resulte de las previsiones que establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el (sub)ámbito

b) Resto del Ámbito Urbanístico.

Tanto sobre como bajo rasante, la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las previsiones expuestas en el anterior epígrafe «III».

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas ordenadas.

a) (Sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial».

Dichas condiciones serán las que establezca, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el (sub)ámbito con el fin de determinar dicha ordenación.

b) Hirigintza-esparruaren gainerakoa (esparru horretako «B.10 Industria-erabilera» zona globalean kokatzen diren lursailak).

— Solairu kopurua.

* Sestra gainean: II.

* Sestrapean:

* Industria-jardueretarako eraikuntzetako zorupean solairu 1.

* Baimentzen diren beste erabileretarako eraikuntzetan gehienez hiru (3) solairu.

— Sestra gaineko eraikuntza-altuera: 12 m.

Edonola ere, Plan Orokor honen Hirigintza Arau Orokorretako 66. artikuluan, besteak beste, ezarritako ildo horretako irizpideak izango dira aplikatzekoak.

Azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko, azpiesparruan sustatu beharreko Plan Berezian barne hartzen diren aurreikuspenen emaitzak izango dira lursail bakoitzeko eraikuntzako parametro formalak.

D. Antolatutako (azpi)zona xehatuetako erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorra» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, (azpi)zona horietako bakoitzerako baldintzak. Dena den, baldintza horiek «11.1 San Esteban. Hirigintza-garapen berria» (azpi)esparruan sustatu beharreko plangintza xehatuaren bidez osatu eta/edo berregokituko dira, komeni den heinean.

E. Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan ez da arlo horretako baldintza zehatzik ezartzen, «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarriko diren baldintzen kalterik gabe.

F. Eraikinek San Esteban errearen ibilguarekiko gorde beharreko atzerapena.

Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideen arabera, esparruan proiektatzen diren eraikuntza berriak —aurretik daudenak ordezkatzeko dituztenak edo oin berrikoak— San Esteban errearen ibilguarekiko gutxienez 10 metro atzeratu beharko dira (12 metro ubideratzea definituta ez duten muturretan).

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Formulatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarriko du «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruan barne hartzen diren «A.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-zonako» lursailen kategorizazioa.

«E.10 Espazio librean sistema orokorra» zonaren (Elosegi Parkea) lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

Bestalde, Esparruko gainerako lurak hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabearen baldintza betetzen dituzten lurren salbuespenarekin.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

«11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruaren antolamendu xehatua zehazteko ondorioetarako, honako alderdiak hartuko dira kontuan:

b) Resto del Ámbito Urbanístico (parcelas ubicadas en la zona global «B.10 Uso industrial» de este ámbito).

— Número de plantas.

* Sobre rasante: II.

* Bajo rasante:

* 1 planta en el subsuelo de las edificaciones destinadas a actividades industriales.

* Hasta un máximo de tres (3) plantas en edificaciones destinadas a otros usos autorizados.

— Altura de edificación sobre rasante: 12 m.

En todo caso, serán de aplicación los criterios establecidos a ese respecto, entre otros, en el artículo 66 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

Los parámetros formales de la edificación de cada parcela serán los resultantes de las previsiones incluidas en el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

D. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Esas condiciones son las establecidas con carácter general para cada una de esas (sub)zonas en el documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General, complementadas y/o reajustadas, en la medida en que se estime conveniente, mediante el planeamiento pormenorizado a promover en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial».

E. Condiciones particulares de dominio.

Sin perjuicio de las que, en su caso, establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial», no se establecen en este Plan General condiciones particulares en esta materia.

F. Retiro de las edificaciones del cauce de la regata San Esteban.

De conformidad con los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, el retiro de las nuevas edificaciones proyectadas en el ámbito, bien en sustitución de otras preexistentes bien de nueva planta, respecto del cauce de la regata San Esteban será, como mínimo, de 10 m (12 m en los extremos en los que, en su caso, el encauzamiento no esté definido).

2. Categorización del suelo urbano.

La categorización de los terrenos de la zona «A.20 Residencial de edificación abierta» incluidos en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» será que la establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular en el mismo.

Los terrenos de la zona «E.10 Sistema General de Espacios Libres» (parque Elósegui) se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

Por su parte, los restantes terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, reúnan la condición de suelo urbano no consolidado.

V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

A los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» se han de tener en cuenta, entre otras, las siguientes cuestiones:

— Esparruaren inguruan RENFERen trenbide-sarea agertzea.

— San Esteban erreka esparrua zeharkatzea.

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparru honetako eraikuntza edo elementu bakar bat ere ez da Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. Urbanizazio-erregimena.

Sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ezarzen duen urbanizazio-erregimenaren mende egongo da «11.1. San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruaren hirigintza-garapena.

Trenbide-sarearen bi aldeen arteko konexioak hobetzeko lanak eta jardunak bidezko herri-lanetako obren eta jardunen mende izango dira. RENFERekin adosten diren arlo horretako irizpideen arabera landuko dira proiektu horiek.

2. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

«11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko ditu ildo horretan egokiak diren aurreikuspenak.

3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren zein haren garapenean zehaztuko da «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruan planteatzen den garapen berria gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Trenbide-sarearen bi aldeen arteko konexioa hobetzeko lanak eta jardunen kostua aurreko «III» epigrafeko «5.B» idatziztatian azaldutako irizpideetara egokituko da.

VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

1. Lur gaineko hidrologia.

Gaur egun estalita dagoen San Esteban erreka aire zabalean leheneratzeko eta planteatutako garapen berriaren testuinguruan integrazteko beharrezko neurriak sustatu beharko dira.

2. Hidrogeologia (akuiferoak).

Eremua Ernio unitate hidrologikoaren parte da, eta haren barruan, Ernio azpiunitatearen Tolosa sektorearen parte. Material jurasikoez eta urgoniarrez, hurrenez hurren, osatutako Tolosako eta Urkizuko akuiferoak daude bertan.

Zirkunstantzia horietan, eta une honetan eskura dugun informazioarekin, urrakortasun handiko ingurunea dela eman daiteke aditzera, eta, horrenbestez, mota orotako isurtzeak saihestu beharko dira. Era berean, gaur egun dauden baliabideetan eragina izan dezaketan lur-erazketak kontrolatu beharko dira.

Planteatutako proposamenak garatzeko eta gauzatzeko hurrengo faseetan, beharrezko ebaluazioaren eta kontrolaren mende izango dira ildo horretan sor daitezkeen eraginak. «11.1. San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruan aurreikusitako Plan Bereziaren lantzeko prozesuan, behar besteko arretarekin ekin beharko zaio zeregin horri, baita ondorengo urbanizazio eta eraikuntzako proiektuak lantzeko prozesuan ere.

— La presencia en las inmediaciones de la red ferroviaria de RENFE.

— El transcurso por el ámbito de la regata San Esteban.

VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

Ninguna de las edificaciones o elementos del Ámbito se integra en el Catálogo de este Plan General.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

El desarrollo urbanístico del (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» se sujetará al régimen de urbanización que se establezca en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

Las obras y actuaciones de mejora de las conexiones entre ambas márgenes de la red ferroviaria serán objeto del o de los correspondientes proyectos de obras públicas. Estos proyectos serán elaborados de conformidad con los criterios que a ese respecto se acuerden con RENFE.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» determinará las previsiones que estime oportunas a ese respecto.

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

El régimen jurídico-urbanístico de ejecución del nuevo desarrollo planteado en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» será el que se determine tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él, como en su desarrollo.

El coste de las obras y actuaciones de mejora de la conexión entre ambas márgenes de la red ferroviaria se adecuará a los criterios expuestos en el apartado «5.B» del anterior epígrafe «III».

VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

1. Hidrología superficial.

Deben incentivarse las medidas necesarias para la recuperación, a cielo abierto, de la hoy día cubierta regata San Esteban, así como para su integración en el contexto del nuevo desarrollo planteado.

2. Hidrogeología (acuíferos).

El área forma parte de la unidad hidrogeológica Ernio y, dentro de ella, del denominado sector Tolosa de la subunidad Ernio, en el que se encuentran los acuíferos de Tolosa y Urkizu, constituidos por materiales jurásicos y urgonianos respectivamente.

En esas circunstancias y en atención a la información con la que se cuenta en este momento, cabe señalar que se trata de un entorno de alta vulnerabilidad por lo que deberá de evitarse cualquier tipo de vertido. Deberán controlarse asimismo posibles excavaciones que pudieran afectar a los recursos existentes.

En las posteriores fases de desarrollo y ejecución de las propuestas planteadas, las posibles afecciones resultantes a ese respecto deben ser objeto de la debida evaluación y control. Esa tarea ha de ser acometida con la necesaria atención en, en particular, el contexto de los procesos de elaboración tanto del Plan Especial previsto en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» como de los posteriores proyectos de urbanización y edificación.

3. *Poluituta egon daitezkeen lurzorua leheneratzea.*

IHOBEren inbentarioaren arabera, eremuan poluitzailea izan daitezkeen kokaleku bat dago, Unipapel enpresari dagokiona (20071-0039 eta EJSN 21.1 kodea). Gaur egun ez dago jarduerari hori.

Proposatutako erabileren aldaketa horren aurretik, arlo horretan indarrean dagoen legerian aurreikusten diren ikerketa, ezagutza, kontrol eta tratamenduko prozesuen mende egon beharko du lurzoru horrek.

4. *Landaredia.*

«11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruaren antolamendu berria kokatzen da gaur egungo zuhaitz kopururik handiena eta, batez ere, tamaina eta munta handieneko zuhaitza gehien. Hori dela eta, alderdi hori izango da antolamendu hori zehazteko parametroetako bat xede horretarako formulatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian.

5. *Biztanleria.*

Plan Berezi horretan «11.1. San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruaren antolamendu berria zehaztean, eta antolamendu hori eraikuntza-proiektuen bidez gauzatzean, RENFEren trenbidea hurbil egoteak sortzen dituen inpaktu akustikoen ebaluazioa egin beharko da, baita proiektatzen diren etxebizitza berrietako okupatzaileengan trenbideak izango dituen eraginaren ebaluazioa ere.

Eragin horiek ezabatu eta/edo murriztuko badira, xede horretarako beharrezko neurriak finkatu beharko dira.

6. *Beste alderdi batzuk.*

Esparruaren hirigintza garatzean, «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetako honako arlo hauetako irizpideei jarraitu beharko zaie: Obrak egiten diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzeko irizpideei; sortzen diren hondakinak biltzeko, tratatzeko eta biltegitatzeko irizpideei; obraren ondoriozko zaratak, hautsa eta abar ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatzekoak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

«12. SAN FRANTZISKO»

HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

«10. Gorosabel» hirigintza-esparruaren, RENFEren trenbidearen, San Frantzisko pasealekuaren, Araba etorbidearen, Oria ibaiaren eta «26. Olarrain» hirigintza-esparruaren artean kokatzen da.

Guztira 106.913 m²-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparru horrek hiri-garapen maila handia du, eta, salbuespenak salbuespen, egungo egoeran finkatu behar da. Hona hemen salbuespen horietako batzuk:

— San Frantzisko elizaren eta komentuaren atzean dagoen espazioa —garai batean alondegiak okupatzen zuena, zati batean bederen— hirigintza arloan berritzeko eta garatzeko prozesuari jarraipena ematea.

3. *Recuperación de suelos potencialmente contaminados.*

De acuerdo con el inventario de IHOBE, existe en el área un emplazamiento potencialmente contaminante, ligado a la empresa Unipapel (código 20071-0039 y CNAE 21.1). Está actividad no existe en la actualidad.

Ese suelo ha de sujetarse a los procesos de investigación, conocimiento, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia, con anterioridad a los cambios de uso propuestos.

4. *La vegetación.*

La integración en la nueva ordenación del (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» del mayor número de ejemplares arbóreos existentes, y, especialmente, de los de mayor entidad y porte, constituirá uno de los parámetros de determinación de dicha ordenación en el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular con ese fin.

5. *La población.*

Los impactos acústicos derivados del ferrocarril de RENFE y sus afecciones en la población ocupante de las nuevas viviendas proyectadas han de ser objeto de la debida evaluación en el contexto tanto de la determinación de la nueva ordenación del (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» en el citado Plan Especial, como de su ejecución mediante los correspondientes proyectos de edificación.

Su eliminación y/o minimización requiere la determinación del conjunto de medidas que con ese fin se estimen necesarias.

6. *Otras cuestiones.*

La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» en lo referente a: Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «12. SAN FRANCISCO»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Está situado entre el Ámbito Urbanístico «10 Gorosabel», el ferrocarril de RENFE, el Paseo San Francisco, la Avenida de Araba, el río Oria y el Ámbito Urbanístico «26 Olarrain».

Su superficie total es de 106.913 m². Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Este Ámbito cuenta con un importante grado de desarrollo urbano que, sin perjuicio de determinadas salvedades, procede consolidar en su actual situación. Algunas de esas salvedades son concretamente las siguientes:

— Dar continuidad al proceso de reforma y rehabilitación urbana del espacio situado detrás de la iglesia y el convento de San Francisco, ocupado en su día, cuando menos parcialmente, por la Alhóndiga.