

«13. LASKOAIN»
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren, hirigune historikoaren eta San Frantzisko Pasealekuaren artean dago esparrua. Guztira 117.631 m² inguruko 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

Batez ere bizitegi izaera duen esparrua den arren, beste errealitate batzuekin osatuta dago, eta horien artean Zezen Plaza nabarmentzen da. Oro har, gaur egungo egoeran finkatzen da, ondoren adierazten diren salbuespenekin.

Etxebizitzaren batez besteko tamainari, erabileren erregimenari, egitura-antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren arteko aldeari, eta abarri buruz Plan Orokor honetan ezarritako irizpideak aplikatzearen kalterik gabe, Plan hau onartu aurretik indarrean dauden Plangintzako Arau Subsidiarioetan hirigintza-erakigarritasunari eta eraikuntzako parametro formalei dagokienez ezarritakoaren arabera (berregokitzen txiki batzuekin) finkatuko da gaur egungo egoera —Arau Subsidiarioen aldaketetan eta horien garapenean sustatutako eta onartutako plangintzetan ezarritakoa ere hartuko da kontuan—.

Bestalde, salbuespen horiek honako helburuekin, besteak beste, lotzen dira:

— Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dauden Arau Subsidiarioetan ezarritako aurreikuspenak finkatzea, Laskoain kalearen trazaduraren erregularizazioari dagokionez —kale horren 5 zenbakiko eraikuntzaren lerrokaduren erregularizazioa barne—.

— San Frantzisko Pasealekuaren 37 zenbakiko lursailaren hirigintza-erregimena berregokitzea.

— Zezen Plazaren aprobetxamendua optimizatzeke egokiak izan daitezkeen neurri eta proiektu zehatzak sustatzea.

— Esparruko komunikazio-sarea oinezkoen, bizikleten eta ibilgailuen trafikoaren alorrean udalerrri osorako hartzen diren erabakietara egokitzea, baita horren tratamendua eta urbanizazioa zehazteko sustatzen diren proiektuetan ezarritako proposamenetara ere.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 113.656 m²).

1.1.1. «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak:

a) Hirigintza-erakigarritasuna:

— Sestra gainean: 2.847 m²(s).

— Sestrapean: 3.280 m²(s).

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

Parametro horiek gaur egun inguruan dauden eraikuntzen parametroen baliokideak dira.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
«13. LASKOAIN»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado entre el río Oria, el Casco Histórico y el Paseo San Francisco. Tiene una superficie total de 117.631 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

Se trata de un Ámbito de carácter básicamente residencial, complementado con otras realidades, entre las que cabe destacar la Plaza de Toros, que en términos generales y sin perjuicio de las salvedades que se indican a continuación, se consolida en su situación actual.

Sin perjuicio de la aplicación de los criterios establecidos en este Plan General en materia de tamaño medio de vivienda, régimen de usos, diferenciación de la ordenación estructural y promenorizada, etc., en lo referente concretamente a la edificabilidad urbanística y a los parámetros formales de la edificación, los términos de dicha consolidación son básicamente y con reajustes limitados los establecidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, incluidas las modificaciones de las mismas y el planeamiento promovido y aprobado en su desarrollo.

Por su parte, las citadas salvedades son las relacionadas con, entre otros, los objetivos siguientes:

— Consolidación de las previsiones establecidas en la Normas Subsidiarias vigentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General en lo referente a la regularización del trazado de la calle Laskoain, con la consiguiente regularización de las alineaciones de la edificación ubicada en el número 5 de la misma.

— Reajuste del régimen urbanístico de la parcela situada en el Paseo San Francisco n.º 37.

— Incentivación de las medidas y proyectos específicos que se estimen adecuados a los efectos de optimizar el aprovechamiento de la Plaza de Toros.

— Adecuación de la red de comunicaciones del Ámbito a las decisiones que se adopten en materia de tráfico peatonal, ciclista y rodado en el conjunto del municipio, incluidas las propuestas establecidas en los proyectos que se promuevan a los efectos de la determinación de su tratamiento y urbanización.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 113.656 m²).

1.1.1. (Sub)ámbito «13.1 Paseo San Francisco 37».

A. Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 2.847 m²(t).

— Bajo rasante: 3.280 m²(t).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Dichos parámetros serán equivalentes a los de las edificaciones existentes en el entorno.

B. Erabilera-baldintzak.

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasuna (%100): 2.352 m²(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 2.352 m²(s).

c) Sestra gainean proiektatzen den eraikigarritasunaren gainerakoa hirugarren sektoreko erabileretara zuzenduko da.

1.1.2. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Gaur egun dauden eta finkatzen diren hirigintza-garapenak:

* Sestra gainean: Salbuespen zehatz batekin, eraikuntzako udal-lizentzian kasuak kasu ezarritako baldintzetan eraiki ziren gaur egungo eraikinen lerrokaduraren eta formaren (altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzazkoa da baimentzen den eraikigarritasuna. Finkatu egiten dira eraikin horiek.

Salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina –Arau Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak–. Kasu horietan, hurrengo «b» idatz-zatian aipatzen diren parametro formal horien araberako eraikigarritasuna baimentzen da.

Aurreko aurreikuspenak ez dira hedatuko antolamenduz kanpo deklaraturako eraikinetara edo eraikinen zatietara. Edonola ere, baimendutakoa baino solairu kopuru eta altuera handiagoa izateaz bestelako kausa baten ondorioz antolamenduz kanpo deklaraturakoak izango dira (normalean eraikina finkatutako lerrokaduretara ez egokitzearekin lotzen da kausa hori).

* Sestraperan: Eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri lotzen zaion eraikigarritasuna, betiere Plan honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.

— «a.20.1/13» lursaila (Laskoain kalea, 5 (Gaur egun dagoenaren ordeza eraiki beharreko eraikin berri bat da; haatik, haren lerrokadurak erregularizatu ostean eraiki ahal izango da)):

* Sestra gainean: 1.140 m²(s).

* Sestraperan: 570 m²(s), Plan honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22. artikuluan ezartzen diren baldintzetan eraiki daitezkeenak.

— Etxadi-patioa, Pedro Tolosa pasealekura (1-7), Oria kalera (2 - 16) eta San Frantzisko Atzekalera (43 A eta B, Oria hotelaren lursailarekin bat egin arte) ematen duten eraikinen artean kokatzen dena: Bi (2) soto-solairuri lotzen zaion sestrapeko eraikigarritasuna, patio horretan eraiki daitezkeen hedadura osoan.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak: Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

— Gaur egun dauden eta finkatzen diren hirigintza-garapenak:

* Sestra gainean: Antolamenduz kanpo deklaraturako eraikuntzen edo horien zatien salbuespena eta ondoren adierazten den salbuespena kontuan izanik, finkatu egiten dira eraikin horiek, haien gaur egungo parametroekin –altuerarekin eta solairu kopuruarekin–.

Bigarren salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina –Arau

B. Condiciones de uso.

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

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial de promoción libre (100%): 2.352 m²(t).

— Edificabilidad residencial total: 2.352 m²(t).

c) El resto de la edificabilidad proyectada sobre rasante se destina a usos terciarios.

1.1.2. Resto del Ámbito Urbanístico.

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Desarrollos urbanísticos existentes y consolidados:

* Sobre rasante: Con una concreta salvedad, la edificabilidad autorizada es la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual del conjunto de las edificaciones existentes, construidas en las condiciones establecidas en cada caso en la correspondiente licencia municipal de edificación, y que ahora se consolidan.

Dicha salvedad incide en las edificaciones actuales que cuentan con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se autoriza el levante hasta completar dichos parámetros. En esos casos, la edificabilidad autorizada es la asociada a esos parámetros formales, a los que se hace referencia en el siguiente apartado «b».

Las previsiones anteriores no se entenderán extendidas a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación por cualquier razón (normalmente asociada a la inadecuación de la edificación a las alineaciones fijadas para la misma) diversa de la de disponer una altura y un número de plantas superior al autorizado.

* Bajo rasante: La edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en el artículo 22 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

— Parcela «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5 (Se trata de una nueva edificación a construir en sustitución de la actualmente existente, previa regularización de sus alineaciones)):

* Sobre rasante: 1.140 m²(t).

* Bajo rasante: 570 m²(t), susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en el artículo 22 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

— Patio de manzana ubicado entre las edificaciones con frente a las calles Pedro de Tolosa (números 1a 7), Oria (números 2 a 16) y San Francisco Atzekalea (número 43 A y B, hasta su encuentro con la parcela del hotel Oria): Edificabilidad bajo rasante vinculada a dos (2) plantas de sótano en toda la extensión susceptible de construcción en dicho patio.

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

— Desarrollos urbanísticos existentes y consolidados:

* Sobre rasante: Con la salvedad referida a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación, así como la que se indica a continuación, se consolidan esas edificaciones con sus actuales parámetros del altura y número de plantas.

La citada segunda salvedad incide en las edificaciones actuales que cuenten con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se

Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak— (Bigarren salbuespena 1989ko Arau Subsidiarioetan mugatutako «RE.1 Laskoraingo zabalgunea» eremuko lursailetan izango da aplikatzekoa. Arau horietan ezarritakoaren arabera, eta adierazitako ondorioetarako, hauek dira erreferentziatzeko parametro formalak:

— Eraikuntzako gehieneko altuera, aurrealdea lehen mailako espazio publikoetara duten lursailetan (12 metroko edo gehiagoko zabalera): 18,50 m., bide publikoaren eta teiltategalaren artean neurtuta.

Kasu horietan, sestra gaineko eraikuntzak gehienez behe-solairua eta 5 goi-solairu izango ditu.

— Eraikuntzako gehieneko altuera, aurrealdea bigarren mailako espazio publikoetara duten lursailetan (12 metro baino gutxiagoko zabalera): 15,50 m, bide publikoaren eta teiltategalaren artean neurtuta.

Kasu horietan, sestra gaineko eraikuntzak gehienez behe-solairua eta 4 goi-solairu izango ditu.

Eraikinak bide bakar batera jotzen badu, eta sestra aldatu egiten bada fatxadaren zehar, fatxadako lerrokaduran zehar sestraren punturik baxuenaren eta punturik garaienaren arteko sestraren batez besteko puntuan neurtuko da altuera.

Eraikinak bi bidetara edo gehiagoetara jotzen badu, izkina edo txafлана osatuz, eraikuntzak horietan guztietan altuera bera izan dezake. Dena den, aurreko paragrafoetan adierazi den moduan neurtuko da altuera, eta fatxada guztiak fatxada bakar bat izango balitz bezala hartu ahal izango da neurketa egiteko.

Eraikinak bi bidetara edo gehiagoetara jotzen badu, izkina edo txafлана osatuz, eta bide horietako bakoitzean baimentzen den eraikuntzaren altuera desberdina bada, kalerik estuenetako fatxadaren 15 metrotan gehienez luzatu ahal izango da eraikinaren gehieneko altuera, betiere ordena desberdineko bi bideen lerrokadurak elkartzen diren puntutik neurtuta.

Eraikinak bi bidetara edo gehiagoetara jotzen badu, izkina edo txafлана osatu gabe, aurrealde bakoitzaren berezko altueren arabera erregulatuko da eraikuntza, bi eraikin desberdin izango bailiran. Hortaz, eta ondorio horietarako, bi zati berdinetan banatu beharko da fatxada bakoitzarekiko sakonera eraikigarria.

Antolatutako sakonera eraikigarria gainditzeko duten lursail-etako espazioak eta etxadiko patioak behe-solairuko altueran eraiki ahal izango dira, baldin eta espazio hori pasabide edo berdegune gisa gordetzen ez bada.

Edonola ere, eta adierazitakoaren arabera, finkatu egiten dira aurreko parametro formalak gainditzeko dituzten eremu horretako eraikuntzak, egungo altueran eta solairu kopuruan).

* Sestrapean: 2 soto-solairu.

— «a.20.1/13» lursaila (Laskoain kalea, 5):

* Sestra gaineko solairu kopurua: VI.

* Sestrapeko solairu kopurua: III.

— Pedro Tolosa pasealekura (1-7), Oria kalera (2 - 16) eta San Frantzisko Atzekalera (43, Oria hotelaren lursailarekin bat egin arte) ematen duten eraikinaren artean kokatzen den etxadipatioa: Bi (2) soto-solairu, patio horretan eraiki daitekeen hedadura osoan.

B. Erabilera-baldintzak.

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

autoriza el levante hasta completar dichos parámetros (La referida segunda salvedad se entenderá de aplicación en las parcelas ubicadas en el área «RE.1 Ensanche de Laskorain» delimitada en las citadas Normas Subsidiarias de 1989. De conformidad con lo establecido en éstas, los parámetros formales de referencia a los efectos indicados son concretamente los siguientes:

— Altura máxima de edificación en las parcelas con frente a espacios públicos de primer orden (anchura igual o superior a 12 m): 18,50 m, medidos entre la vía pública y el alero.

El número máximo de plantas de edificación sobre rasante en esos casos es de planta baja y 5 plantas altas.

— Altura máxima de edificación en las parcelas con frente a espacios públicos de segundo orden (anchura inferior a 12 m): 15,50 m, medidos entre la vía pública y el alero.

El número máximo de plantas de edificación sobre rasante en esos casos es de planta baja y 4 plantas altas.

Si el edificio da frente solamente a una vía y la rasante experimenta variaciones a lo largo de la fachada, la altura se tomará desde el punto de rasante media entre la más baja y la más alta de la que se den a lo largo de la alineación de fachada.

Si el edificio da frente a dos o más vías del mismo orden formando esquina o chaflán pudiendo la edificación, por consiguiente, alcanzar la misma altura en todas ellas, la altura se medirá como se ha dicho en los párrafos precedentes procediendo a operar sobre el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

Si las vías —dos o más— a que da frente un edificio formando esquina o chaflán, tienen distinta altura reguladora permitida, la altura mayor podrá correrse por la calle o calles más estrechas en una longitud de fachada máxima de 15 metros, medida desde el punto de intersección de las alineaciones de las vías de distinto orden.

Si el edificio da frente a dos vías de distinto orden de altura reguladora permitida, sin formar esquina o chaflán, la edificación se regulará por las alturas propias de cada frente, como si de dos edificios se tratase, dividiendo en dos partes iguales, a estos efectos, la profundidad edificable respecto de cada fachada.

Serán edificables en la altura de la planta baja los patios de manzana y espacios de las parcelas que excedan de la profundidad edificable ordenada en los casos en los que no se reserva tal espacio como paso o zona verde.

En todo caso, conforme a lo indicado, se consolidan las edificaciones existentes en ese área que superen los anteriores parámetros formales, con sus actuales altura y número de plantas).

* Bajo rasante: 2 plantas de sótano.

— Parcela «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5):

* Número de plantas sobre rasante: VI.

* Número de plantas bajo rasante: III.

— Patio de manzana ubicado entre las edificaciones con frente a las calles Pedro de Tolosa (números 1 a 7), Oria (números 2 a 16) y San Francisco Atzekalea (número 43, hasta su encuentro con la parcela del hotel Oria): Dos (2) plantas de sótano en toda la extensión susceptible de construcción en dicho patio.

B. Condiciones de uso.

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

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrez, baimendu egiten da 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan). Aurretik dauden 3. kategoriako merkataritza-erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hiri-plangintza ezarritako irizpideen arabera ezarri badira eta beharrezko baimenak badituzte. Edonola ere, 3. kategoriako beste merkataritza-erabilera batzuk ezarri nahi izanez gero, aurretik erabilera horien egokitasuna justifikatuko duen Plan Berezia egin eta onartu beharko da nahitaez. Plan Bereziak, bestalde, trafikoaren alorrean indarrean dauden irizpideetara egokitzen diren finkatuko du, eta merkataritza-erabilera horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela justifikatu beharko du.

Bestalde, jardueraren ezaugarria dela kausa, azalera handia behar duten eta inguruko bizitegi-erabilerari eragozpenak sortzen ez dizkieten goragoko kategoriako merkataritza-erabilerak (altzari-dendak, etxetresna elektrikoen dendak, eta produktuak erakusteko azalera handiak behar dituzten antzekoak) baimendu ahal izango dira, plangintza xehatuaren bitartez. Alabaina, aurretik horien ezarpenaren egokitasuna justifikatu beharko da, baita horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela ere.

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

1.2. «E.10 Bide Komunikazioen Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 3.975 m²).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorra» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitzeko 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.*

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua.

5. *Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.*

Ez da arlo horretako aurreikuspen zehatzik ezarri.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. *Kalifikazio xehatua.*

A. Antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologia zehazteko eta horiek mugatzeko baldintzak.

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

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparrua: — «a.20.1/13.1» lursaila:

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª, 2.ª y 3.ª categoría en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito. En todo caso, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y cuenten con las debidas autorizaciones, la implantación de nuevos usos comerciales de 3.ª categoría en parcelas residenciales se condiciona a la previa formulación y aprobación del correspondiente Plan Especial en el que se justifique la idoneidad de los mismos, incluida su adecuación a los criterios vigentes en el municipio en materia de tráfico, y la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

Por su parte, los usos comerciales de categoría superior que por su específica actividad precisen de una gran superficie (por ejemplo, mueblerías, tiendas de electrodomésticos y similares que requieran una importante superficie de exposición de productos) pero no generen molestias a los usos residenciales colindantes podrán ser autorizadas mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, previa justificación en él tanto de la idoneidad de su implantación, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de las mismas.

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.

1.2. Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 3.975 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.*

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este plan general.

5. *Régimen general de programación y ejecución.*

No se establecen previsiones particulares en la materia.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. *Calificación pormenorizada.*

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» incluido en el documento «5. Planos» de este Plan General, así como en los gráficos incluidos en esta Norma Particular.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) (Sub)ámbito «13.1 P.º San Francisco 37»: — Parcela «a.20.1/13.1»:

* Sestra gainean:

* 1. multzoa: 1.500 m²(s).

* 2. multzoa: 1.347 m²(s).

* Sestrapean: 3.280 m²(s).

b) «a.20.1/13» lursaila (Laskoain kalea, 5):

— Sestra gainean: 1.140 m²(s).

— Sestrapean: 570 m²(s).

c) Pedro Tolosa pasealekura (1-7), Oria kalera (2 - 16) eta San Frantzisko Atzekalera (43, Oria hotelaren lursailarekin bat egin arte) ematen duten eraikinen artean kokatzen den etxadipatioa: Bi (2) soto-solairuri lotzen zaion sestrapeko eraikigarritasuna, patio horretan eraiki daitekeen hedadura osoan.

d) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Sestra gainean: Salbuespen zehatz batekin, eraikuntzako udal-lizentzian kasuak kasu ezarritako baldintzetan eraiki ziren gaur egungo eraikinen lerroakaduraren eta formaren (altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzakoa da baimentzen den eraikigarritasuna. Finkatu egiten dira eraikin horiek.

Salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina —Arau Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak—. Kasu horietan, aurreko «III». epigrafean aipatutako parametro formal horien araberako eraikigarritasuna baimentzen da.

Aurreko aurreikuspenak ez dira hedatuko antolamenduz kanpo deklaraturako eraikinetara edo eraikinen zatietara. Edonola ere, baimendutakoa baino solairu kopuru eta altuera handiagoa izateaz bestelako kausa baten ondorioz antolamenduz kanpo deklaraturakoak izango dira (normalean eraikina finkatutako lerroakaduretaraz ez egokitzearekin lotzen da kausa hori).

Lursailetan dauden eraikuntzen altueraren eta solairu kopuruaren emaitzakoa da eraikigarritasuna eta/edo horiekin lotzen da. Finkatu egiten da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

— Sestrapean: Lursail bakoitzean bi (2) soto-solairu eraiki daitezke —sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin—, betiere Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22. artikuluan aditzera emandako baldintzetan.

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

a) «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparrua:

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

b) «a.20.1/13» lursaila (Laskoain kalea, 5):

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

c) Pedro Tolosa pasealekura (1-7), Oria kalera (2 - 16) eta San Frantzisko Atzekalera (43, Oria hotelaren lursailarekin bat egin arte) ematen duten eraikinen artean kokatzen den etxadipatioa: Bi (2) soto-solairu, patio horretan eraiki daitekeen hedadura osoan.

d) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Sestra gainean:

Antolamenduz kanpo deklaraturako eraikuntzen edo horien zatien salbuespena eta ondoren adierazten den salbuespena kontuan izanik, finkatu egiten dira eraikin horiek, haien gaur egungo parametroekin —altuerarekin eta solairu kopuruarekin—.

* Sobre rasante:

* Bloque 1: 1.500 m²(t).

* Bloque 2: 1.347 m²(t).

* Bajo rasante: 3.280 m²(t).

b) Parcela «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5):

— Sobre rasante: 1.140 m²(t).

— Bajo rasante: 570 m²(t).

c) Patio de manzana ubicado entre las edificaciones con frente a las calles Pedro de Tolosa (números 1a 7), Oria (números 2 a 16) y San Francisco Atzekalea (número 43, hasta su encuentro con la parcela del hotel Oria): Edificabilidad bajo rasante vinculada a dos (2) plantas de sótano en toda la extensión susceptible de construcción en dicho patio.

d) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: Con una concreta salvedad, la edificabilidad autorizada es la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de las edificaciones existentes en dichas parcelas, construidas en las condiciones establecidas en cada caso en la correspondiente licencia municipal de edificación, y que ahora se consolidan.

Dicha salvedad incide en las edificaciones actuales que cuentan con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se autoriza el levantar hasta completar dichos parámetros. En esos casos, la edificabilidad autorizada es la asociada a esos parámetros formales, a los que se ha hecho referencia en el anterior epígrafe III.

Las previsiones anteriores no se entenderán extendidas a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación por cualquier razón (normalmente asociada a la inadecuación de la edificación a las alineaciones fijadas para la misma) diversa de la de disponer una altura y un número de plantas superior al autorizado.

Edificabilidad resultante y/o asociada a la altura y al número de plantas de las edificaciones existentes en las dichas parcelas, que se consolidan en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

— Bajo rasante: Se corresponde con la edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en cada parcela con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante, en las condiciones expuestas en el artículo 22 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

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

a) (Sub)ámbito «13.1 P.º San Francisco 37»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos incluidos en esta Norma Particular.

b) Parcela «a.20.1/13 (calle Laskoain n.º 5)»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos incluidos en esta Norma Particular.

c) Patio de manzana ubicado entre las edificaciones con frente a las calles Pedro de Tolosa (números 1a 7), Oria (números 2 a 16) y San Francisco Atzekalea (número 43, hasta su encuentro con la parcela del hotel Oria): Dos (2) plantas de sótano en toda la extensión susceptible de construcción en dicho patio.

d) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante:

Con la salvedad referida a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación, así como la que se indica a continuación, se consolidan esas edificaciones con sus actuales parámetros del altura y número de plantas.

Bigarren salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina —Arau Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak—. Aurreko III. epigrafean azaldutako parametroak aplikatuko dira.

— Sestrapean: 2 soto-solairu.

D. Eraikitze eta lursailak zatitzeko baldintzak.

«a.20.1/13.1» lursailaren sestra gainean antolatutako eraikuntza-multzoetako bakoitza eraikuntza-proiektu berezi baten mende egongo da, bidezko eraikuntzako udal-lizentzia lortzeko. Sestrapean aurreikusten den eraikuntza, berriz, eraikuntza-proiektu bakar baten mende izango da.

Proiektatzen den hirigintza-antolamendua gauzatzearen tesuinguruan ezarriko dira eraikuntza-multzo horien lursailen zatitze juridikorako irizpideak, bai jardun integratuko esparruaren Urbanizatzeko Jardun Programan, bai gauzatze-unitatearen lursailak zatitzeko proiektuan.

«13.1 S. Frantzisko pasealekua, 37» (azpi)esparruan aurreikusten den eraikuntza berriaren fatxaden formalizazio arkitektonikoan, ordezkatu beharrek egungo eraikuntzaren fatxadek duten konposizio-ezaugarriak eta estilo-ezaugarriak hartuko dira kontuan, eta kokatzen deneko hiri-ingurunearekin harmonizatzeko irizpideak hartuko dira aintzat.

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

a) Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan, (azpi)zona horietako bakoitzerako ezarzen dira izaera orokorrean erabilera-baldintza horiek.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparruko bizitegi-lursailak.

* «a.20.1/13.1» lursaileko 1. multzoa:

Lursailaren bizitegi-eraikigarritasun osoa -1.200 m^2 (s) — da sustapen librekoa.

* «a.20.1/13.1» lursaileko 2. multzoa:

Lursailaren proiektatzen den bizitegi-eraikigarritasun osoa da sustapen librekoa.

— «a.20.1/13» bizitegi-lursaila (Laskoain kalea, 5).

Lursail horren bizitegi-eraikigarritasun osoa sustapen libreko erregimenekoa da.

c) Hirugarren sektoreko erabileretara zuzentzen den sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna, atariak barne:

— «13.1» (azpi)esparrua:

* «a.20.1/13.1» lursaileko 1. multzoa: 300 m^2 (s).

* «a.20.1/13.1» lursaileko 2. multzoa: 195 m^2 (s).

* Guztira: 495 m^2 (s).

— «a.20.1/13» lursaila (Laskoain kalea, 5): 190 m^2 (s).

— Azkoitia plazan z/g, Gudari, Samaniego eta Zumalakarregi kaleen artean kokatzen den lursailaren eraikigarritasun osoa hirugarren sektoreko erabileretara zuzenduko da («b.20» lursaila).

F. Jabari-baldintza partikularrak.

— «a.20.1/13.1» lursailaren sestrapean aurreikusten den eraikuntza, bestalde, aurreikusten den bide berriaren azpitik jarraipena izateko beharrezko mekanismo juridikoen zehaztapenarekin osatuko da —aurreikusten den bide berri horrek berezi egiten ditu lursail horretan sestra gainean proiektatzen

La citada segunda salvedad incide en las edificaciones actuales que cuenten con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se autoriza el levante hasta completar dichas previsiones; los parámetros de aplicación a ese respecto son los expuestos en el anterior epígrafe III.

— Bajo rasante: 2 plantas de sótano.

D. Condiciones de edificación y parcelación.

Cada uno de los bloques de edificación ordenados sobre la rasante de la parcela «a.20.1/13.1» podrá ser objeto de un proyecto de edificación diferenciado a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal de construcción. En todo caso, la edificación prevista bajo rasante será objeto de un único proyecto de edificación.

Los criterios de parcelación jurídica de dichos bloques de edificación serán los establecidos en el contexto de la ejecución de la ordenación urbanística proyectada, bien en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución.

En la formalización arquitectónica de las fachadas de la nueva edificación prevista en el (sub)ámbito «13.1 Paseo S. Francisco 37» se tendrán en cuenta las principales características compositivas y estilísticas de las fachadas actuales de la edificación preexistente a sustituir, y se adoptarán criterios de armonización con el entorno urbano en el que se ubica.

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

a) Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general para cada una de las citadas (sub)zonas en el Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Parcelas residenciales del (sub)ámbito «13.1 P.º San Francisco 37».

* Bloque 1 de la parcela «a.20.1/13.1»:

La totalidad de la edificabilidad residencial de la parcela -1.200 m^2 (t)- es de promoción libre.

* Bloque 2 de la parcela «a.20.1/13.1»:

La totalidad de la edificabilidad residencial proyectada en la parcela es de promoción libre.

— Parcela residencial «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5).

La totalidad de la edificabilidad residencial de esta parcela se vincula al régimen de promoción libre.

c) Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos terciarios, con inclusión de portales:

— (Sub)ámbito «13.1»:

* Bloque 1 de la parcela «a.20.1/13.1»: 300 m^2 (t).

* Bloque 2 de la parcela «a.20.1/13.1»: 195 m^2 (t).

* Total: 495 m^2 (t).

— Parcela «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5): 190 m^2 (t).

— La totalidad de la edificabilidad de la parcela ubicada en la plaza Azkoitia s/n, entre las calles Gudari, Samaniego y Zumalakarregi, se destina a usos terciarios (parcela «b.20»).

F. Condiciones particulares de dominio.

— La construcción de la edificación prevista bajo la rasante de la parcela «a.20.1/13.1» será complementada con la determinación de los mecanismos jurídicos necesarios para posibilitar su continuidad por debajo del nuevo vial previsto, que separa los dos bloques proyectados sobre rasante en esa parcela.

diren bi multzoak—. Horretarako, bide hori jabetza publiko gisa hartu ahal izango da edo erabilera publikoko zortasuna formulatu ahal izango da; edonola ere, bide hori erabilera publikokoa izango da tarte osoan.

Baimendu egiten da sestrapean aurreikusitako garajerako ibilgailuen sarbidea «a.20.1/13.1» lursailaren barrutik bertatik egitea. Sarbide-arrapala proiektatutako eraikuntzak okupatzen ez dituen lur pribatueta zein eraikuntza horren beraren behesolairuan koka daiteke. Behin betiko irtenbidea edozein izanik ere, arrapala hori baldintza egokietan kokatu eta gaitu beharko da, arrapalak inguruko espazio publikoan ahalik eta inpakturik txikiena sortzeko.

Edonola ere, ondoren aditzera ematen diren beste bi baldintza horiek posible diren eta betetzen diren guztietan, gaur egun Oria kaleko 2, 4 eta 6 zenbakietan dauden lursailak (Oria hotela, etab.) satora sartzeko bidearen bitartez gaitu ahal izango da sarbidea. Horretarako, beraz, honako bi baldintza hauek bete beharko dira:

* Sarbidea lursail horien sototik barrena sarbidea gauzatu ahal izateko bideragarritasun teknikoa, eta soto horretarako sarbidearen bideragarritasun teknikoa.

* Xede horretarako, beharrezko sarbideko/pasabideko zortasuna formalizatzea, eta beharrezkoa jotzen bada desjabetzaren bitartez jardutea. Beharrezkoak diren kudeaketa guztiak, espedienteak formulatzearekin eta onartzearekin lotzen direnak barne, Udalak egingo ditu. Era berean, Udalak ordainduko ditu jardun horren kostu ekonomiko guztiak.

«a.20.1/13.1» lursailaren sotoa eta bertarako sarbidea —arlotan hartzen den eta gauzatzen den irtenbidea edozein izanik ere— sarbideko/pasabideko zortasun batekin kargatuko dira. Zortasun hori lursail eta espazio mugakide guztien aldekoa izango da, pribatueta zein publikoen aldekoa (San Frantzisko Atzekalea 39A; San Frantzisko pasealekua 35; Pedro Tolosa pasealekuaren, Oria kalearen eta San Frantzisko Atzekalearen eraikinen artean dagoen etxadi-patioko lursailak; etab.). Horrela, lursail horietan dauden eta proiektatzen diren sotoetara aurreko soto horretatik eta bertarako sarbidetik sartu ahal izango da.

Pedro Tolosa pasealekura (1-7), Oria kalera (2 - 16) eta San Frantzisko Atzekalera (43, Oria hotelaren lursailarekin bat egin arte) ematen duten eraikinen artean kokatzen den etxadi-patioaren sestrapean aurreikusten den eraikuntzaren alde —zein aurka— ere formalizatuko dira mota bereko pasabide-zortasunak.

— Gainerakoan, oro har, finkatu egingo dira jabari-baldintzak, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen eta horien aldaketen esparruan ezarritako erabilera/pasabide publikoko zortasunak barne, baita dokumentu horien aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko estatutako dokumentuetan ezarritakoak ere (garapen-plangintzan; onurak eta kargak banakidetzeko proiektuetan; eta abar). Plan Orokor honetan planteatutako proposamenekin bateraezinak direnak izango dira salbuespen bakarra.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparruko lursailak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

— Hirigintza Esparruko gainerako lurak hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzeko beharrezko ezaugarriak betetzen dituztenak izan ezik.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren inguruan Oria ibaia agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan, bidezko ondorioak izan ditzan.

Bien mediante su consideración como de propiedad pública, bien mediante la formalización de la correspondiente servidumbre de uso público, dicho vial será en todo caso y en toda su extensión de uso público.

Se autoriza la habilitación del acceso rodado al garaje previsto bajo rasante desde el interior de la propia parcela «a.20.1/13.1», pudiendo colocarse la correspondiente rampa de acceso bien en terrenos privados no ocupados por la edificación proyectada, bien en la planta baja de ésta. Cualquiera que sea la solución definitiva, dicha rampa será ubicada y habilitada en las condiciones adecuadas para garantizar que los impactos resultantes de la misma en el espacio público del entorno sean los menores posibles.

En todo caso, siempre que resulte posible y se cumplan, entre otras, las dos condiciones que se exponen a continuación, dicho acceso podrá ser habilitado a través del actual acceso al sótano de las parcelas colindantes situadas en los números 2, 4 y 6 de la calle Oria (Hotel Oria, etc.). Esas dos condiciones son concretamente las siguientes:

* Viabilidad técnica de la ejecución del citado acceso a través de, por un lado, el sótano de esas otras parcelas, y, por otro, el acceso a ese mismo sótano.

* Formalización, con ese fin, de la correspondiente servidumbre de acceso/paso, previa actuación mediante expropiación en el caso de que se estime necesaria. La totalidad de las gestiones necesarias para ello, incluidas las relacionadas con la formulación y aprobación de los correspondientes expedientes, serán realizadas por el Ayuntamiento. De igual manera, la totalidad de los correspondientes costes económicos serán abonados por el Ayuntamiento.

El sótano de la parcela «a.20.1/13.1» y el acceso al mismo, cualquiera que sea la solución que se adopte y ejecute a este respecto, quedarán gravados con una servidumbre de acceso/paso a favor de la totalidad de las parcelas y espacios colindantes, tanto privados como públicos (San Francisco Atzekalea 39A; Paseo San Francisco 35; parcelas y terrenos ubicados en el patio de manzana ubicado entre las edificaciones del Paseo Pedro de Tolosa, la calle Oria y San Francisco Atzekalea; etc.). De esa manera a los sótanos existentes y/o proyectados en estas parcelas y terrenos podrá accederse a través de aquél sótano y del acceso al mismo.

Ese mismo tipo de servidumbres de paso serán formalizadas tanto a favor como en contra de la edificación prevista bajo la rasante del patio de manzana ubicado entre las edificaciones con frente a las calles Pedro de Tolosa (números 1a 7), Oria (números 2 a 16) y San Francisco Atzekalea (número 43, hasta su encuentro con la parcela del hotel Oria).

— Por lo demás, con carácter general, se consolidan las condiciones de dominio, incluidas servidumbres de uso/paso público, etc. establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 y sus modificaciones, así como en los documentos promovidos a los efectos del desarrollo y la ejecución de sus previsiones (planeamiento de desarrollo; proyectos de equidistribución de beneficios y cargas; etc.), con la sola excepción de las que resulten incompatibles con las propuestas planteadas en este Plan General.

2. Categorización del suelo urbano.

— Los terrenos del (sub)ámbito «13.1 Paseo S. Francisco 37» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

— Los restantes terrenos del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, con la salvedad de los que reúnan las condiciones necesarias para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia del río Oria en las inmediaciones del Ámbito.

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

— Zezen Plaza eta Telefonica konpainiaren eraikina –Nafarroa etorbidean, Laskoain kalearekin kantoia osatzen– hirigintza-ondare katalogatuaren parte dira, haien ondare eta kultura arloko balioagatik.

— Horrez gain, eta aditzera emandakoaren ildotik, bidezkoa irizten den guztietan, San Frantzisko Pasealekuko 33 zenbakiko eraikineko fatxadak mantendu eta zainduko dira, betiere bertan proiektatutako eraikuntza-garapen berriarekin bateragarria bada.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. Urbanizazio-erregimena.

A. «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparrua.

Urbanizazio-proiektua landuko da, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta gauzatzeke. Proiektu horren edukiak arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen duena beteko du, baita Plan Orokor honetan eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan ezartzen dena ere.

B. «a.20.1/13» lursaila (Laskoain kalea, 5) eta ingurunea.

Urbanizazio obra osagarrietarako proiektua landuko da, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta gauzatzeke.

2. Hirigintza-antolamenduekin bat ez datozen eraikuntzak.

— Antolamenduz kanpo deklaratu dira «13.1 San Frantzisko Pasealekua» (azpi)esparruan eta Laskoain kaleko 5 zenbakiko lursaillean dauden eraikuntzak.

— Plangintzarekiko desados deklaratu dira (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101.3.b. artikulua):

* Zumalakarregi kalearen 4 eta 5 zenbakietan kokatzen diren eraikinen atzealdeari atxikitako altuera txikiko eraikinen zatiak.

* San Frantzisko kalearen 3 zenbakiko eraikinaren parte den altuera txikiko gorputza.

* Zumalakarregi kalearen 2 zenbakiko lursailaren atzealdean dagoen eraikuntza, 1989ko Arau Subsidiarioetan horri dagokionez ezarritako aurreikuspenak finkatuz –lursailaren zati hori espazio libre eraikiezintzat jotzen da–.

3. Gauzatzeke erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

A. «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparrua.

Jardun integratuko esparru bakarra eta independentea osatzen du berez (azpi)esparru honek.

B. «a.20.1/13» lursaila (Laskoain kalea, 5).

Planteatutako garapena gauzatzean, zuzkidura-jardunen berezko baldintzei jarraituko zaie.

3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

Plan Orokor hau onartu eta lau urteko epearen barruan formulatu beharko da «13.1. San Frantzisko pasealekua, 37» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparruan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programa.

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

— La Plaza de Toros y el edificio de la Compañía Telefónica, situado en la Avenida de Navarra, esquina con la calle Laskoain, forman parte del patrimonio urbanístico catalogado, en atención a su valor patrimonial y cultural.

— Complementariamente, conforme a lo expuesto, siempre que se estime oportuno, se procederá al mantenimiento y preservación de las fachadas de la edificación existente en el número 33 del Paseo San Francisco que resulten compatibles con el nuevo desarrollo edificatorio proyectado en el mismo.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

A. (Sub)ámbito «13.1 P.º San Francisco 37».

Se procederá a la elaboración de un proyecto de urbanización a los efectos de la determinación y ejecución de la ordenación urbanística planteada. Su contenido se ajustará a lo establecido tanto en la legislación vigente en la materia y en este Plan General, como en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Parcela «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5) y entorno.

Se procederá a la elaboración del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización a los efectos de la determinación y ejecución de ordenación urbanística planteada.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

— Se declaran fuera de ordenación las edificaciones existentes en el (sub)ámbito «13.1 P.º S. Francisco» y en la parcela de la calle Laskoain n.º 5.

— Se declaran disconformes con el planeamiento (artículo «101.3.b» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006):

* La parte de las edificaciones de baja altura adosadas a las traseras de los edificios ubicados en los números 4 y 5 de la calle Zumalakarregi.

* El cuerpo bajo que forma parte del edificio ubicado en el número 3 de la calle San Francisco.

* La edificación existente en la parte trasera de la parcela número 2 de la calle Zumalakarregi, consolidándose las previsiones establecidas a ese respecto en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que esa parte de la parcela se considera como espacio libre no edificable.

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

A. (Sub)ámbito «13.1 P.º S. Francisco 37».

Este (sub)ámbito conforma en sí mismo un único e independiente ámbito de actuación integrada.

B. Parcela «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5).

La ejecución del desarrollo planteado se entenderá sujeta a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

3.2. Condiciones específicas de programación y de formulación de Programas de Actuación Urbanizadora.

El Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el citado ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «13.1 P.º S. Francisco 37» será formulado en el plazo de cuatro años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

3.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagokionez, eta bertan formulatu beharreko hirigintza-espeditteetan «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparrua eguneratzearen/egokitzearen kalterik gabe, honako erabileretarako haztapan-koefizienteak planteatu dira:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.
- Erregimen tasatuko etxebizitza: 1,70.
- Etxebizitza librea: 7,00.
- Hirugarren sektoreko erabilera: 4,00.
- Industria-erabilera: 2,00.
- Ekipamendu pribatuko erabilera: 2,00.
- Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,35.
- Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,40.
- Sustapen libreko garajea eta trastelekua: 0,60.

3.4. Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

A. «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparrua.

Hirigintza-eskubideen titularrek ordainduko dituzte proposatutako hirigintza-garapenarekin lotzen diren obrak eta gainerrako urbanizazio-kargak. Indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan ordainduko dute, baita jardun integratuko esparruan Urbanizatzeko Jardun Programan eta mugatzen den gauzatzeko-unitatearen lursailak zatitzeko proiektuan ezarritako baldintzetan ere.

Edonola ere, gauzatzeko-unitateetako emaitzazko urbanizazio-karga guztiak eta horiei atxikitzen zaizkienak —nahiz eta kanpokoak izan— haien berezko kargatzat hartuko dira, horiek gauzatzeko eta ordaintzeko ondorioetarako. Urbanizazio-karga horien artean daude: Sistema orokorretako eta tokiko sistemetako sarearen zuzkidurako urbanizazio-obrak; gaur egun dauden eraikinak eta instalazioak eraistearen kostua; ezabatu beharreko orotariko ondasunen eta eskubideen kalte-ordainak; eraitsitako etxebizitzetako egoiliarrek beste etxebizitza batzuetan kokatzearen ondoriozko gastuak; jarduerak berriro kokatzearen edo ezabatzearen ondoriozko gastuak; proiektuak egitearen ondoriozko ordainsariak; eta abar.

B. «a.20.1/13» lursaila (Laskoain kalea, 5).

Aurreikusitako hirigintza-eskubideen titularrek ordainduko dituzte lursailan aurreikusitako bizitegi-garapenarekin lotzen diren obra eta urbanizazio-karga guztiak, herri-lanak gauzatzekoak barne (espaloiak, bideak, azpiegiturak, etab.).

Gaur egun lursail horri lotzen zaizkion eta zuzkidura publikoetarako erabiltzen diren lurak Udalarri lagako zaizkio, eraikuntzako udal-lizentzia eman aurretik eta/edo emateko unean bertan.

VIII. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparruari eta «a.20.1/13» lursailari (Laskoain kalea, 5) dagozkion grafikoak barne hartu dira:

- «1. Antolamenduaren oinplanoa. Definizio geometrikoa» grafikoa.
- «2. Zonifikazio xehatua» grafikoa.
- «3. Eraikitze eta erabiltzeko baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak» grafikoa.
- «4. Gauzatzeko baldintzak» grafikoa.

3.3. Coeficientes de ponderación de usos.

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, y sin perjuicio de su correspondiente y posterior actualización / adaptación en el (sub)ámbito «13.1 P.º San Francisco 37» en el contexto de los expedientes urbanísticos a formular en el mismo, se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

- Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.
- Vivienda de régimen tasado: 1,70.
- Vivienda libre: 7,00.
- Uso terciario: 4,00.
- Uso industrial: 2,00.
- Uso de equipamiento privado: 2,00.
- Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35.
- Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: 0,40.
- Garaje y trastero de promoción libre: 0,60.

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

A. (Sub)ámbito «13.1 P.º San Francisco 37».

Las obras y restantes cargas de urbanización vinculadas al desarrollo urbanístico propuesto serán abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos en las condiciones establecidas tanto en la legislación vigente como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación, así como en el convenio urbanístico a promover en desarrollo de este Plan General.

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

B. Parcela «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5).

La totalidad de las obras y cargas de urbanización asociadas al desarrollo residencial previsto en la parcela, incluidas las de ejecución de las obras públicas (aceras, viario, infraestructuras, etc.), serán abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos previstos.

Los terrenos actualmente vinculados a esa parcela y destinados a dotaciones públicas serán cedidos al Ayuntamiento previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

VIII. GRÁFICOS ADJUNTOS

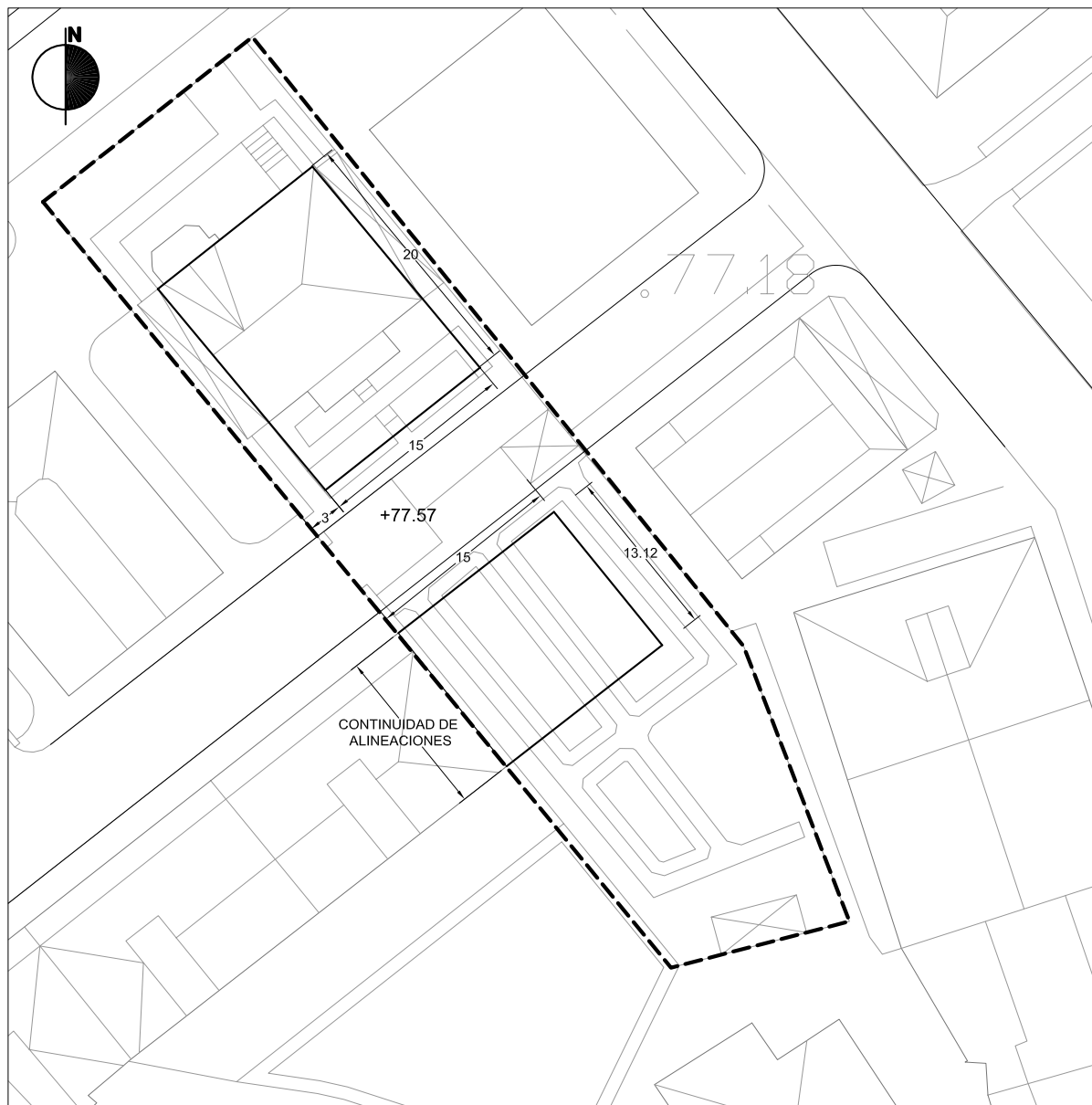
Se incluyen a continuación los gráficos referidos al (sub)ámbito «13.1 P.º S. Francisco 37» y a la parcela «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5) siguientes:

- Gráfico «1. Planta de ordenación. Definición geométrica».
- Gráfico «2. Zonificación pormenorizada».
- Gráfico «3. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones».
- Gráfico «4. Condiciones de ejecución».

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
 TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES
 DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

13. LASKOAIN
13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



ESCALA 1/500 ESKALA

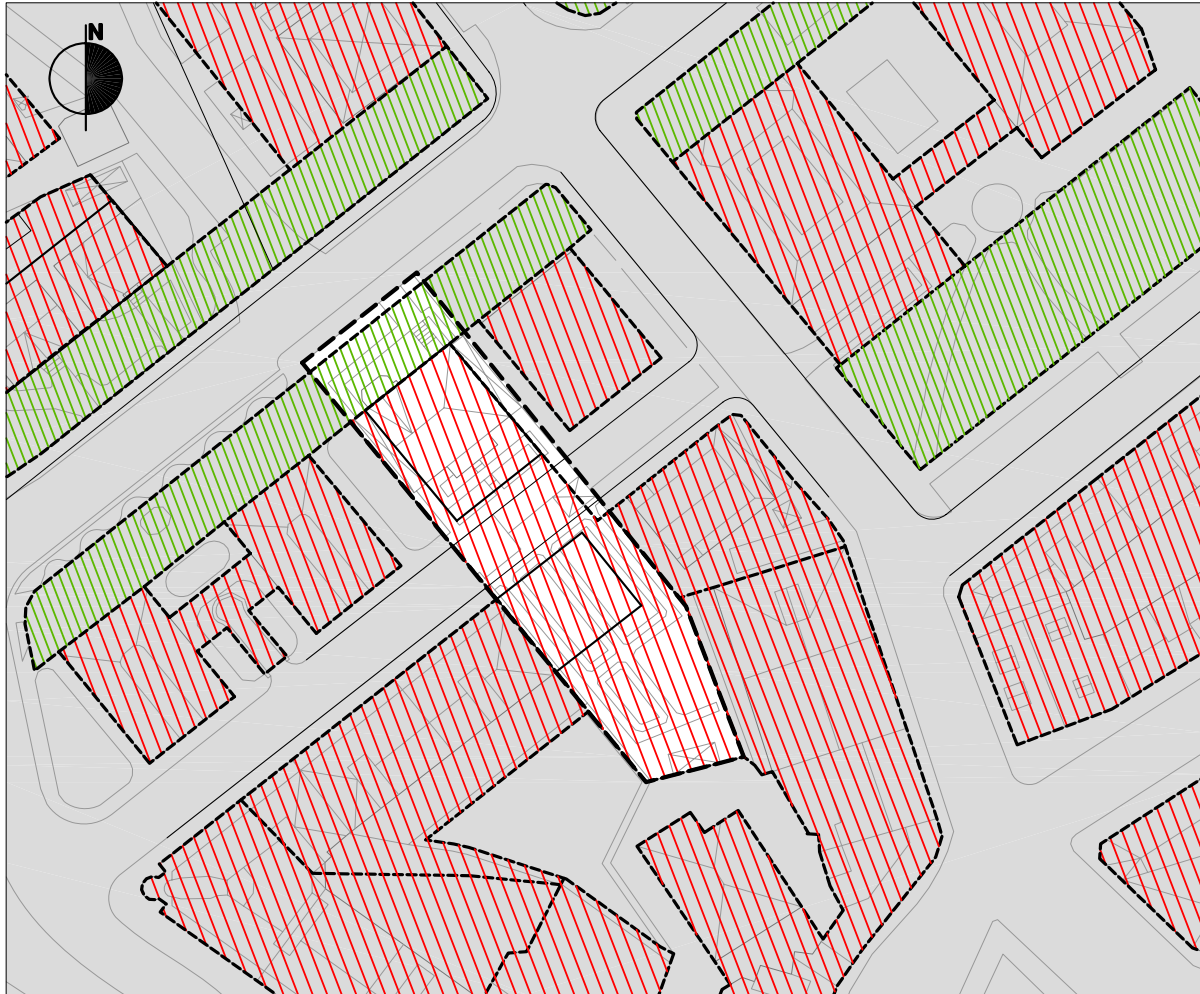
13.1. AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DE SUBAMBITO 13.1
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

13. LASKOAIN
13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



ESCALA 1/1000 ESKALA




AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK f.10		f.10 ESPACIO LIBRE

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA**

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES
 DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

13. LASKOAIN
 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37

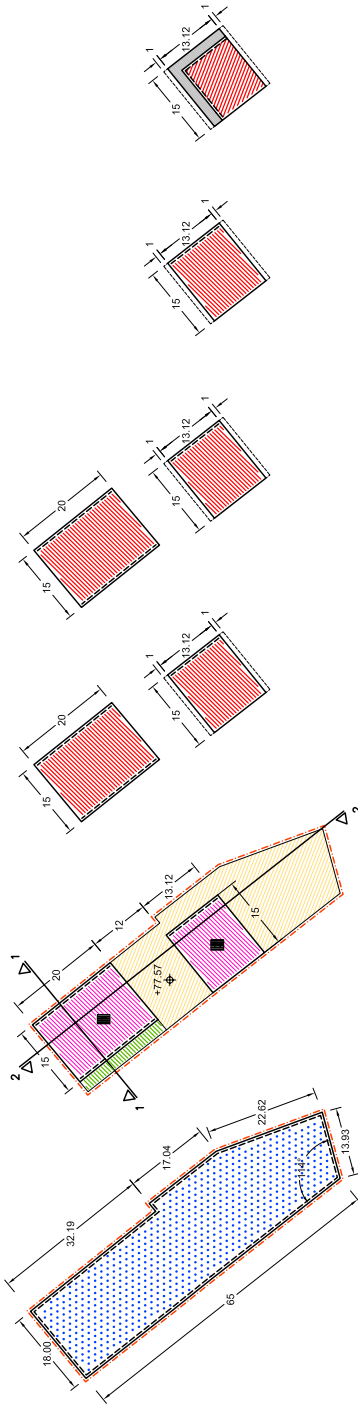
Lursalaren muga	Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokadura	Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa	Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala	Vuelos autorizados en fachada
Garajejo ibilgailu-sarbidetaren nahiaezko kokapena	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera	Uso residencial
Industria-erabilera	Uso industrial
Hingarren sektoreko erabilera	Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera	Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak	Garaje y usos auxiliares
Terraza estaltzibeha (Ehartzizaren eto irabisa erantsien erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anexo)
Erabilera publikoko eremuak	Areas de uso publico
Erabilera pribatua. Erakizema, baimenduak sestraperatzen eziz	Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	Rasante perimetral
Erakizema-altuera neurtzeko sestra perimetrala	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



GRÁFICO 3. GRAFIKOA

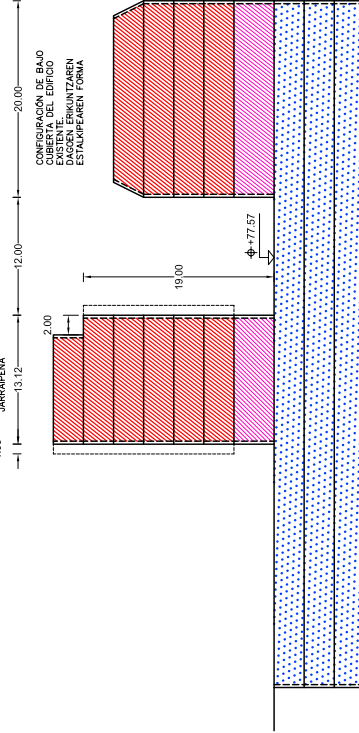
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

BAJOCUBIERTA ESTALKIPEA



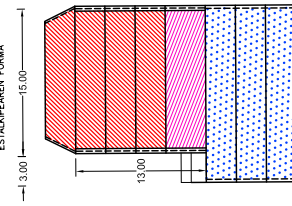
SOTANOS I, II, III
 I, II, III SOTOAK
 PLANTA BAJA
 BEHEKO SOLAIRUA
 PLANTAS I, II, III
 I, II, III SOLAIRUA K
 PLANTAS IV
 IV SOLAIRUA K
 PLANTAS V
 V SOLAIRUA K
 PLANTA ATICO
 ATIKOKO SOLAIRUA
 ESCALA 1/1000
 1/1000 ESKALA

CONFIGURACION DE BAJA CUBIERTA DEL EDIFICIO CASIEN ERKUNTZAREN DAGOZEN ERKUNTZAREN ESTALPIPEREN FORMA



SECCION 2
 2 SEKZIOA

CONFIGURACION DE BAJA CUBIERTA DEL EDIFICIO CASIEN ERKUNTZAREN DAGOZEN ERKUNTZAREN ESTALPIPEREN FORMA



SECCION 1
 1 SEKZIOA

ESCALA 1/500
 1/500 ESKALA

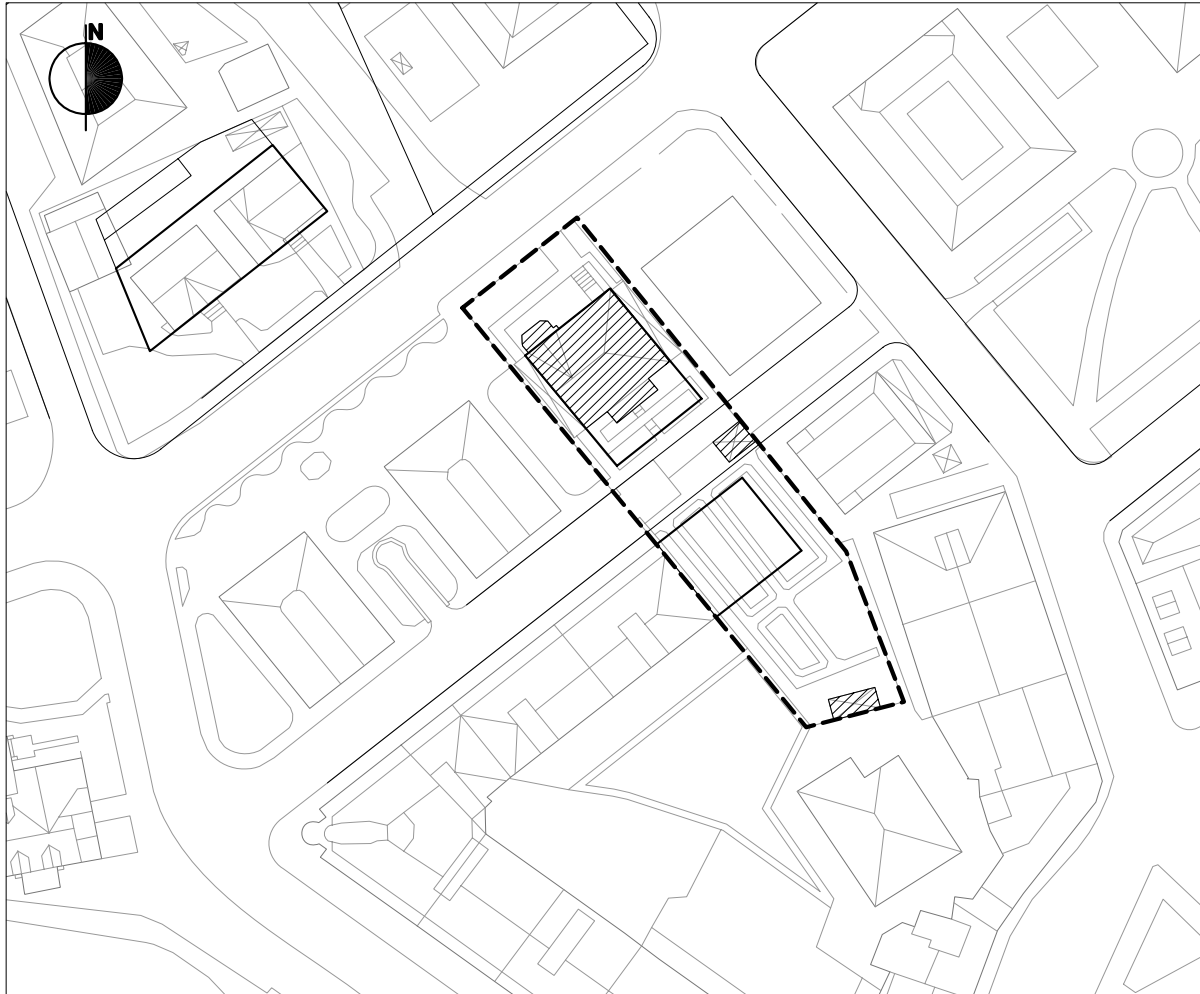


HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
 TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

13. LASKOAIN
13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37



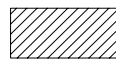
ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 10 Zb.



AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 10

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK



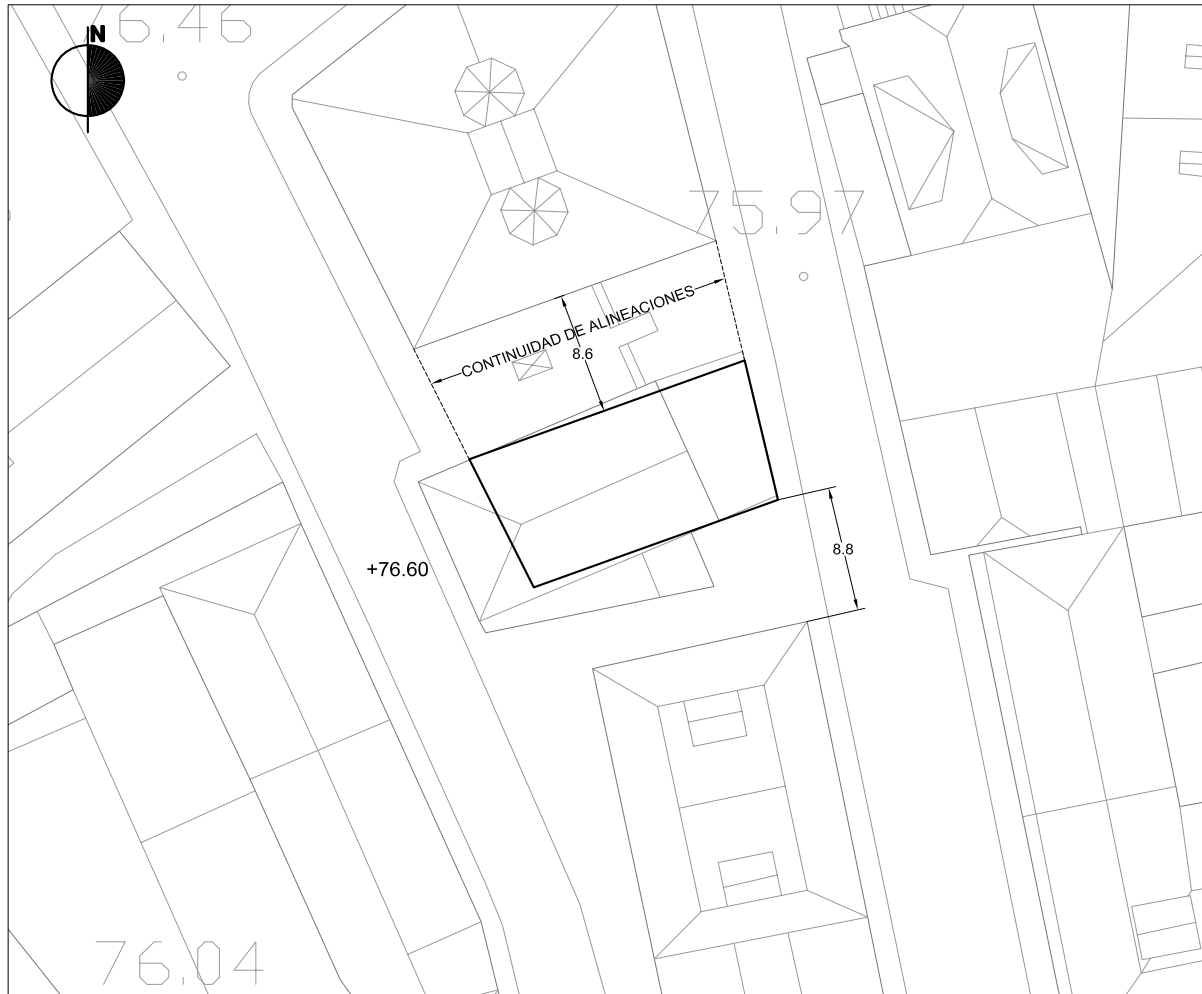
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK**

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

13. LASKOAIN
Parcela a.20.1/13



ESCALA 1/500 ESKALA

PROIEKTATUTAKO SESTRA +80 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

13. LASKOAIN
Parcela a.20.1/13



ESCALA 1/1000 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DE PARCELA
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

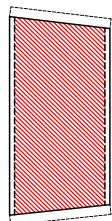
GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

13. LASKOAIN
Parcela a.20.1/13

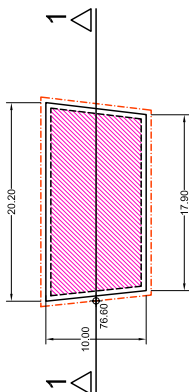
	Lursalaren muga	Limite de parcela
	Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
	Nahiaezko lerrokadura	Alineación obligatoria
	Lerrokadura maximoa	Alineación máxima
	Fatxadan baimendutako hegala	Vuelos autorizados en fachada
	Garajeko ibigailu-sarbidetaren nahiaezko kokapena	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Bizitegi-erabilera	Uso residencial
	Industria-erabilera	Uso industrial
	Hingarren sektoreko erabilera	Uso terciario
	Ekipamendu komunitarioko erabilera	Uso de equipamiento comunitario
	Garajea eta erabilera osagarriak	Garaje y usos auxiliares
	Terraza estetikoa (Eteberrizaren edo beste eransimenen erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anejo)
	Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
	Erabilera pribatua. Eraikizina, baimenduak sestraperain izan ezik	Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
	Sestra perimetrala	+8,00
	Erakuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12,00
		Rasante perimetral
		Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



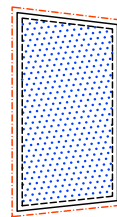
GRÁFICO 3. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES ERAIKITZEKO ETA ERABILTEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



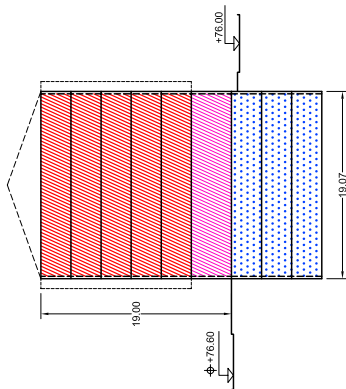
PLANTAS I, II, III, IV, V
 I, II, III, IV, V SOLAIRUAK



PLANTA BAJA
 BEHEKO SOLAIRUA



SOTANOS I, II, III
 I, II, III SOTOAK



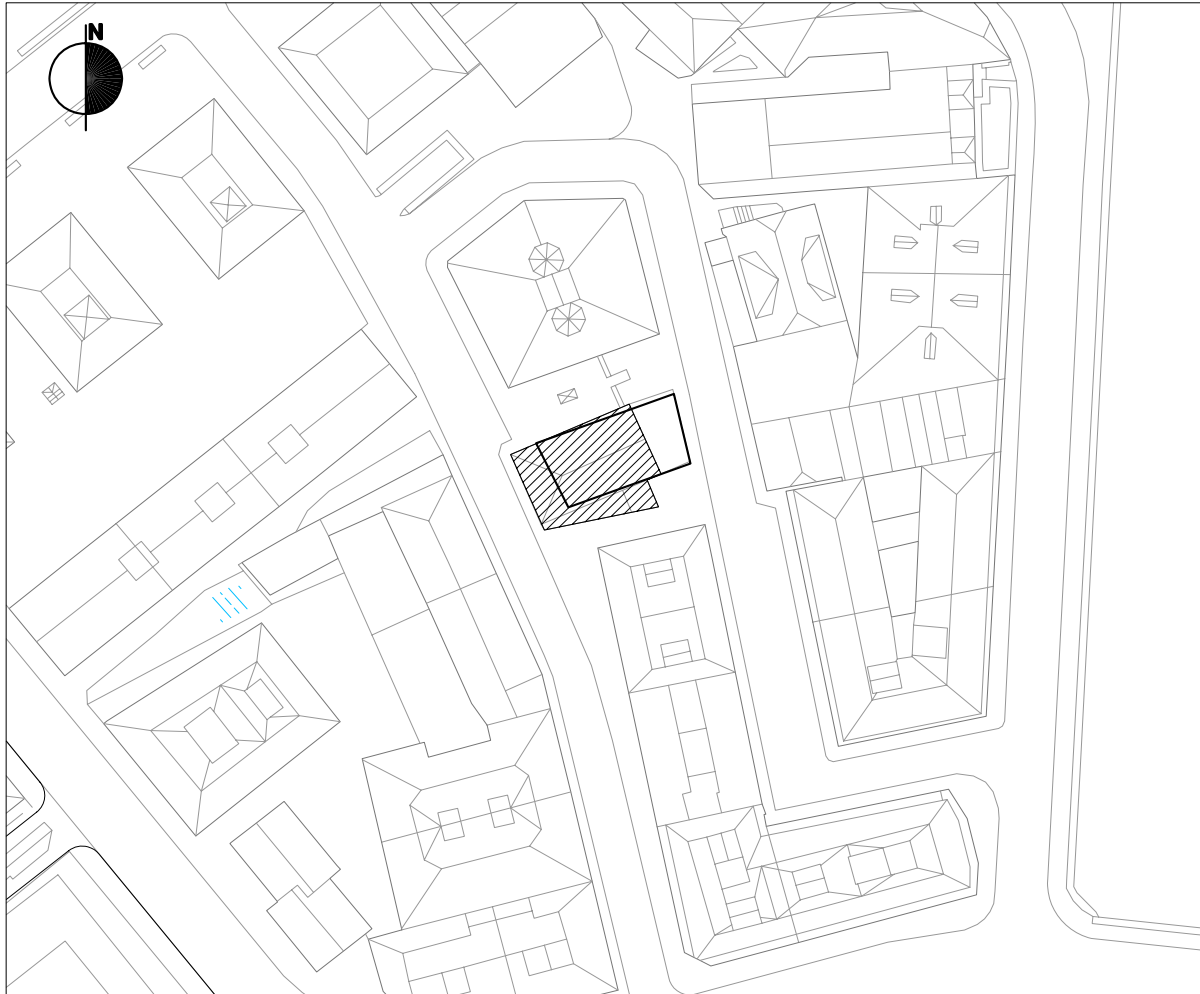
SECCION 1
 1 SEKZIOA

ESCALA 1/500
 1/500 ESKALA

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

13. LASKOAIN
Parcela a.20.1/13



ESCALA 1/1000 ESKALA

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK**