

«14. BERAZUBI - KONDEANEKO ALDAPA
(BIKOITIAK)» HIRIGINTZA ESPARRUKO
ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Esparru hau Oria ibaiaren eskuinaldean kokatzen da, Oria ibaiaren, Kondeaneko Aldaparen eta «24. Iurre» hirigintza-esparruaren artean.

Guztira 87.054 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

Batez ere bizitegi izaera duen esparrua den arren, beste erre-alitate batzuekin osatuta dago, eta horien artean Berazubiko kirol-instalazioak, Paper Eskola eta Sakramentu Santuko ikastetxea nabarmentzen dira. Oro har, gaur egungo egoeran finkatzen da –ekipamendu horiek barne–, ondoren adierazten diren salbuespenekin:

Etxebizitzaren batez besteko tamainari, erabileren erregime-nari, egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren arteko aldeari eta abarri buruz Plan Orokor honetan ezarritako irizpideak aplikatzearen kalterik gabe, eta ondoren aditzera ematen diren salbuespenekin, Plan hau onartu aurretik indarrean dauden Plangintzako Arau Subsidiarioetan hirigintza-eraikiga-rritasunari eta eraikuntzako parametro formalei dagokienez ezar-ritakoaren arabera 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:

— Kondeaneko Aldapako 8 eta 10 zenbakietako eraikinak ingurunean dagoen eraikuntza-tipologiarekin bat egingo duten beste bizitegi-eraikin batzuekin ordezkatzea, hiri-ingurunearen erabilera beharrezko kalitatezko baldintzekin optimizatzearen. 34 etxebizitza berri eraikitzea aurreikusitako da.

— Kondeaneko Aldapako 30 zenbakiko eraikina beste bizitegi-eraikin batekin ordezkatzea. Jardun hori bateragarria izango da aurreko kasuan azaldutako helburuekin, baita aur-erago aditzera emango den bide-konexio berriarekin ere. 20 etxebizitza eraikitzea aurreikusitako da.

— Berazubi Ikastetxearen lursaila erabat berritzea (Elkano kalea, 16 - 18; Martín J Iraola kalea, 11 - 21), hiru helburu des-berdin –baina, era berean, osagarri– lortu ahal izateko. Batetik, behar bezala egokitutako irakaskuntzako beste ekipamendu publiko bat eraiki ahal izatea, oraingo eta etorkizuneko premiei erantzun ahal izatearren. Bestetik, aurreko ekipamenduarekin bateragarria izango den beste bizitegi-eraikin bat eraikitzea, 20 etxebizitza ingurukoa, gaur egungo hiri-ingurunearen erabilera optimizatzearen, lehentxeago adierazi dugun bezalaxe. Azkenik, ondoren aipatzen den bide berria gauzatu ahal izatea.

— Elkano kalearen eta Sakramentu Pasealekuaren elkar-gunean, beste bizitegi-eraikin bat aurreikustea, 20 etxebizitza ingurukoa.

— Kondeaneko Aldaparen azpitik Izaskun - Iparragirre auzoa Berazubirekin lotuko dituen bidea eraikitzeako Arau Subsidiarioetako aurreikuspena finkatzea, betiere esparru horiek Aramotzekin lotuko dituen hedadura handiagoko bide-zirkuitu baten barruan txertatuta.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
«14. BERAZUBI - KONDEANEKO ALDAPA
(BIKOITIAK)»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Este Ámbito está situado en la margen derecha, aguas arriba, del río Oria, concretamente entre éste, la calle Kondeaneko Aldapa y el Ámbito Urbanístico «24 Iurre».

Tiene una superficie total de 87.054 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 como las instalaciones deportivas de Berazubi, la Escuela de Papel y la ikastola Santísimo Sacramento que, en términos generales y sin perjuicio de las salvedades que se indican a continuación, se consoli-da en su situación actual, incluidos esos equipamientos.

Sin perjuicio de la aplicación de los criterios establecidos en este Plan General en materia de tamaño medio de vivienda, régimen de usos, ordenación estructural y pormenorizada, etc., y con las salvedades que se mencionan a continuación, en lo referente concretamente a la edificabilidad urbanística y a los parámetros formales de la edificación, los términos de dicha consolidación son 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 pla-neamiento promovido y aprobado en su desarrollo.

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

— Sustitución de las edificaciones existentes en los núme-ros 8 y 10 de Kondeaneko Aldapa por otras nuevas, también de carácter residencial, acordes con la tipología edificatoria exis-tente en el entorno, en aras a optimizar el uso del actual medio urbano con las necesarias condiciones de calidad. Se prevé la construcción de 34 nuevas viviendas.

— Sustitución de la edificación existente en Kondeaneko Aldapa n.º 30 por otra de carácter residencial, compatibilizando dicha actuación con, por un lado, la consecución de idénticos objetivos a los expuestos en el caso anterior, y, por otro, la nueva conexión viaria a la que se hace referencia más adelante. Se prevé la construcción de 20 viviendas.

— Reforma integral de la parcela vinculada a Berazubi Ikastetxea (calle Elkano números 16 á 18; calle Martín J. Iraola, números 11 á 21), en aras a posibilitar la consecución de tres objetivos diversos, al tiempo que complementarios. Por un lado, posibilitar la construcción de un nuevo equipamiento público de carácter docente, debidamente acondicionado para dar respuesta a las necesidades presentes y futuras. Por otro, plantear la construcción de una nueva edificación residencial, con unas 20 viviendas, compatible con el equipamiento ante-rior, en aras a, en la línea ya comentada, optimizar el uso del actual medio urbano. Por último, posibilitar la ejecución del nuevo vial que se indica a continuación.

— Previsión de una nueva edificación residencial en las inmediaciones de la intersección de la calle Elkano con Sakramentu Pasealekua, con unas 20 viviendas.

— Consolidar la previsión establecida en las citadas Normas Subsidiarias de construcción de un nuevo vial de cone-xión del barrio Izaskun - Iparragirre con Berazubi por debajo de Kondeaneko Aldapa, insertado a su vez en un circuito viario de mayor extensión de conexión de esos ámbitos con Amarotz.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 56.519 m²).

1.1.1. «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 3.056 m²(s).

— Sestrapean: 3.330 m²(s).

b) Eraikuntzaren solairu kopurua:

— Sestra gainean: V + atikoa.

— Sestrapean: III.

B. Erabilera-baldintzak.

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 1.127 m²(s).

— Bizitegi-eraikigarritasun berria:

* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari lotzen zaiona (%25): 482 m²(s).

* Etxebizitza tasatuaren erregimenari lotzen zaiona (%25): 482 m²(s).

* Sustapen libreko etxebizitzetarako (%50): 965 m²(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna (sustapen librea): 3.056 m²(s).

1.1.2. «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparrua («15. Bidebieta - Izaskun - Iparragirre - Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)» hirigintza-esparruan dauden lurak barne hartzen dira. Kondeaneko Aldaparen azpitik, esparru hori eta Berazubi lotuko dituen bide-proposamenaren eraginpean dauden lurak dira).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 1.875 m²(s).

— Sestrapean: 3.200 m²(s).

b) Eraikuntzaren solairu kopurua:

— Sestra gainean: IV + estalkipea.

— Sestrapean: IV.

B. Erabilera-baldintzak.

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 306 m²(s).

— Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria: 1.569 m²(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna (sustapen librea): 1.875 m²(s).

1.1.3. «14.3 Berazubi Ikastetxea» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 2.050 m²(s).

— Sestrapean: 3.000 m²(s).

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 56.519 m²).

1.1.1. (Sub)ámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 3.056 m²(t).

— Bajo rasante: 3.330 m²(t).

b) Número de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: V + ático.

— Bajo rasante: III.

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 existente, a derribar y sustituir: 1.127 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial

* Vinculada al régimen de VPO de régimen general (25%): 482 m²(t).

* Vinculada al régimen de la vivienda tasada (25%): 482 m²(t).

* De promoción libre (50%): 965 m²(t).

— Edificabilidad residencial total (promoción libre): 3.056 m²(t).

1.1.2. (Sub)ámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30 (Incluye terrenos situados en el ámbito urbanístico «15. Bidebieta - Izaskun - Iparragirre - Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)», afectados por la propuesta viaria de conexión del mismo con Berazubi, por debajo de Kondeaneko Aldapa)».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 1.875 m²(t).

— Bajo rasante: 3.200 m²(t).

b) Número de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: IV + bc (bajocubierta).

— Bajo rasante: IV.

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 existente, a derribar y a sustituir: 306 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial de promoción libre: 1.569 m²(t).

— Edificabilidad residencial total (promoción libre): 1.875 m²(t).

1.1.3. (Sub)ámbito «14.3 Berazubi Ikastetxea».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 2.050 m²(t).

— Bajo rasante: 3.000 m²(t).

- b) Eraikuntzaren solairu kopurua:
— Sestra gainean: IV + atikoa (a).
— Sestrapean: III.
- B. Erabilera-baldintzak.
- a) Plan Orokor honetan «A.20» zona globalerako ezarritako berezko erabilera-baldintza orokorrak izango dira.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
— Etxebizitza tasatuaren erregimenari lotzen zaion bizi-tegi-eraikigarritasun berria (%100): 2.050 m²(s).
- 1.1.4. «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparrua.
- A. Eraikuntza-baldintzak.
- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:
— Sestra gainean: 1.880 m²(s).
— Sestrapean 2.130 m²(s).
- b) Eraikuntzaren solairu kopurua:
— Sestra gainean: V.
— Sestrapean: III.
- 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-eraikigarritasun berria (%100): 1.880 m²(s).
- 1.1.5. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
- A. Eraikuntza-baldintzak.
- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:
— Sestra gainean: Gaur egun dauden eta aurreikusten diren eraikuntzen emaitzazkoa da guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Horien artean daude gauzatzen ari diren eraikuntzak edo gauzatzeko zain daudenak (antzinako kiroldegiko lursailean proiektatutako garapena), Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzekin eta ezauzgarriekin finkatzen direnak.
— Sestrapean: Guztira baimentzen den eraikigarritasuna eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri lotzen zaio, betiere Plan honetako Hirigintza Arau Orokorrak liburuaren 22. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.
- b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:
— Eraikuntzaren solairu kopurua:
* Sestra gainean:
Gaur egun dauden eta aurreikusten diren eraikuntzak finkatzen dira, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako baldintzetan -sestra gaineko solairu kopuruari dagokionez-.
* Sestrapean: 2 solairu.
— Sestra gaineko eraikuntzaren altuera:
Gaur egun dauden eta aurreikusten diren eraikuntzak finkatzen dira, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako baldintzetan -sestra gaineko altuerari dagokionez-.
- B. Erabilera-baldintzak.
- Plan honetan «A.20» zona globalerako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).
- Testuinguru horretan, eta izaera orokorrez, baimendu egiten da 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan).

- b) Número de plantas de la edificación:
— Sobre rasante: IV + ático (a).
— Bajo rasante: III.
- 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:
— Nueva edificabilidad residencial vinculada al régimen de la vivienda tasada (100%): 2.050 m²(t).
- 1.1.4. (Sub)ámbito «14.4 Elkano kalea».
- A. Condiciones de edificación.
- a) Edificabilidad urbanística:
— Sobre rasante: 1.880 m²(t).
— Bajo rasante 2.130 m²(t).
- b) Número de plantas de la edificación:
— Sobre rasante: V.
— Bajo rasante: III.
- 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:
— Nueva edificabilidad residencial de promoción libre (100%): 1.880 m²(t).
- 1.1.5. Resto del Ámbito Urbanístico.
- A. Condiciones de edificación.
- a) Edificabilidad urbanística:
— Sobre rasante: La edificabilidad urbanística total es la resultante de las edificaciones existentes y previstas, incluidas las que están en ejecución o pendientes de ejecución (desarrollo proyectado en la parcela vinculada al antiguo Polideportivo), que se consolidan con las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.
— Bajo rasante: La edificabilidad total autorizada se corresponde con la asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
— Número de plantas de la edificación:
* Sobre rasante:
Se consolidan las edificaciones existentes y previstas en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente al número de plantas sobre rasante de las mismas.
* Bajo rasante: 2 plantas.
— Altura de edificación sobre rasante:
Se consolidan las edificaciones existentes y previstas en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente a la altura sobre rasante de las mismas.
- B. Condiciones de uso.
- Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para zona global «A.20» (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).
- En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.^a y 2.^a en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito.

Bestalde, aurretik dauden merkataritza-erabilerak finkatzen diren bitartean –betiere Plan hau indarrean sartu aurretik indarrean dagoen hirigintza-erregimenaren arabera ezarri badira eta bidezko baimenak badituzte–, bizitegi-lursail horietan 3. kategoriako beste merkataritza-erabilera batzuk ezartzea baimendu ahal izango da. Horretarako, erabilera horiek antolatzeko Plan Berezia formulatu beharko da aurretik eta justifikatu egin beharko da lursailen eta ingurunean izango duten kokalekua-aren egokitasuna eta horien ondorioz eragin kaltegarririk ez dela sortuko.

Aipatutako merkataritza-erabilerak baino kategoria handiago-ko merkataritza-erabilerak baimentzeari eta ezartzeari dago- kionez, Plan Orokor honen Hirigintza Arau Orokorretan «A.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-zona globalerako» orokorrean eza- rritakoari jarraituko zaio.

1.2. «E.10 Bide Komunikazioen Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 9.527 m²).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorra» dokumen- tuan ezartzen dira, izaera orokorrean, zona hauetan eraikitze- ko eta erabiltzeko baldintzak.

1.3. «G.00 Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 21.008 m²).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorra» dokumen- tuan ezartzen dira, izaera orokorrean, zona hauetan eraikitze- ko eta erabiltzeko baldintzak.

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Esparru hau eta Berazubiko ingurunea Kondeaneko Aldaparen azpitik lotzeko aukera emango duen bide-konexioa antolatzeari eta gauzatzeari ekingo zaio.

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.*

— Batetik, «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» eta «14.3 Berazubi Ikastetxea» (azpi)esparruetan planteatutako bizitegi- garapenak gauzatzeko lanak, eta, bestetik, Kondeaneko Aldaparen azpitik «Izaskun - Iparragirre» auzoa eta Berazubi lotuko dituen bide berria gauzatzeko lanak nahitaez koordinatu beharko dira, dagozkien urbanizazio eta eraikuntzako proiektuan lantzeko garaian zein bi jardun horiek gauzatzeko garaian.

— «14.4 Elkano Kalea» (azpi)esparrua eta «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparruek eta «19.1.1. San Blas etxeen zatia» espazioak jardun integratuko esparru bera izango dute, baita gauzatzeko unitate bera ere.

— Kondeaneko Aldaparen azpian aurreikusten den bide berria «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparruan proiektatutako hirigintza-garapen berriaren urbanizazio-kargatzat hartuko da.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. *Kalifikazio xehatua.*

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

Por su parte, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con el régimen urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, y cuenten con las debidas autorizaciones, la posible autorización de implantación de nuevos usos comerciales de 3.ª categoría en dichas parcelas residenciales se condiciona a la previa formulación de un Plan Especial de ordenación de los mismos, y a la justificación en él tanto de la idoneidad de su emplazamiento en la parcela y entorno afectados, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

En lo referente a la autorización e implantación de usos comerciales de categoría superior a las citadas, se estará a lo establecido con carácter general para la referida zona global «A.20 Residencial de edificación abierta», en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.2. Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 9.527 m²).

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

1.3. Zona «G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario». (Superficie: 21.008 m²).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona zonas 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.

Se procederá a la ordenación y ejecución de una conexión viaria que, pasando por debajo de Kondeaneko Aldapa, permita la comunicación de este Ámbito con Berazubi, y viceversa.

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.*

— La ejecución de, por un lado, los desarrollos residenciales planteados en los (sub)ámbitos «14.2 Kondeaneko Aldapa 30» y «14.3 Berazubi Ikastetxea» y, por otro, el nuevo vial de conexión del barrio «Izaskun - Iparragirre» con Berazubi, bajo Kondeaneko Aldapa, ha de ser objeto de la necesaria coordinación tanto a los efectos de la elaboración de los correspondientes proyectos de urbanización y edificación como de su ejecución.

— Los (sub)ámbitos «14.4 Elkano Kalea» y «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial», junto con el espacio denominado «19.1.1 Parte de Villas San Blas», se vincularán a un mismo ámbito de actuación integrada, así como a una misma unidad de ejecución.

— La ejecución y el abono de la totalidad del nuevo vial previsto bajo Kondeaneko Aldapa será considerado como carga de urbanización del nuevo desarrollo urbanísticos proyectado en el (sub)ámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30».

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.

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

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparrua. «a.20.1/14.1» lursaila.

— Sestra gainean:

* 1. multzoa: 1.528 m²(s).

* 2. multzoa: 1.528 m²(s).

— Sestrapean: 3.330 m²(s).

b) «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparrua. «a.20.1/14.2» lursaila:

— Sestra gainean: 1.875 m²(s).

— Sestrapean:

* Hirugarren sektoreko erabilera: 800 m²(s).

* Ekipamendu-erabilera: 90 m²(s).

* Garaje-erabilera: 2.310 m²(s).

c) «14.3 Berazubi Ikastetxea» (azpi)esparrua.

— «a.20.1/14.3» lursaila:

* Sestra gainean: 2.050 m²(s).

* Sestrapean: 3.000 m²(s).

— «g.00.1/14.3» lursaila:

* Sestra gainean: 1.800 m²(s).

* Sestrapean: 825 m²(s).

d) «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparrua. «a.20.1/14.4» lursaila:

— Sestra gainean: 1.880 m²(s).

— Sestrapean: 2.130 m²(s).

e) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

— Sestra gainean: Aurretik dagoen eta aurreikusten den eraikuntzaren emaitzazkoa da lursail bakoitzeko eraikigarritasun fisikoa, gauzatzen ari direnak edo gauzatzeko zain daudenak barne (antzinako kiroldegia lursailean aurreikusten den garapena). Horiek guztiak finkatu egiten dira, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzekin eta ezaugarriekin.

— Sestrapean: Lursail bakoitzean guztira baimentzen den eraikigarritasuna eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri lotzen zaio, betiere Plan honetako Hirigintza Arau Orokorak liburuaren 22. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

a) «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparrua.

(Azpi)esparru honetan aurreikusitako eraikuntza-garapen berriak gauzatzeko Xehetasun Azterlan landuko da. Azterlan horretan, Plan Orokor honen grafikoetan aurreikusten den distantzia baino distantzia handiagoa ezarriko da sestrapeko eraikuntza berriarentzat: Sestra gaineko eraikuntzaren distantzia berean lerrotatuko du.

Era berean, eta ahal izanez gero, Xehetasun Azterlan horrek tarte handiagoa ezarriko du eraikuntza berriarentzat, baita sestra gainean ere, mantendu eta babestu nahi diren zuhaitzengan kalterik eragin gabe.

Xehetasun Azterlan hori lantzean arreta berezia eskaini beharko zaie honako bi alderdi hauei, besteak beste: Batetik, eraikuntza berria Kondeaneko Aldapa kaleko 12 zenbakiko eraikinetik ahalik eta gehien urrundu da, eta, bestetik, aditzera emandako zuhaitzia zaindu beharko da.

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 «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10». Parcela «a.20.1/14.1».

— Sobre rasante:

* Bloque 1: 1.528 m²(t).

* Bloque 2: 1.528 m²(t).

— Bajo rasante: 3.330 m²(t).

b) (Sub)ámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30». Parcela «a.20.1/14.2»:

— Sobre rasante: 1.875 m²(t).

— Bajo rasante:

* Uso terciario: 800 m²(t).

* Uso de equipamiento: 90 m²(t).

* Uso de garaje: 2.310 m²(t).

c) (Sub)ámbito «14.3 Berazubi Ikastetxea».

— Parcela «a.20.1/14.3»:

* Sobre rasante: 2.050 m²(t).

* Bajo rasante: 3.000 m²(t).

— Parcela «g.00.1/14.3»:

* Sobre rasante: 1.800 m²(t).

* Bajo rasante: 825 m²(t).

d) (Sub)ámbito «14.4 Elkano kalea». Parcela «a.20.1/14.4»:

— Sobre rasante: 1.880 m²(t).

— Bajo rasante: 2.130 m²(t)

e) Resto del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la edificación existente y prevista en la misma, incluidas las que están en proceso de ejecución o pendientes de ejecución (desarrollo previsto en la parcela vinculada al antiguo Polideportivo). Todas ellas se consolidan con las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

— Bajo rasante: La edificabilidad total autorizada en cada parcela es la asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

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

a) (Sub)ámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10».

Se elaborará un Estudio de Detalle para la ejecución de los nuevos desarrollos edificatorios previstos en este (sub)ámbito, en el que se establecerá una mayor distancia de la nueva edificación bajo rasante que la prevista en los gráficos de este Plan General, alineándola a la misma distancia que la edificación sobre rasante.

Así mismo, y si fuera posible, este Estudio de Detalle establecerá un mayor distanciamiento de la nueva edificación incluso sobre rasante, sin que ello pueda causar perjuicio alguno a los árboles que se pretenden mantener y proteger.

La elaboración de ese Estudio de Detalle deberá prestar la debida atención, entre otros extremos, al doble objetivo de, por un lado, alejar en lo posible la nueva edificación de la ubicada en el n.º 12 de Kondeaneko Aldapa y, por otro lado, preservar el citado arbolado.

Bestalde, aurreko helburuak betetzeaz gain, Xehetasun Azterlan horren bidez, azpiesparru honetan planteatutako antolamendua berregokitu ahal izango da, betiere Azterlanaren berezko iritsierarekin (lerrokadurak, bolumenak, sestrak eta abar berrantolatu ahal izango dira).

b) «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparrua.

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

c) «14.3 Berazubi Ikastetxea» (azpi)esparrua.

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

d) «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparrua.

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

e) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

— Sestra gainean: Hirigintza-esparruaren gainerakoan dauden eta aurreikusten diren eraikuntzen altuera eta solairu kopurua finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

— Sestrapean: 3 solairu sestrapean, baina ez da inola ere gaintutiko onartzen den eraikigarritasuna.

D. Eraikitze eta lursailak zatitze baldintzak.

— «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» eta «14.3 Berazubi Ikastetxea» (azpi)esparruetako sestrapean aurreikusten den eraikuntza, kasuak kasu, eraikuntza-proiektu bakar baten mende izango da.

— «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparruko sestra gainean aurreikusten den eraikuntza osoa eraikuntza-proiektu bakar baten mende edo bertan proiektatzen diren bi multzoei dagozkien bi proiektu bereizien mende izango da.

— Proiektatutako garapen berriak hartuko dituzten gainerako (azpi)esparruetan aurreikusten den sestrapeko eta sestra gaineako eraikuntza osoa, haatik, eraikuntza-proiektu bakar baten mende izango da.

— Proiektatzen den antolamendua gauzatzeko fasean ezarriko dira hirigintza-lursail eta eraikuntza-multzo horien lursailen zatitze juridikorako irizpideak, bai Urbanizatzeko Jardun Programetan, bai mugatzen diren gauzatzeko-unitateen partzelazio-proiektuetan.

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

— Esparru honetan antolatutako (azpi)zona xehatueta bakoitzeko erabilera-baldintzak Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorak» dokumentuan ezartzen dira izaera orokorrean, etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten baldintzak barne.

— Proiektatzen den hirigintza-eraikigarritasun berriaren lotespenari dagokionez, aurreko «III» epigrafean aditzera emandakoari jarraituko zaio.

F. Jabari-baldintza partikularrak.

— Oria ibaiari eta haren ur-bazterrei dagokienez —eta, zehazki, eraikuntzaren atzerapenari dagokienez, babes-zonari dagokienez, eta abar—, arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen irizpideei jarraituko zaie, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiei eta Erreken Ertzak antolatze Lurraldearen Arloko Planak (isurialde kantauriarra) ezartzen duenari barne.

— Gainerakoan, oro har, finkatu egingo dira jabari-baldintzak, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen eta horien aldaketan esparruan ezarritako erabilera/pasabide publiko zortasunak barne, baita dokumentu horien aurreikuspenak

Complementariamente, al tiempo que se cumplen los objetivos anteriores, mediante dicho Estudio de Detalle se podrá proceder al reajuste de la ordenación planteada en este subámbito, con el alcance propio del mismo (reordenación de alineaciones, volúmenes, rasantes, etc.).

b) (Sub)ámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30».

Dichas condiciones son las reflejadas en el gráfico incluido en esta Norma Particular.

c) (Sub)ámbito «14.3 Berazubi Ikastetxea».

Dichas condiciones son las reflejadas en el gráfico incluido en esta Norma Particular.

d) (Sub)ámbito «14.4 Elkano kalea».

Dichas condiciones son las reflejadas en el gráfico incluido en esta Norma Particular.

e) Resto del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: Se consolida la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes y previstas en las restantes parcelas del Ámbito Urbanístico, 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: 3 plantas bajo rasante, sin que en ningún caso se pueda superar la edificabilidad autorizada.

D. Condiciones de edificación y parcelación.

— La edificación prevista bajo rasante en los (sub)ámbitos «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10» y «14.3 Berazubi Ikastetxea» será objeto de, en cada caso, un único proyecto de edificación.

— La totalidad de la edificación prevista sobre rasante en el (sub)ámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10» podrá ser objeto bien de un único proyecto de edificación, bien de dos proyectos diferenciados referidos a cada uno de los dos bloques proyectados en él.

— La totalidad de la edificación sobre y bajo rasante prevista en el resto de los (sub)ámbitos objeto de los nuevos desarrollos proyectados será objeto de, en cada caso, un único proyecto de edificación.

— Las condiciones de parcelación jurídica de las citadas parcelas urbanísticas y bloques de edificación serán las establecidas en la fase de ejecución de la ordenación proyectada, bien en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, bien en los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución que se delimiten.

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

— Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en este Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General, incluidas la reguladoras del tamaño medio de la vivienda.

— En cuanto a la vinculación de la nueva edificabilidad urbanística residencial proyectada se estará a lo expuesto en el anterior epígrafe «III».

F. Condiciones particulares de dominio.

— En lo referente al río Oria, así como a sus márgenes, y, en concreto, al retiro de la edificación, a la zona de protección etc., se estará a lo resultante de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).

— 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

garatzeko eta gauzatzeko sustatutako 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.

— «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30», «14.3 Berazubi Ikastetxea» eta «14.4 Elkano Kalea» (azpi)esparruetan barne hartzen diren lur guztiak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

— Bestalde, Hirigintza Esparru horretako gainerako lurrak hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo behar direnak izan ezik.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

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

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Corpus Christi eliza Plan Orokor honen katalogoaren parte da, haren kultur interesari erreparatuta.

Bestalde, eta balio handia duenez gero, «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparruan dagoen zuhaitzi interesdunari eutsi behar zaio (haritzak eta magnolioak, batik bat), eta bertan proiektatzen den eraikuntza-garapen berria integratuko da.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. Urbanizazio-erregimena.

A. «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparrua.

Urbanizazio-proiektua landuko da, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta gauzatzeko. 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. «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparrua.

Urbanizazio-proiektua landuko da, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta gauzatzeko.

Proiektu hori Kondeaneko Aldaparen azpitik proiektatzen den bide berrira ere zabalduko da.

Proiektu horren edukiak arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen duena beteko du, baita Plan Orokor honetan eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan ezartzen dena ere.

C. «14.3 Berazubi Ikastetxea» (azpi)esparrua.

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

D. «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparrua.

Urbanizazio-proiektua landuko da, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta gauzatzeko. Proiektu horren edukiak arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen duena

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.

— La totalidad de los terrenos incluidos en los (sub)ámbitos «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa 30», «14.3 Berazubi Ikastetxea» y «14.4 Elkano Kalea» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

— Los restantes terrenos de este Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

En atención a su interés cultural, la iglesia del Corpus Christi forma parte del Catálogo de este Plan General.

En otro orden, en atención a su valor, procede la preservación del arbolado de interés (roble y magnolio preferentemente) existente en el (sub)ámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10», integrándolo en el nuevo desarrollo edificatorio proyectado en el mismo.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

A. (Sub)ámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10».

Se procederá a la elaboración de un proyecto de urbanización a los efectos de la determinación y ejecución de 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. (Sub)ámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30».

Se procederá a la elaboración de un proyecto de urbanización a los efectos de la determinación y ejecución de ordenación urbanística planteada.

Dicho proyecto extenderá su intervención al nuevo vial proyectado por debajo de Kondeaneko Aldapa.

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.

C. (Sub)ámbito «14.3 Berazubi Ikastetxea».

Se procederá a la elaboración de un proyecto de urbanización a los efectos de la determinación y ejecución de 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.

D. (Sub)ámbito «14.4 Elkano kalea».

Se procederá a la elaboración de un proyecto de urbanización a los efectos de la determinación y ejecución de ordenación urbanística planteada. Su contenido se ajustará a lo esta-

beteko du, baita Plan Orokor honetan eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan ezartzen dena ere.

2. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

«14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» eta «14.3 Berazubi Ikastetxea» (azpi)esparruetan dauden eraikuntza guztiak antolamenduz kanpo daude.

3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

A. «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparrua.

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

B. «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparrua.

Jardun integratuko esparru bakarra eta independentea osatzen du berez (azpi)esparru honek. Edonola ere, Kondeaneko Aldaparen azpitik planteatzen den bide berriaren proiektuaren eraginpean dauden lursail guztiak barne hartzen dira edo atxikitzen zaizkio.

C. «14.3 Berazubi Ikastetxea» (azpi)esparrua.

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

D. «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparrua.

«23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparruarekin eta «19.1.1. San Blas etxeen zatia» espazioarekin batera, jardun integratuko esparru bakarra osatzen du (azpi)esparru honek.

E. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatutako irabazizko lursail bakoitza zuzkidura-jardunen mende dagoen esparruaren izaera izango du. Indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorak» dokumentuan) ezarriko dira bertan esku hartzeko irizpideak.

3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

A. Aurreko «3.1» idatz-zatian aipatzen den jardun integratuko esparru bakoitza -txertatzen zaizkion zein atxikitzen zaizkion lur guztiekin- dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende izango da.

B. Programa horiek honako gehieneko epeetan sustatu eta bideratuko dira:

— «14.1. Kondeaneko Aldapa, 8 - 10» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua: Sei urte Plan Orokorra onartzen denetik hasita

— «14.2 Kondeaneko Aldapa 30» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua: Lau urte Plan Orokorra onartzen denetik hasita.

— «14.3 Berazubi Ikastetxea» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua: Bi urte Plan Orokorra onartzen denetik hasita.

— «14.4 Elkano kalea» eta «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» azpiesparruek eta «19.1.1 San Blas etxeen zatia» espazioak osatutako jardun integratuko esparrua: Bi urte Plan Orokorra onartzen denetik hasita.

C. Indarrean dagoen legerian zein aurreko «III» epigrafeko 5. idatz-zatian ezarritako irizpideetara egokituko da Programa horien edukia. Horietan, gauzatzeko-unitatearen mugaketa eta jarduteko sistemaren zehaztapena barne hartuko da, bestek beste.

blecido tanto en la legislación vigente en la materia y en este Plan General, como en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones existentes en los (sub)ámbitos «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa 30» y «14.3 Berazubi Ikastetxea».

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

A. (Sub)ámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10».

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

B. (Sub)ámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30».

Este (sub)ámbito conforma en sí mismo un único e independiente ámbito de actuación integrada. En todo caso, se considerarán integrados o adscritos al mismo la totalidad de los terrenos afectados por el proyecto del nuevo vial planteado por debajo de Kondeaneko Aldapa.

C. (Sub)ámbito «14.3 Berazubi ikastetxea».

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

D. (Sub)ámbito «14.4 Elkano Kalea».

Este (sub)ámbito, junto con el «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial» y el espacio denominado «19.1.1 Parte de Villas San Blas» conforma un único e independiente ámbito de actuación integrada.

E. Resto del Ámbito Urbanístico.

Cada una de las parcelas lucrativas categorizadas como suelo urbano no consolidado tiene la condición de ámbito objeto de actuaciones de dotación. Los criterios de intervención en los mismos serán los establecidos tanto en la legislación vigente como en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

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

A. Cada uno de los ámbitos de actuación integrada mencionados en el anterior apartado «3.1», con la totalidad de los terrenos tanto incluidos como los adscritos a los mismos, será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Dichos Programas serán elaborados y tramitados en los siguientes plazos máximos:

— Ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10»: Seis años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

— Ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30»: Cuatro años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

— Ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «14.3 Berazubi Ikastetxea»: Dos años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

— Ámbito de actuación integrada conformado por los subámbitos «14.4 Elkano kalea» y «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial», así como por el espacio denominado «19.1.1 Parte de Villas San Blas»: Dos años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

C. El contenido de esos Programas se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en el apartado «5» del anterior epígrafe «III», e incluirá, entre otros extremos, la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y la determinación del sistema de actuación.

3.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagozkion honako erabiliren haztapan-koefiziente hauek planteatu dira, ondoren «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa 30», «14.3 Berazubi ikastetxea» eta «14.4 Elkano Kalea» (azpi)esparruetan eguneratzearen/egokitzeraren kalterik gabe –betiere (azpi)esparru horietan sustatu beharreko hirigintza-espediten testuinguruan–:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.
- Erregimen tasatuko etxebizitza: 1,70.
- Etxebizitza librea: 6,00.
- Hirugarren sektoreko erabilera: 1,70.
- Industria-erabilera: 2,00.
- Ekipamendu pribatuko erabilera: 1,70.
- Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,35.
- Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,40.
- Sustapen libreko garajea eta trastelekua: 0,50.

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

A. Izaera orokorrez, «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30», «14.3 Berazubi Ikastetxea» eta «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparruei dagokienez, Jardun Urbanizatzailaren Programetan zein (azpi)esparru horietan mugatzen diren gauzatze-unitate bakoitzean sustatu beharreko partzelazio-proiektuan definitzen diren baldintzak izango dira.

Edonola ere, gauzatze-unitateetako emaitzazko karga guztiak eta horiei atxikitzen zaizkienak (nahiz eta kanpokoak izan) haien berezko kargatzat hartuko dira, horiek gauzatzeko eta ordaintzeko ondorioetarako. Emaitzazko karga horien artean daude: Urbanizazio-obrak; gaur egun dauden eraikinak eta instalazioak eraistearen kostua; ezabatu beharreko orotariko ondusunen eta eskubideen kalte-ordainak; jarduerak berriro kokatzearen edo ezabatzearen ondoriozko gastuak; proiektuak egitearen ondoriozko ordainsariak; eta abar.

B. «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparruak, besteak beste, osatutako jardun integratuko esparruaren urbanizazio-kargatzat hartuko da Kondeaneko Aldaparen azpian aurreikusten den bide berriaren osotasuna gauzatzea eta ordaintzea.

VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Balio handia duenez gero, «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparruan dagoen zuhaitzi interesduna (haritzak eta magnolioak, batik bat) eusteko eta babesteko beharrezko neurriak hartuko dira, bertan aurreikusten den eraikuntza berrian integratuz.

IX. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30», «14.3 Berazubi ikastetxea» eta «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparruetako grafiko hauek barne hartzen dira:

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

3.3. Coeficientes de ponderación de usos.

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, y sin perjuicio de su correspondiente y posterior actualización / adaptación en los (sub)ámbitos «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa 30», «14.3 Berazubi ikastetxea», «14.4 Elkano Kalea», en el contexto de los expedientes urbanísticos a formular en los mismos, 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: 6,00.
- Uso terciario: 1,70.
- Uso industrial: 2,00.
- Uso de equipamiento privado: 1,70.
- 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: 0,50.

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

A. Con carácter general, tratándose de los (sub)ámbitos «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa 30», «14.3 Berazubi Ikastetxea» y «14.4 Elkano kalea», esas condiciones serán las que se definan tanto en los referidos Programas de Actuación Urbanizadora como en el Proyecto de Reparcelación a promover en cada la unidad de ejecución que se delimite en aquellos.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; 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 dichas unidades de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ellas, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.

B. La ejecución y el abono de la totalidad del nuevo vial previsto bajo Kondeaneko Aldapa será considerado como carga de urbanización del ámbito de actuación integrada conformado por, entre otros, el (sub)ámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30».

VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Se adoptarán las medidas necesarias para el mantenimiento y la preservación del arbolado de interés (en particular el roble y el magnolio) existente en el (sub)ámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10», integrándolo en la nueva ordenación prevista en el mismo.

IX. GRÁFICOS ADJUNTOS

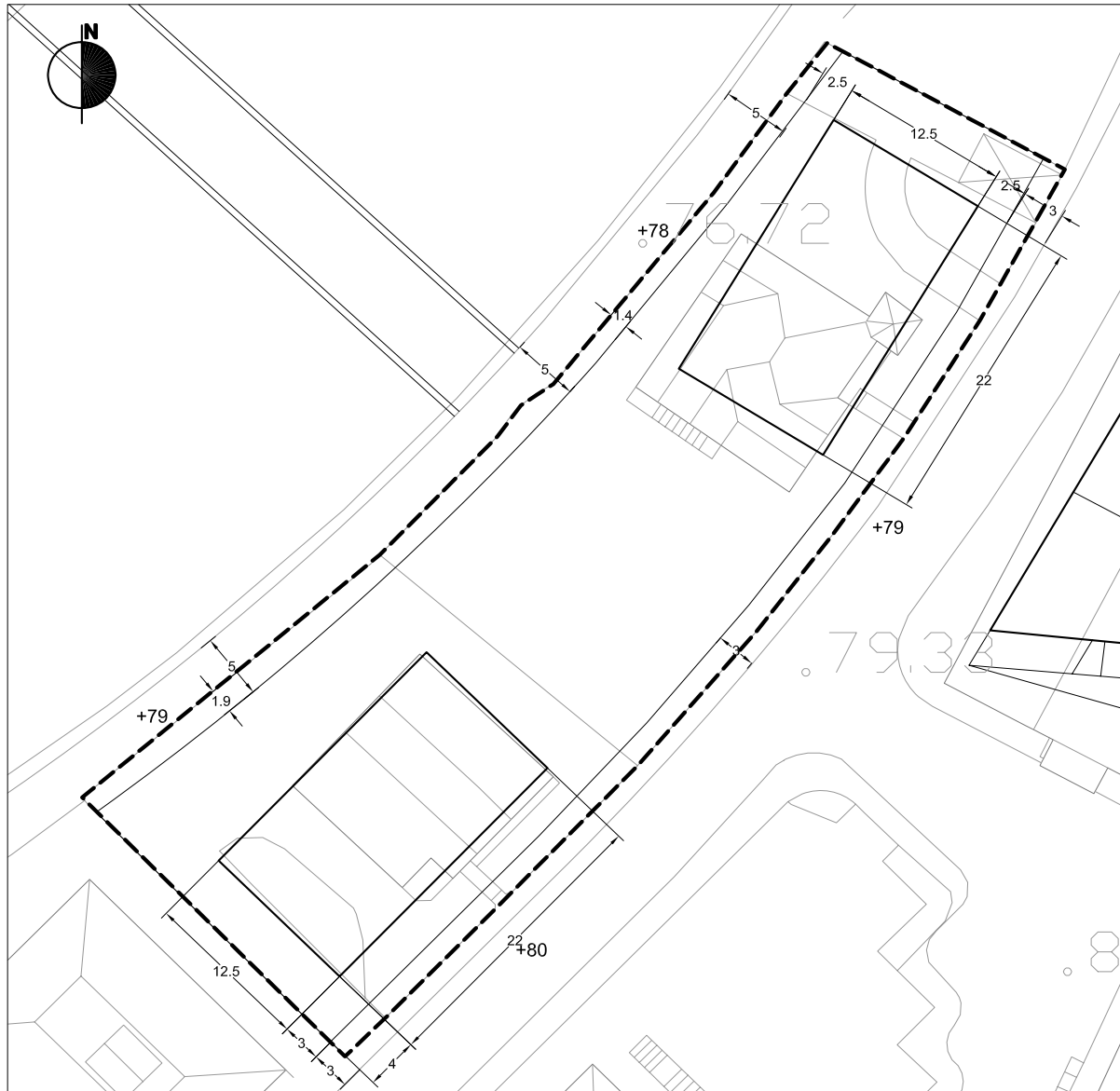
Se incluyen a continuación los gráficos referidos a los (sub)ámbitos «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa 30», «14.3 Berazubi ikastetxea» y «14.4 Elkano kalea» siguientes:

- 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

14. BERAZUBI-KONDEKO ALDAPA (bikoitiak)
14.1 KONDEANeko ALDAPA 8-10

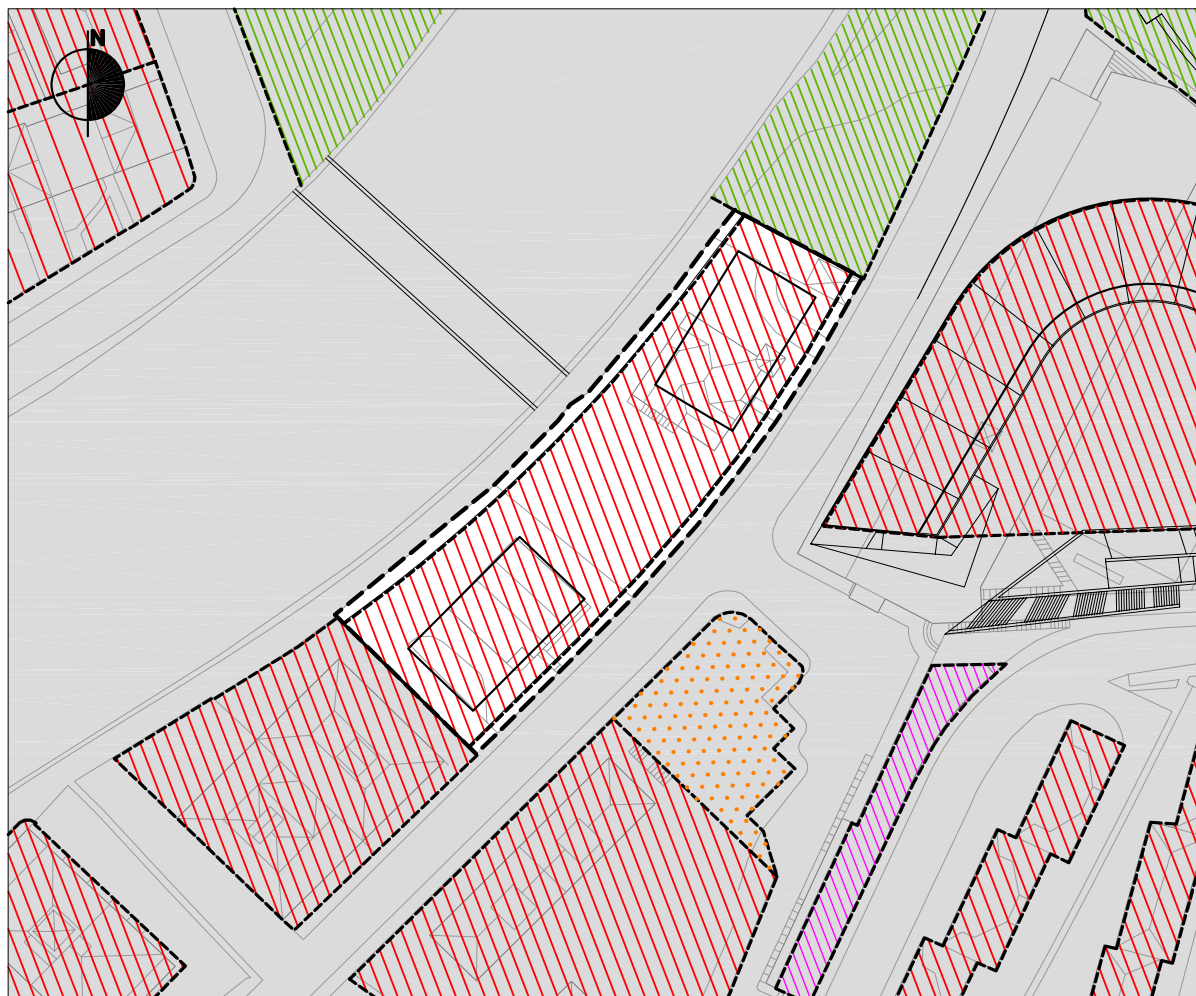


ESCALA 1/500 ESKALA

14.1. AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DE SUBÁMBITO 14.1
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

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

14. BERAZUBI-KONDEKO ALDAPA (bikoitiak)
14.1 KONDEANeko ALDAPA 8-10



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

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

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

14. BERAZUBI-KONDEKO ALDAPA (bikotitak)
14.1 KONDEANEGO ALDAPA 8-10

	Limite de parcela
	Unidad de edificación
	Lursalaren muga
	Eraikuntza-unitatea
	Nahiaezko lerrokadura
	Alineación obligatoria
	Lerrokadura maximoa
	Alineación máxima
	Vuelos autorizados en fachada
	Fatxadan baimendutako hegalaak
	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
	Equipamendu komunitarioko erabilera
	Uso de equipamiento comunitario
	Garajea eta erabilera osagarriak
	Garaje y usos auxiliares
	Terraza estalibidea (Ehartzizaren edo teilatu eransitaren erabilera pribatiboa)
	Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anejo)
	Erabilera publikoko eremuak
	Areas de uso publico
	Erabilera pribatua. Erakiezina, baimendutako sestraperain izan ezik
	Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
	Sestra perimetral +8,00
	Rasante perimetral
	Erakuntza-altuera perimetral +12,00
	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

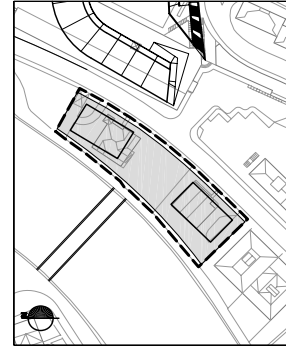
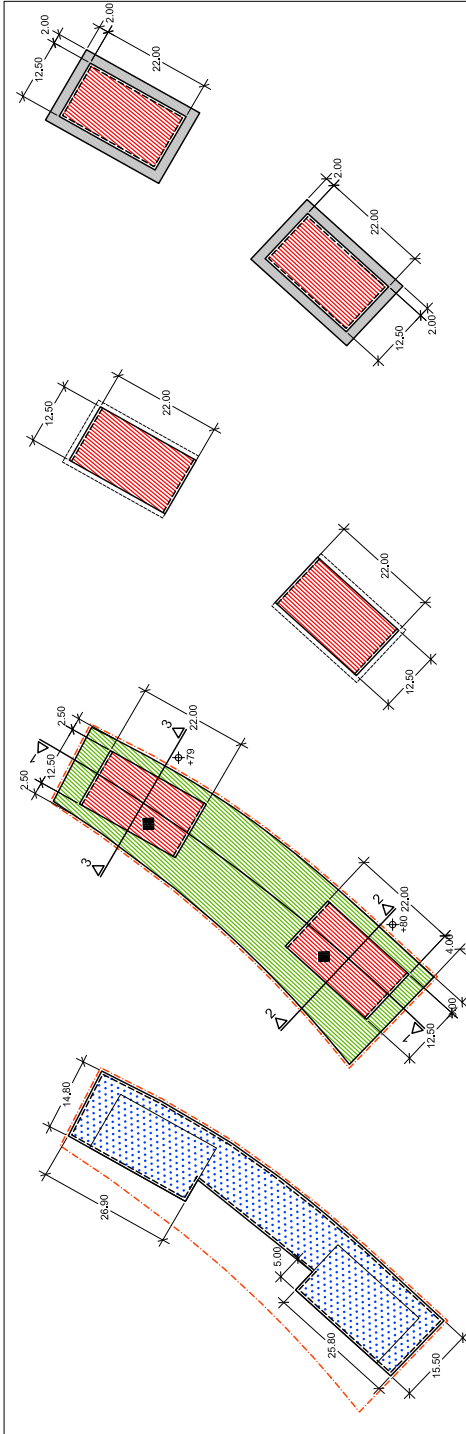


GRAFICO 3. GRAFIKOA

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

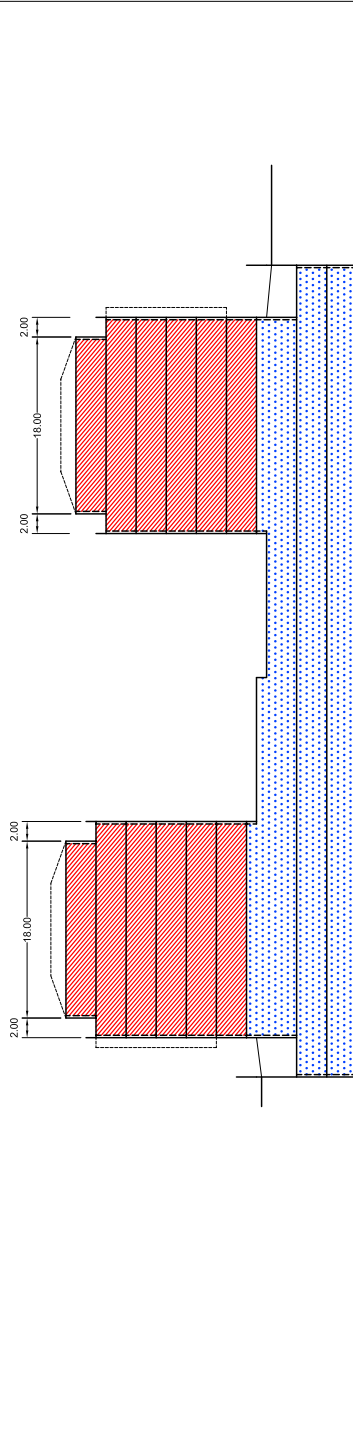


ESCALA 1/1000
 1/1000 ESKALA

ESCALA 1/1000
 1/1000 ESKALA

ESCALA 1/1000
 1/1000 ESKALA

ESCALA 1/1000
 1/1000 ESKALA



ESCALA 1/500
 1/500 ESKALA

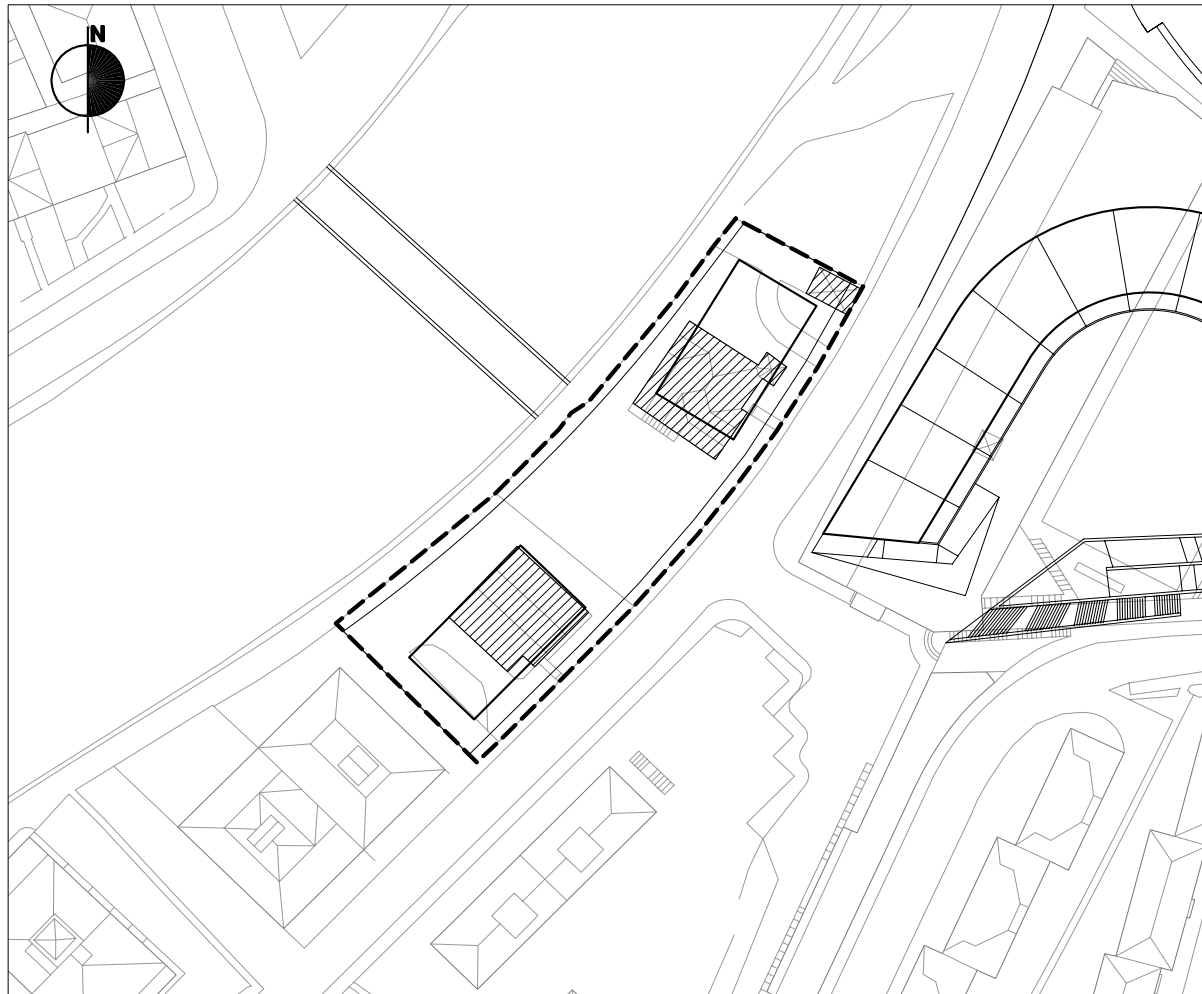
ESCALA 1/500
 1/500 ESKALA

ESCALA 1/500
 1/500 ESKALA

ESCALA 1/500
 1/500 ESKALA



14. BERAZUBI-KONDEKO ALDAPA (bikoitiak)
14.1 KONDEANeko ALDAPA 8-10



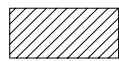
ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 11 Zb.



LIMITE DE AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº11

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK

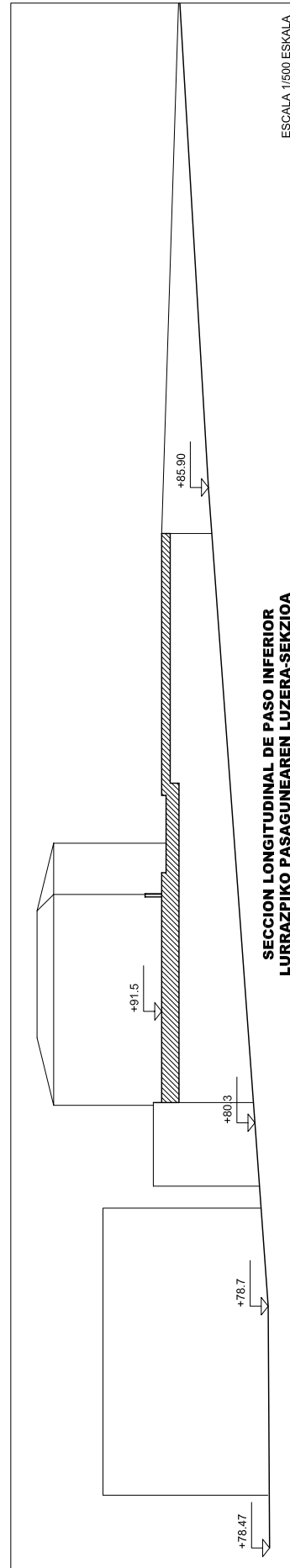


EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

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

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

14. BERAZUBIKONDEANEKO ALDAPA (bikoitak)
14.2 KONDEANEKO ALDAPA 30



SECCION LONGITUDINAL DE PASO INFERIOR
LURRAZPIKO PASAGUNEAREN LUZERA-SEKZIOA

ESCALA 1/500

GRÁFICO 1. GRAFICOA

PLANTA DE ORDENACION, DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA, DEFINIZIO GEOMETRIKOA



HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACION 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

14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA (bikoitiak)
14.2 KONDEANEKO ALDAPA 30



ESCALA 1/1000 ESKALA



AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

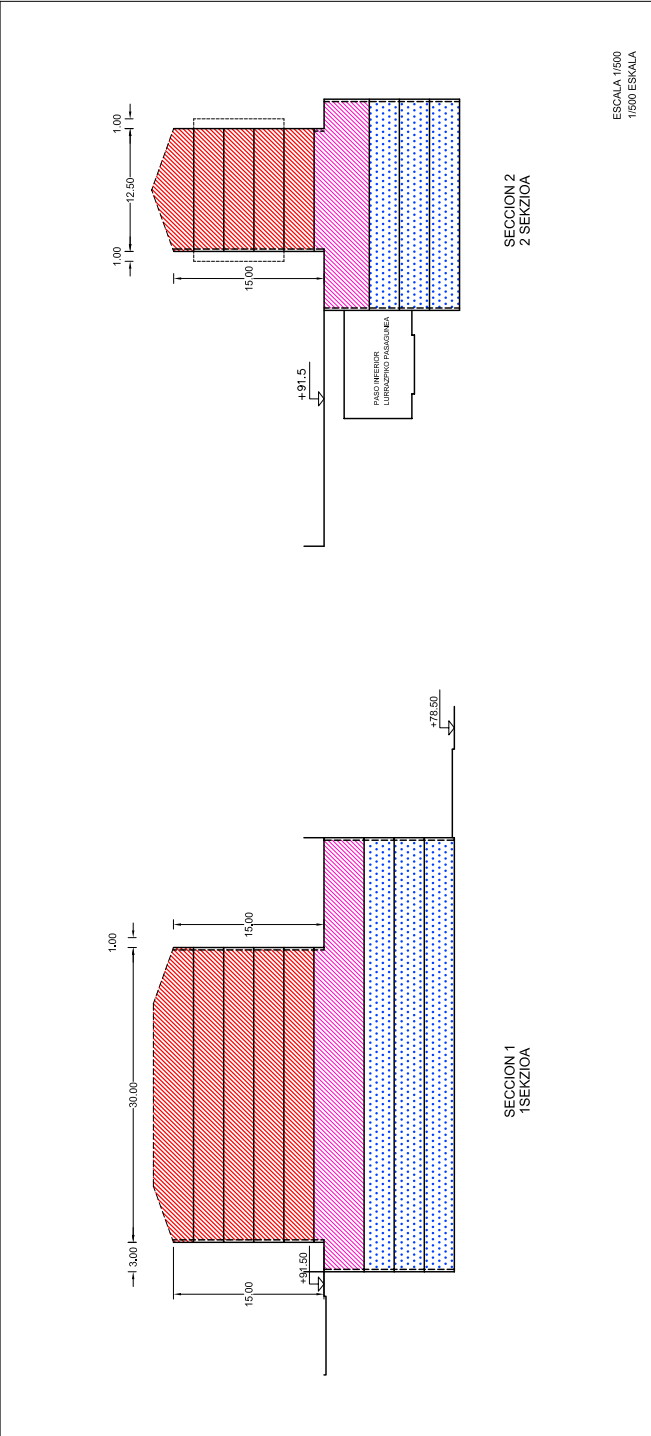
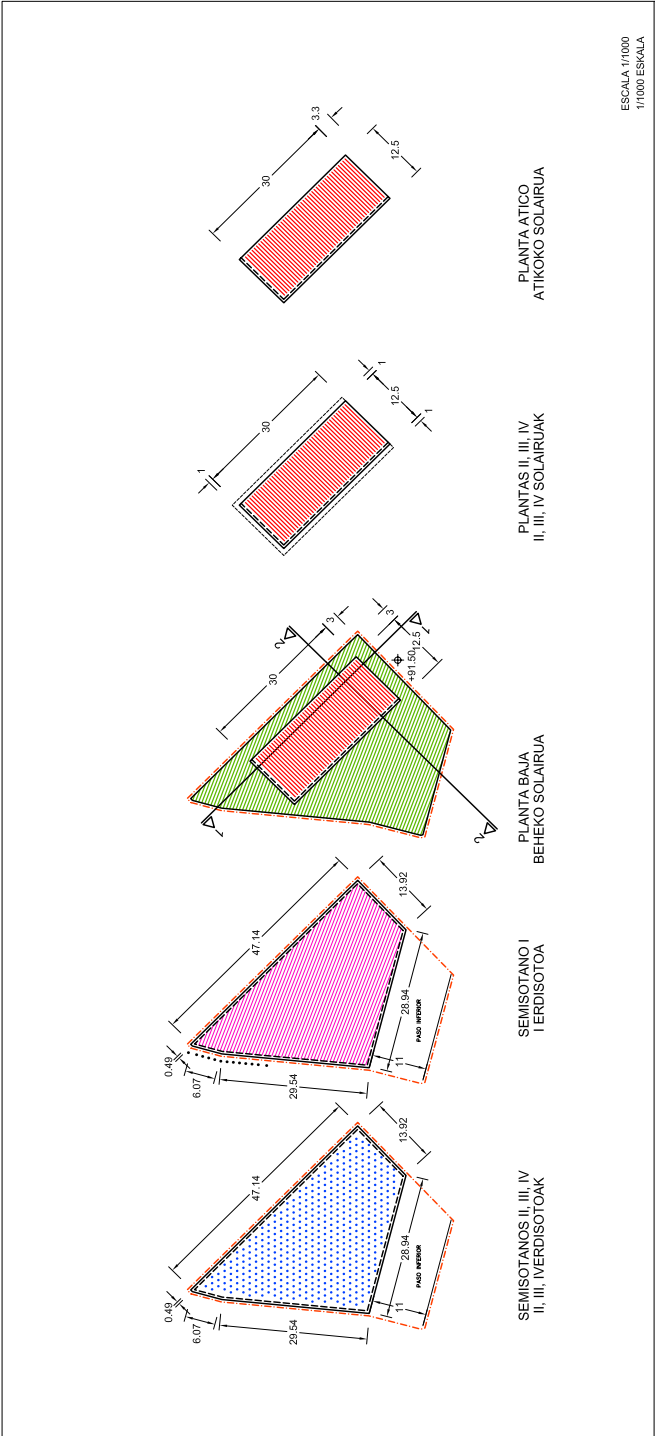
14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA (bikotitiak)
14.2 KONDEANEKO ALDAPA 30

Lursalaren muga	Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
Nahiaezko lerokadura	Alineación obligatoria
Lerokadura maximoa	Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala	Vuelos autorizados en fachada
Garajeiko ibilgailu-sarbidaren 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 estalibidea (Ehartzaren edo teilatu eransitaren erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anexo)
Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Baimenduak sestraperain izan ezik	Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetral	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetral	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

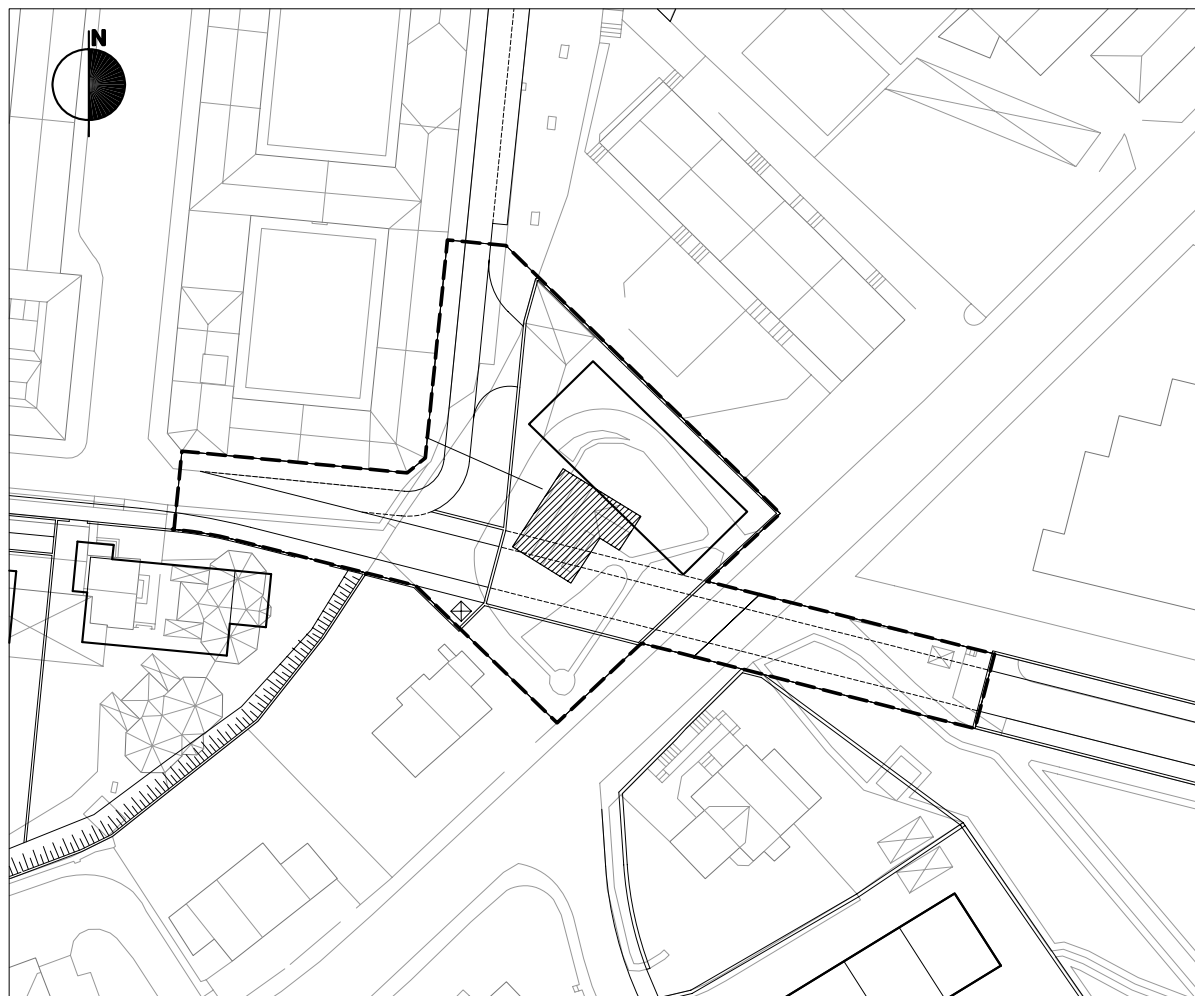
+8.00
+12.00

GRAFICO 3. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAKITZEKO ETA ERABILTZeko BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA (bikoitiak)
14.2 KONDEANEKO ALDAPA 30



ESCALA 1/1000 ESKALA

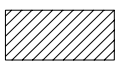
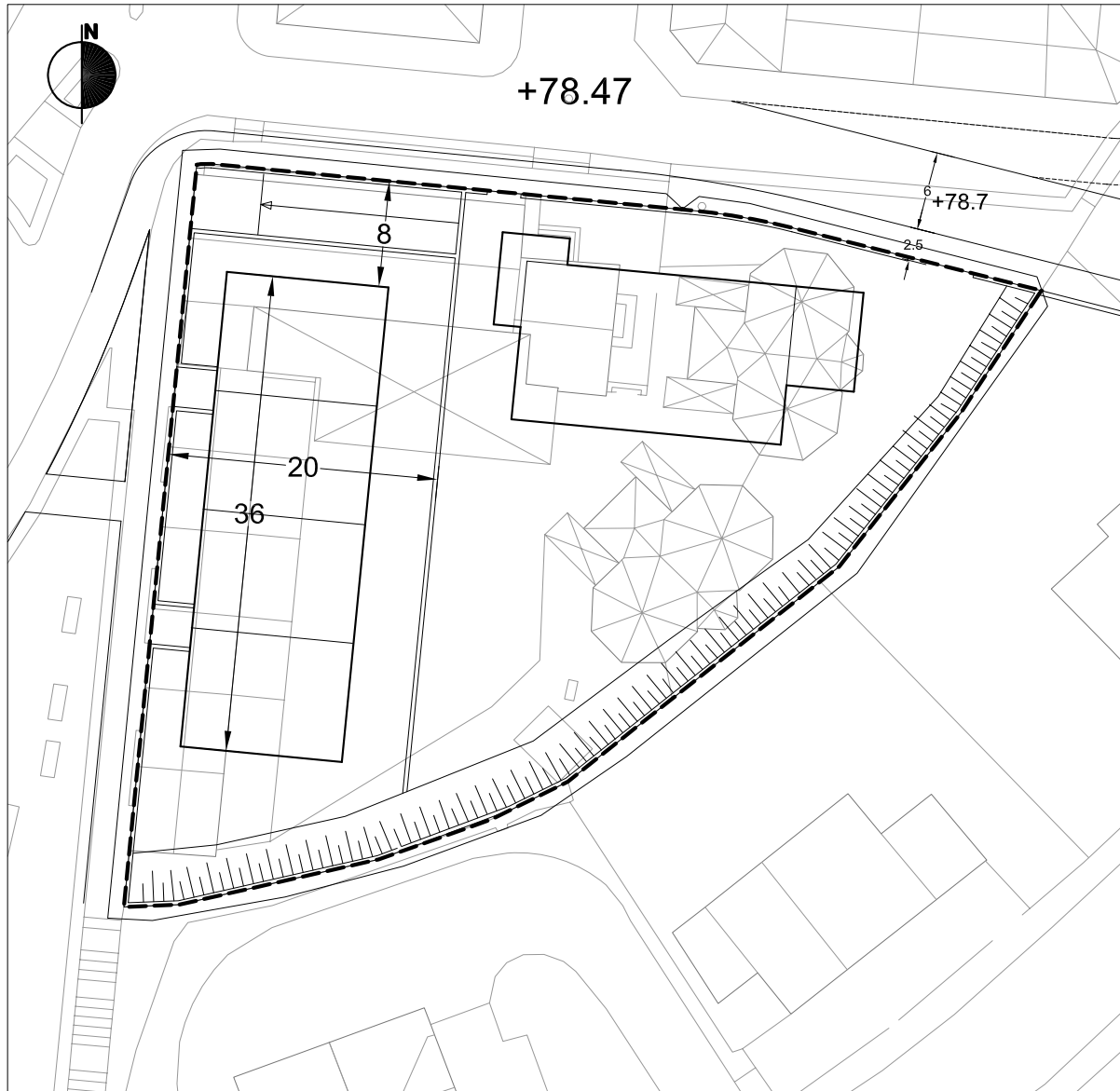
- | | | |
|----------------------------------|---|-------------------------------------|
| JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 12 Zb. | --- | AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 12 |
| ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK |  | EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN |

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

14. BERAZUBI-KONDEKO ALDAPA (bikoitiak)
14.3 BERAZUBI IKASTETXEA



ESCALA 1/500 ESKALA

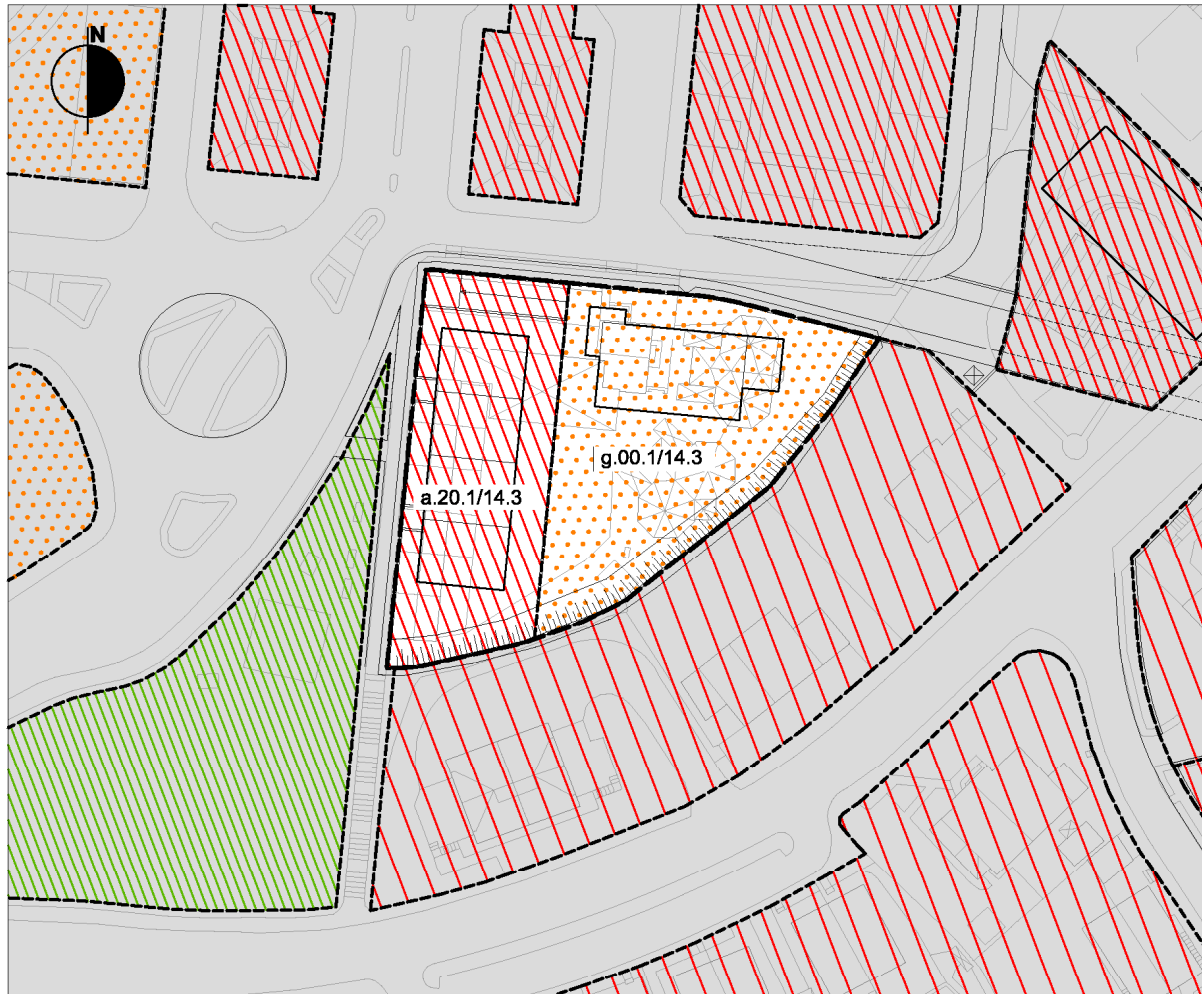
14.3 AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DE SUBÁMBITO 14.3
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

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

14. BERAZUBI-KONDEKO ALDAPA (bikoitiak)
14.3 BERAZUBI IKASTETXEA



ESCALA 1/1000 ESKALA



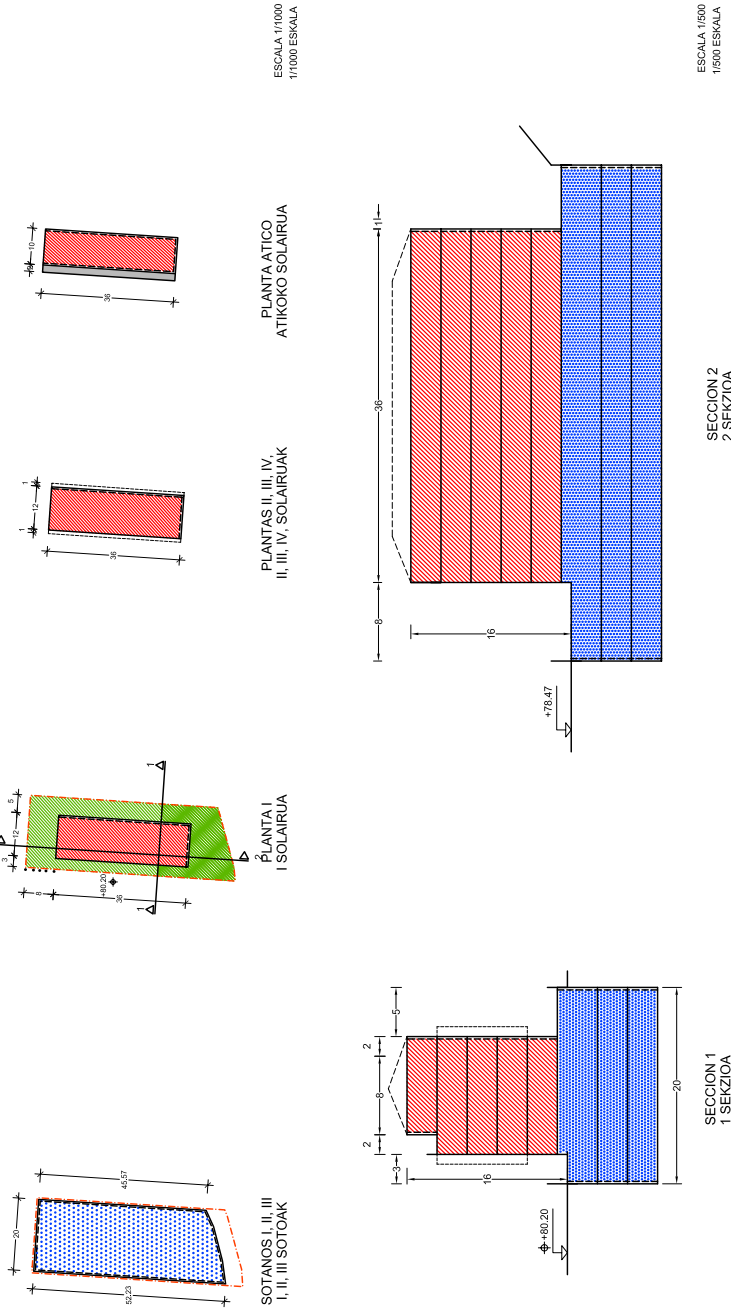
AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
EKIPAMENDU KOMUNITARIOA g.00		g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

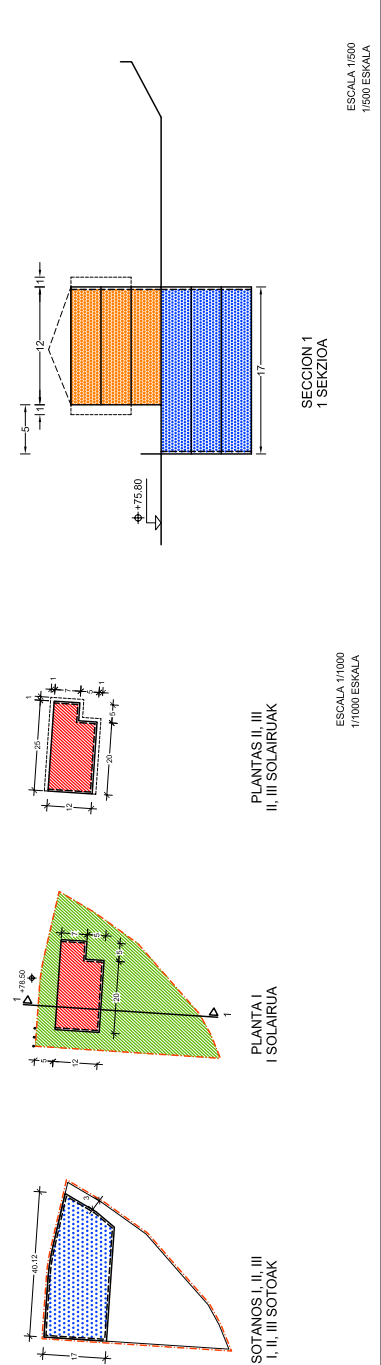
GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

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

Parcela a.20.1/14.3 Lursaila



Parcela g.00.1/14.3 Lursaila



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

**14. BERAZUBI-KONDEKO ALDAPA (bikoitiak)
 14.3 BERAZUBI IKASTETXEA**

	Limites de parcela
	Unidad de edificación
	Alineación obligatoria
	Alineación máxima
	Vuelos autorizados en fachada
	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Uso residencial
	Uso industrial
	Uso terciario
	Uso de equipamiento comunitario
	Garaje y usos auxiliares
	Terraza descubierta (Uso privado de vivienda o local anejo)
	Áreas de uso público
	Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
	Sesma perimetral +8.00
	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación +12.00

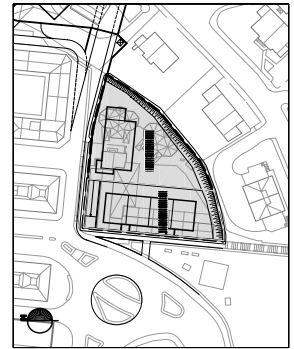


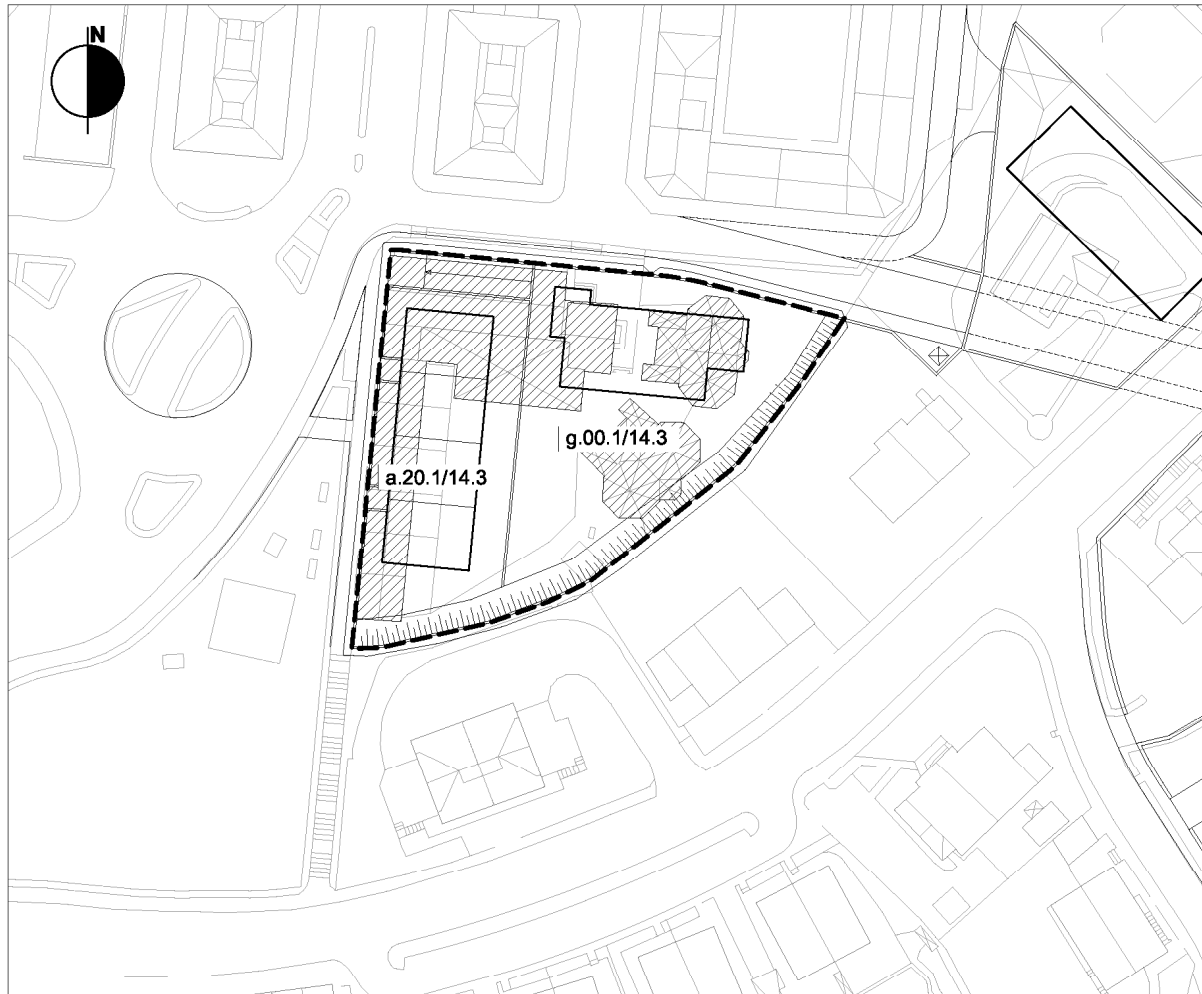
GRÁFICO 3. GRAFICAO
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



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

14. BERAZUBI-KONDEKO ALDAPA (bikoitiak)
14.3 BERAZUBI IKASTETXEA



ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 13 Zb.



LIMITE DE AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 13

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

14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA (bikoitiak)
14.4 ELKANO KALEA

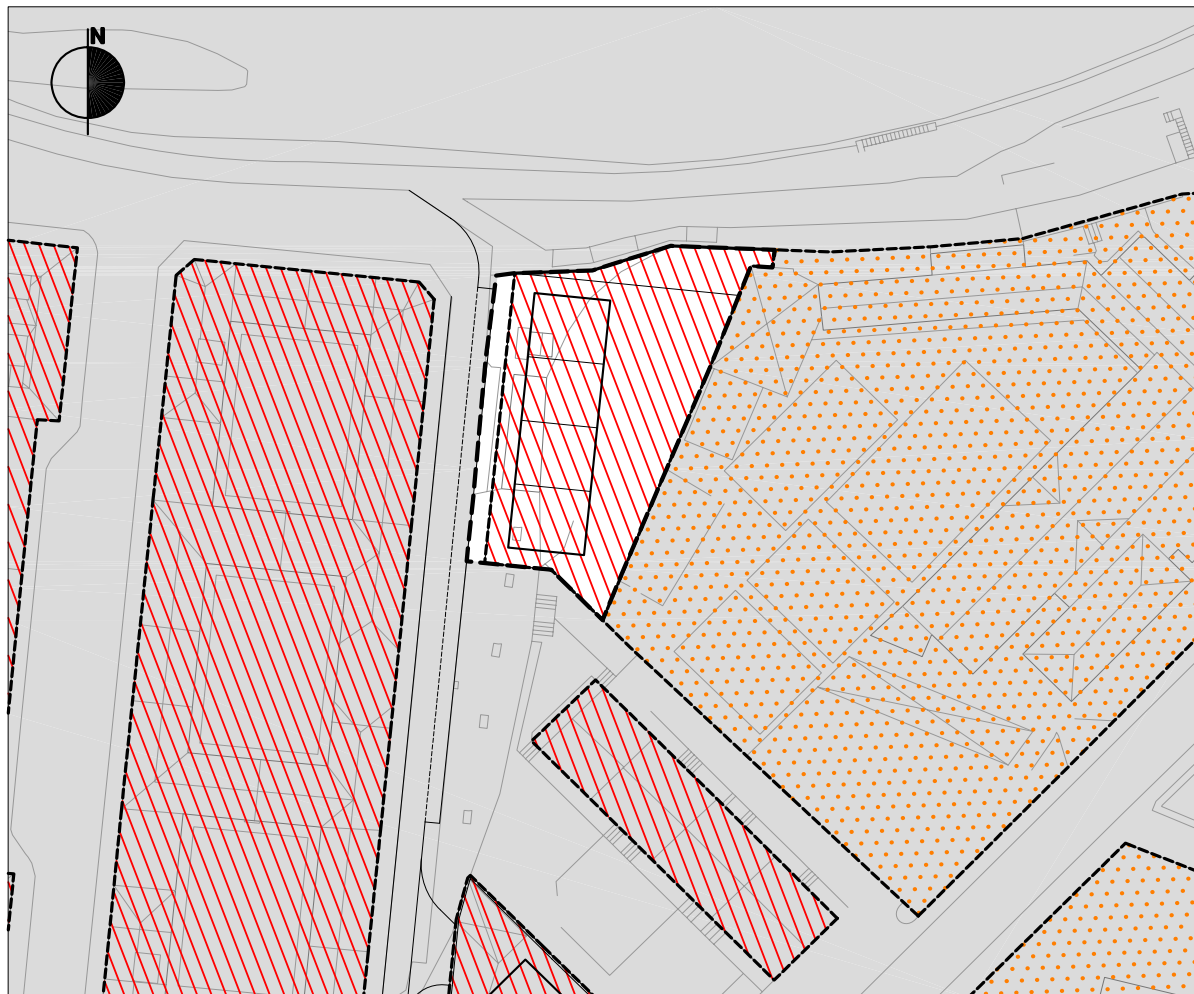


ESCALA 1/500 ESKALA

14.4. AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DE SUBÁMBITO 14.4
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

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

14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA (bikoitiak)
14.4 ELKANO KALEA



ESCALA 1/1000 ESKALA



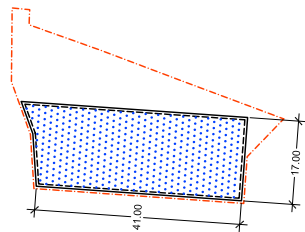
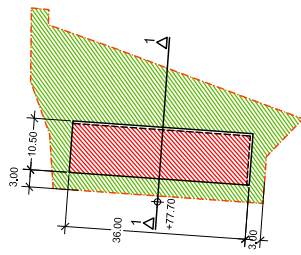
AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

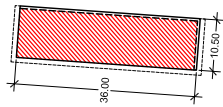
HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009



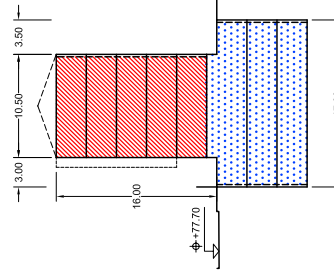
SOTANOS I, II, III
I, II, III SOTOAK



PLANTA BAIJA
BEHEKO SOLAIRUA



PLANTAS II, III, IV, V
II, III, IV, V SOLAIRUA
ESCALA: 1/1000
1/1000 ESKALA



SECCION 1
1 SEKZIOA
ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

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

14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA (bikotitak)
14.4 ELKANO KALEA

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 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 estetikoa (Ehartzaren edo irabazaren erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Baimendutako sesaipan izan ezik	Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sesira perimetrala	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera	Rasante perimetral de medición
neurtzeko sesira perimetrala	de la altura de edificación

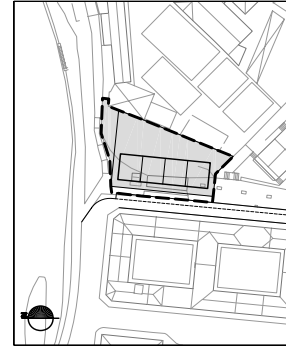


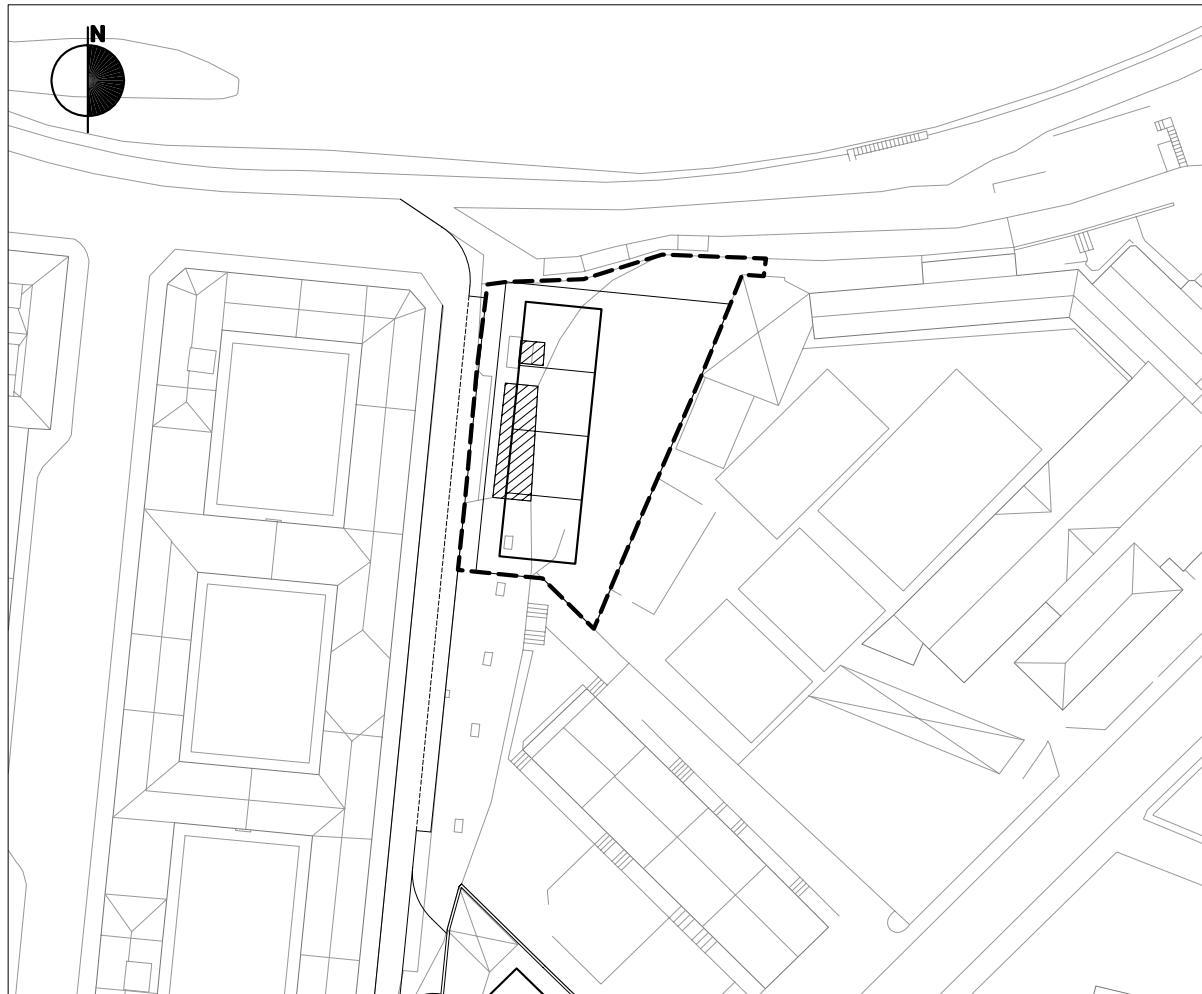
GRAFICO 3. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
ERAKITZEKO ETA ERABILTEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

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

14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA (bikoitiak)
14.4 ELKANO KALEA



ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 14 Zb.



AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 14

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

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