

III ERANSKINA

HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK
(BIGARREN ZATIA)15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE -
KONDEANEKO ALDAPA (BAKOITIAK)» HIRIGINTZA
ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren eskuinaldean, Kondeaneko Aldaparen, «N-I» errepidearen, Ibaralde kalearen eta Ibarako udalerrriaren artean dagoen esparrua da.

Guztira 153.379 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

Lehentasunez bizitegi izaera duen esparrua da, baina beste errealitate batzuekin dago osatuta, hala nola Zumardi Haundi eta Zabalarreta parkeekin, Tolosana paper-fabrikaren instalazioekin, Igarondo igerilekuekin eta beste ekipamendu batzuekin (ikastetxeak, ...). Gaur egungo egoera finkatzen da, hainbat salbuespenekin.

Etxebizitzaren batez besteko tamainari, erabileren erregimenari eta abarri buruz Plan Orokor honetan ezarritako irizpideak aplikatzearen kalterik gabe, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan hirigintza- eraikigarritasunari eta eraikuntzako parametro formalei dagokienez ezarritakoaren arabera finkatuko da gaur egungo egoera —onartu diren edo izapideetan oso aurreratuta dauden Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketetan ezarritakoa ere hartuko da kontuan—.

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

— Tolosana paper-fabrikaren instalazioek eta Igarondo igerilekuek okupatutako ingurunea berrantolatzea eta birkualifikatzea, honakoa ere ahalbidetzeko moduan: Ingurunearen ezaugarri orokorrek bateraezinak diren erabilera ezabatzea; Bidebietarekiko komunikazioak —batez ere oinezkoenak— hobetzea, egokiak izan daitezkeen bitarteko mekanikoen bitartez (igogailua, etab.); Zumardi Haundi parkea udalerrira zabaltzea —zentzu materialean zein ikus zentzuan—; Zelai erreken tratamendua hobetzea (ibilgua aldatzea barne), parke horren barruan dagoen ibai-ibilgu gisa merezi duen garrantzia izan dezan; eta abar.

Helburu horiek lortzeko justifikatu egingo du paper-fabrikaren eta igerilekuen instalazioak eraitea, eta lur horiek bizitegi-erabileretara zuzentzea.

Helburu eta proposamen horiek bat datoz Udalak 2007ko otsailaren 13ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketan planteatutako helburuekin eta proposamenekin.

Testuinguru horretan, aldaketa-espeditante horretan aurreikusiko da esparruan proiektatutako eraikuntza berriek Zelai ibaiaren ibilguarekiko gorde beharreko atzerapena.

— Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dauden Arau Subsidiarioetan esparru honetarako proposatzen den bide-konexioa finkatzea. Bide horrek Kondeaneko Aldaparen azpitik lotuko du esparru hau Berazubirekin —Amarotz eta San Blas eremuekin lotuko dituen bide-zirkuitu konplexuago baten barruan—.

ANEXO III

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES
(PARTE SEGUNDA)NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
«15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE -
KONDEANEKO ALDAPA (BAKOITIAK)».

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito situado en la margen derecha del río Oria, concretamente entre Kondeaneko Aldapa, la carretera «N-I», la calle Ibaralde y el término municipal de Ibarra.

Tiene una superficie total de 153.379 m². Su delimitación es la reflejada en el plano «III.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 preferentemente residencial, complementado con otras realidades como los parques Zumardi Haundi y Zabalarreta, las instalaciones de la papelera Tolosana y las piscinas Igarondo, otros equipamientos (centros escolares, ...), etc., que, con diversas salvedades, 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, etc., 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 el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluidas las modificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas o en avanzado estado de tramitación.

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

— Reordenación y recualificación urbana del entorno ocupado por las instalaciones de la papelera Tolosana y las piscinas Igarondo, en condiciones que permitan, complementariamente: La eliminación de usos incompatibles con las características generales del entorno; la mejora de las comunicaciones, en particular peatonales, con Bidebieta, mediante la instalación de los medios mecánicos (ascensor, etc.) que se estimen adecuados; la apertura material y visual del parque Zumardi Haundi al municipio; el tratamiento de la regata Zelai, incluida la modificación de su cauce, en condiciones que permitan darle el protagonismo que se merece en cuanto que cauce fluvial inserto en el citado parque; etc.

Su consecución justifica el derribo de las instalaciones de las referidas papelera y piscinas, y el destino de los terrenos vinculados a las mismas a usos preferentemente residenciales.

Ese conjunto de objetivos y propuestas son coincidentes con los planteados en la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobada definitivamente por el Ayuntamiento mediante resolución de 13 de febrero de 2007.

En ese contexto, el retiro de las nuevas edificaciones proyectadas en el ámbito respecto del cauce de la regata Zelai será el previsto en ese expediente de modificación.

— Consolidación de la previsión establecidas en las Normas Subsidiarias vigentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General de una conexión viaria que, pasando por debajo de Kondeaneko Aldapa, posibilite la comunicación directa de este Ámbito con Berazubi, como parte, a su vez, de un circuito viario más complejo que los une con Amarotz y San Blas.

— Kondeaneko Aldapako 11 zenbakian dagoen lursailaren hirigintza-erregimena berregokitzea, gaur egungo hiri-ingurueneko aprobetxamenduaren optimizazio kualifikatua sustatze-arren.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 101.971 m²).

1.1.1. «15.1 Tolosana - Igarondo» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 14.231 m²(s).

Eraikigarritasun hori konputatzeko, 2007ko otsailaren 13ko erabaki bidez behin betiko onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketan ezarritakoari jarraituko zaio.

— Sestraperan: Antolamenduaren emaitzako lursail pribatu guztietara zabalduko bi (2) soto-solairuren eraikigarritasuna, horien mugen aginduzko atzerapenen salbuespen bakarrarekin.

b) Eraikuntzako gehieneko solairu kopurua:

— Sestra gainean:

* Tolosana: VI + atikoa (a) + estalkipea (ep).

* Igarondo: VI.

— Sestraperan: II.

B. Erabilera-baldintzak.

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Tolosana: Bizitegi-eraikigarritasun osoa sustapen libreko etxebizitzaren erregimenekoa da.

— Igarondo:

* Babes Ofizialeko Etxebizitzaren bizitegi-eraikigarritasuna: 1.882 m²(s).

* Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasuna: 5.874 m²(s).

* Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 7.756 m²(s).

1.1.2. «15.2 Zubizarreta» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 6.532 m²(s).

— Sestraperan: 5.540 m²(s).

b) Eraikuntzaren solairu kopurua:

— Sestra gainean: IV + atikoa (a).

— Sestraperan: 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: 289 m²(s).

— Bizitegi-eraikigarritasun berria:

* Bizitegi-eraikigarritasun babestua:

* Babes ofizialeko etxebizitzetarako (%34): 1.494 m²(s).

— Reajuste del régimen urbanístico de la parcela ubicada en Kondeaneko Aldapa n.º 11, en consonancia con el criterio general de incentivar la cualificada optimización del aprovechamiento del actual medio urbano.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 101.971 m²).

1.1.1. (Sub)ámbito «15.1 Tolosana - Igarondo».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 14.231 m²(t).

A los efectos del cómputo de esa edificabilidad, se estará a lo establecido en la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobada definitivamente mediante resolución de 13 de febrero de 2007.

— Bajo rasante: Edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano extendidas a la totalidad de las parcelas privadas resultantes de la ordenación, con la sola excepción de los retiros preceptivos de los respectivos límites de las mismas.

b) Número de plantas máximo de edificación:

— Sobre rasante:

* Tolosana: VI + ático (a) + Bajocubierta (bc).

* Igarondo: VI.

— Bajo rasante: II.

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:

— Tolosana: La totalidad de la edificabilidad se vincula al régimen de la vivienda de promoción libre.

— Igarondo:

* Edificabilidad residencial VPO: 1.882 m²(t).

* Edificabilidad residencial de promoción libre: 5.874 m²(t).

* Edificabilidad residencial total: 7.756 m²(t).

1.1.2. (Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 6.532 m²(t).

— Bajo rasante: 5.540 m²(t).

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:

— Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir: 289 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

* Edificabilidad residencial protegida:

* Destinada a vivienda de protección oficial (34%): 1.494 m²(t).

* Etxebizitza tasatuetarako (%34): 1.495 m²(s).
 * Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasuna (%32): 1.406 m²(s).

* Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria: 4.395 m²(s).
 — Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 4.684 m²(s).

(Azpi)esparruan aurreikusten den gainerako hirigintza-eraikigarritasuna hirugarren sektoreko erabilieretara zuzenduko da, eraikuntzaren atariak barne.

1.1.4. «15.3 Kondeaneko Aldapa, 11» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra ganean: 3.456 m²(s).

— Sestrapean: 4.670 m²(s).

b) Eraikuntzaren solairu kopurua:

— Sestra ganean: IV.

— Sestrapean: III.

B. Erabilera-baldintzak.

a) Plan honetan «A.20» zona globalerako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 520 m²(s).

— Bizitegi-eraikigarritasun berria:

* Babes Ofizialeko Etxebizitzen erregimenari lotzen zaiona (%32): 939 m²(s).

* Etxebizitza tasatuaren erregimenari lotzen zaiona (%32): 940 m²(s).

* Sustapen libreko etxebizitzetarako (%36): 1.057 m²(s).

* Guztira: 2.936 m²(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 3.456 m²(s).

1.1.5. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra ganean: Gaur egun dauden eraikuntzen emaitzakoa da guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzekin eta ezaugarriekin finkatzen dira gaur egungo eraikuntzak.

— 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 ganean:

Gaur egun dauden eraikuntzak finkatzen dira, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako baldintzetan —sestra gaineko solairu kopuruari dagokionez—.

* Sestrapean: 2 soto-solairu.

— Sestra gaineko eraikuntza-altuera:

Gaur egun dauden eraikuntzak finkatzen dira, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako baldintzetan —sestra gaineko altuerari dagokionez—.

* Destinada a vivienda tasada (34%): 1.495 m²(t).

* Edificabilidad residencial de promoción libre (32%): 1.406 m²(t).

* Nueva edificabilidad residencial total: 4.395 m²(t).

— Edificabilidad residencial total: 4.684 m²(t).

La edificabilidad urbanística restante prevista en el (sub)ámbito se destina a usos terciarios, e incluye los portales de la edificación.

1.1.4. (Sub)ámbito «15.3 Kondeaneko Aldapa 11».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 3.456 m²(t).

— Bajo rasante: 4.670 m²(t).

b) Número de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: IV.

— Bajo rasante: III.

B. Condiciones de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global «A.20» (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial existente, a derribar y a sustituir: 520 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

* Vinculada al régimen de VPO (32%): 939 m²(t).

* Vinculada al régimen de vivienda tasada (32%): 940 m²(t).

* De promoción libre (36%): 1.057 m²(t).

* Total: 2.936 m²(t).

— Edificabilidad residencial total: 3.456 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, 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 equivalente 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 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 de sótano.

— Altura de edificación sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones existentes 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. Erabilera-baldintzak.

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

1.2. «E.10 Bide-komunikazioen sistema orokorra» zona. (Azalera: 9.640 m²).

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

1.3. «F.10 Espazio librean sistema orokorra». (Azalera: 28.338 m²)

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

1.4. «F.20. Ibai-ibilguak (hirikoak)» zona. (Azalera: 5.715 m²).

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

1.5. «G.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra» zona. (Azalera: 7.715 m²).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitzeko 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 esparruko antolamendu xehatua, baita «15.1 Tolosana - Igarondo» (azpi)esparruari dagokiona ere; izatez, Plan horrek bere egiten du bertarako proposatzen den Arau Subsidiarioen aldaketan planteatutako antolamendua.

5. Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A. Programatzeko erregimen orokorra.

«15.1 Tolosana - Igarondo» (azpi)esparruan aurreikusten den hirigintza-garapena gauatzeko ondorioetarako, jardun integratuko bi esparru desberdindu bereizi dira —Plangintza Arau Subsidiarioen Aldaketan mugatutako gauzatze-unitateekin bat egiten dutenak—, eta, funtsean, Tolosana paper-fabrikaren lurrekin eta Igarondoko igerilekuko lurrekin lotzen dira, hurrenez hurren. Horietako bakoitzak inguruko lur mugakideekin osatzen da.

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

— Administrazioak lagapen bidez eskuratuko ditu Zumardi Haundi parkean barne hartzen diren jabetza pribatuko lurrak, baita Zelai errearen ibilgua berregokitzeko aurreikuspenen eraginpean dauden lurrak ere, «15.1 Tolosana - Igarondo» (azpi)esparruan planteatutako hirigintza-garapen berriak gauzatzearen testuinguruan.

— Erreka hori egokitzeko lanak (ibilgua berregokitzeko lanak barne) arlo horretan eskumena duen Administrazioak gauzatu eta ordainduko ditu.

B. Condiciones de uso.

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

1.2. Zona «E.10 Sistema general de comunicación vial». (Superficie: 9.640 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»).

1.3. Zona «F.10 Sistema general de espacios libres». (Superficie: 28.338 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»).

1.4. Zona «F.20 Cauces Fluviales (urbanos)». (Superficie: 5.715 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»).

1.5. Zona «G.00 Sistema general de equipamiento comunitario». (Superficie: 7.715 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.

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, incluso en cuanto al (sub)ámbito «15.1 Tolosana - Igarondo», en la medida en que dicho Plan hace suya la ordenación planteada en la reiterada modificación de las Normas Subsidiarias referida al mismo.

5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de programación general.

A los efectos de la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito «15.1 Tolosana - Igarondo» se diferenciarán dos ámbitos de actuación integrada diversos, coincidentes con las unidades de ejecución delimitadas en la citada Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y asociados a, básica y respectivamente, los terrenos de la papelera Tolosana y las piscinas Igarondo, complementado cada uno de ellos con terrenos colindantes a los mismos.

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

— Los terrenos de propiedad privada integrados en el parque Zumardi Haundi, así como los afectados por las previsiones de reajuste del cauce de la regata Zelai, serán obtenidos por la Administración mediante cesión en el contexto de la ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en el (sub)ámbito «15.1 Tolosana - Igarondo».

— Las obras de acondicionamiento de la citada regata, incluidas las de reajuste del cauce de la misma, serán ejecutadas y abonadas por la Administración competente en esa materia.

— Zumardi Haundi parkea urbanizatzeko eta egokitzeko lanak, bestalde, Udalak gauzatuko ditu.

— «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparruak osatzen duen «8» zenbakiko jardun integratuko esparruaren eta bertan mugatzen den gauzatzeko-unitatearen urbanizazio-kargatzat hartuko da esparru hau eta Berazubiko ingurunea Kondeaneko Aldaparen azpitik lotzeko bide berria gauzatzeko eta ordaintzea.

— «15.2. Zubizarreta» (azpi)esparruan aurreikusten den hirigintza-garapena gauzatu bada, Udalak dohainik laga beharko ditu ondoren adierazten diren esparru horretatik kanpoko honako lursailak:

* Udalak dohainik laga beharko ditu Leabururako errepidetik hasita, San Blas auzoko 43, 47 eta 53 zenbakiko eraikinen eta 41, 45, 51 eta 55 zenbakiko eraikinen artean sortzen den kalearen kanpoko lursailak. Lagapen hori kale horrek gaur egun hartzen dituen lurretara zabalduko da, baita kale hori hobetzeko eta zabaltzeko aurreikuspenen eraginpean dauden lurretara ere, horien jabetza (azpi)esparru horretan barne hartzen diren lursailen titularrei dagokienez heinean.

* Udalak dohainik laga beharko ditu (azpi)esparru horren eta «19 San Blas» hirigintza-esparruaren artean kokatzen diren lursailak, betiere honako bi baldintzatzaila hauek batera aintzat hartzearen ondoriozko iritsierarekin eta neurrian:

* (Azpi)esparru eta esparru horien arteko konexiorako beharrezkoak izatea, gutxienez oinezkoentzako konexiorako, betiere konexio horiek zehazteko, besteak beste, sustatzen diren berariazko proiektuen arabera (plangintzako zein urbanizazioaren arabera).

* «15.2 Zubizarreta» (azpi)esparruko titularren beraien jabetzako lursailak izatea.

Helburu horiek lortzeko, Udalaren eta lur horien jabeen arteko hitzarmena egin eta harpidetu beharko da.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

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

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

B. «15.1 Tolosana - Igarondo» (azpi)esparruaren kalifikazio xehatuko erregimena.

a) Ondoren adierazten diren salbuespenekin, eta antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoari dagokionez, eraikuntza-forma arautzeko baldintzei dagokienez, erabilera-baldintzei dagokienez, jabari-baldintzei dagokienez eta (azpi)esparru honen kalifikazio xehatuaren erregimena arautzen duten gainarako alderdiei dagokienez —xehapen-azterlanak formulatzea barne—, 2007ko otsailaren 13ko erabaki bidez behin betiko onartu zen Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketan ezarritakoa hartuko da aintzat.

Salbuespen horiek Tolosana deritzan azpiesparruaren zatian, zehazki, dute eragina, eta azpiesparru horren zatian berregokitu egiten dira bertan antolatutako bizitegi-lursailaren mugak, honako irizpide hauen arabera:

— Finkatu egiten dira Arau Subsidiarioak aldatzeko espedientearen definitutako sestra gaineko gehieneko okupazioak eta lerrokadurak.

— Las obras de urbanización y acondicionamiento del parque Zumardi Haundi serán ejecutadas por el Ayuntamiento.

— La ejecución y abono del nuevo vial de comunicación de éste Ámbito con Berazubi mediante túnel por debajo de Kondeaneko Aldapa será considerada como carga de urbanización del ámbito de actuación integrada «8» y de la unidad de ejecución que se delimite en el mismo, conformado por el subámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30».

— El desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito «15.2. Zubizarreta» se condiciona a la cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos exteriores al mismo que se indicará a continuación:

* Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos exteriores al mismo vinculados a la calle que, arrancando desde la carretera de conexión con Leaburu, está situada entre las edificaciones de los números 43, 47 y 53, por un lado, y 41, 45, 51 y 55, por otro, todos ellos de San Blas Auzoa. Esta cesión se extenderá tanto a los terrenos actualmente ocupados por esa calle, como a los afectados por las previsiones de mejora y ampliación de la misma, en la medida y extensión en la que su propiedad corresponda a titulares de terrenos incluidos en dicho (sub)ámbito.

* Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos situados entre dicho (sub)ámbito y el Ámbito Urbanístico «19 San Blas», en la medida y con la extensión que resulte de la consideración conjunta de los dos condicionantes siguientes:

* Resultar necesarios para la conexión, cuando menos peatonal, de aquellos (sub)ámbito y ámbito, de conformidad con los proyectos específicos (bien de planeamiento, bien de urbanización) que se promuevan a los efectos de la determinación de, entre otros fines, dichas conexión.

* Tratarse de terrenos cuya propiedad corresponda a los mismos titulares que los del referido (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».

A los efectos de la consecución de esos objetivos se procederá a la elaboración y suscripción de un convenio entre, por un lado, el Ayuntamiento y, por otro, los propietarios de los citados terrenos.

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» del documento «5. Planos» de este Plan General.

B. Régimen de calificación pormenorizada del (sub)ámbito «15.1 Tolosana - Igarondo».

a) Con las salvedades que se indican a continuación, en lo referente a la edificabilidad física de las parcelas ordenadas, a las condiciones reguladoras de la forma de la edificación, a las condiciones de uso, a la condiciones de dominio y demás cuestiones reguladoras del régimen de calificación pormenorizada de este (sub)ámbitos, incluida la formulación de estudios de detalle, se estará a lo establecido en la citada Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobada definitivamente mediante resolución de 13 de febrero de 2007.

Las citadas salvedades inciden, en concreto, en la parte del subámbito denominada Tolosana, en la que se reajustan los límites de la parcela residencial ordenada en la misma de conformidad con los siguientes criterios:

— Se consolidan las alineaciones y ocupaciones máximas sobre rasante definidas en el citado expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias.

— Aldatu egin dira sestrapeko lerrokadurak eta Ibarralde kalerantz zabaldu dira, oinplanoko 1.596 m²-ko okupazioa lortu arte. Edonola ere, 10 metroko tartea mantenduko dute eraikuntzatik ibaiaren ubidearen korora.

— Sustatu beharreko Xehetasun Azterlanak altueran eta behe-solairuan eraikiezin gisa ezartzen duen azalera osoa erabilera publikoko zortasun gisa eratu da —bertan erabilera eta jabari pribatuko dependentziak kokatzen direnean—.

b) Etxebizitza kopurua eta horien erregimen juridikoa:

— Tolosana: 50 etxebizitza eraikitzea aurreikusi da, guztizki sustapen librekoak.

— Igarondo:

* Babes ofizialeko etxebizitzak: 24 etx.

* Sustapen libreko etxebizitzak: 60 etx.

* Guztizko etxebizitza kop.: 84 etx.

Plan Orokor honetan (Plan Orokorreko Arau Orokorren «61.10» artikuluan) ezarritako etxebizitzaren batez besteko tamainaren baldintza erregulatzailerara egokitu beharko dira sustapen libreko etxebizitzak.

Bestalde, proiektatzen diren babes ofizialeko etxebizitzek ez dute zertan batez besteko tamaina erregulatzeko baldintza horietara egokitu. Izan ere, Hirigune Historikoaren hirigintza-kudeaketaren ondorioz, sortzen ari diren bertako biztanleak beste etxebizitza batean kokatzeko arazoak arintzera, besteak beste, zuzenduko dira etxebizitza horiek. Horretarako, Arau Orokor hauetako 61. artikuluan 10 zenbakiko d) idatz zatiaren azken paragrafoan aurreikusten denari jarraituko dio Udalbatzak.

C. «15.2 Zubizarreta» eta «15.3 Kondeaneko Aldapa, 11» (azpi)esparruen eta hirigintza-esparruaren gainerakoaren kalifikazio xehatuko erregimena.

a) Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa:

— «a.20.1/15.2» lursaila:

* Sestra ganean: 3.402 m²(s).

* Sestrapean: 2.750 m²(s).

— «a.20.2/15.2» lursaila:

* Sestra ganean: 3.130 m²(s).

* Sestrapean: 2.790 m²(s).

— «a.20.1/15.3» lursaila:

* Sestra ganean: 3.456 m²(s).

* Sestrapean: 4.670 m²(s).

— Igaralde kaleko 2 zenbakiko lursaila.

Lursail horretan baimentzen den eraikigarritasuna bertan proiektatutako eraikuntzaren formaren parametro erregulatzailerkin lotuko da —hurrengo «b» idatz zatian azaltzen direnekin—.

— Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

* Sestra ganean: Lursail bakoitzean dagoen eraikuntzaren emaitzazkoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, eta finkatu egiten da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

* Sestrapean: Lursail bakoitzean 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) Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

— «a.20.1/15.2» lursaila:

Arau Partikular honi gaineratutako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

— Se modifican las alineaciones bajo rasante ampliándolas hacia Ibarralde kalea, hasta alcanzar un máximo de 1.596 m² de ocupación en planta, manteniendo en todo caso una separación de 10 metros de la edificación a la coronación de la canalización del río.

— Se constituirá la correspondiente servidumbre de uso público sobre toda la superficie que el Estudio de Detalle a promover establezca como no edificable en altura y bajo la cual se emplacen dependencias de uso y dominio privado.

b) Número de viviendas y régimen jurídico de las mismas:

— Tolosana: Se prevé la construcción de 50 viviendas, todas ellas de promoción libre.

— Igarondo:

* Viviendas de protección oficial: 24 viv.

* Viviendas de promoción libre: 60 viv.

* N.º total de viviendas: 84 viv.

Las viviendas de promoción libre deberán ajustarse a las condiciones reguladoras del tamaño promedio de las viviendas establecidas en este Plan General (art. «61.10» de las Normas Generales del Plan General).

Por su parte, las viviendas de protección oficial proyectadas podrán no ajustarse a esas condiciones reguladoras del tamaño promedio en la medida en que estas viviendas se destinarán a paliar, entre otros, los problemas de realojo que están surgiendo en la gestión urbanística del Casco Antiguo, y con el fin de proceder a materializar dichos realojos, acogiéndose para ello la Corporación a lo previsto en el último párrafo del apartado d) del número 10 del artículo 61 de las Normas Generales.

C. Régimen de calificación pormenorizada de los (sub)ámbitos «15.2 Zubizarreta» y «15.3 Kondeaneko Aldapa 11, así como del resto del Ámbito Urbanístico.

a) Edificabilidad física de las parcelas ordenadas:

— Parcela «a.20.1/15.2»:

* Sobre rasante: 3.402 m²(t).

* Bajo rasante: 2.750 m²(t).

— Parcela «a.20.2/15.2»:

* Sobre rasante: 3.130 m²(t).

* Bajo rasante: 2.790 m²(t).

— Parcela «a.20.1/15.3»:

* Sobre rasante: 3.456 m²(t).

* Bajo rasante: 4.670 m²(t).

— Parcela ubicada en la calle Igaralde 2.

La edificabilidad autorizada en la parcela es la asociada a los parámetros reguladores de la forma de la edificación proyectada en ella, expuestos en el siguiente apartado «b».

— Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

* Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la edificación existente en la misma, que se consolida en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

* Bajo rasante: La edificabilidad autorizada en cada parcela se corresponde con la equivalente 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) Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

— Parcela «a.20.1/15.2»:

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

— «a.20.2/15.2» lursaila:

Arau Partikular honi gaineratutako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

— «a.20.1/15.3» lursaila:

Arau Partikular honi gaineratutako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

Dena den, Plan Orokor honetan aurreikusten den berriazko antolamendua berregokituko duen Xehetasun Azterlan baten mende egon ahal izango da (azpi)esparruaren berriazko antolamendua.

— Igaralde kaleko 2 zenbakiko lursaila.

1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioetan ezarritako aurreikuspenak finkatu dira. Hori dela eta, baimendu egiten da 9 metroko zabalerako (hegoaldeko alboko eraikinaren parekoa) eta 16 metroko luzerako eraikina eraikitzea. Honako eraikuntza-profila izango du: Erdisotoa, behe-solairua eta, gehienez, bi goi-solairu; edonola ere, goi-solairu horiek ezin izango dute 6,50 metroko altuera gainditu, behe-solairuaren sabai gisa eraikitako plataformaren gainean.

— Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

* Sestra gainean: Hirigintza-esparruko gainerako lursailetan dauden eraikuntzen altuera eta solairu kopurua finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

* Sestraperan: 3 soto-solairu, baina ez da inola ere gaindituko sestraperan onartzen den eraikigarritasuna.

c) Eraikitze eta lursailak zatitzeko baldintzak.

«a.20.1/15.2» eta «a.20.2/15.2» lursailetakako bakoitzean, sestra gainean zein sestraperan, proiektatzen den eraikuntza guttia, bestalde, eraikuntza-proiektu bakar baten mende izango da.

Bestetik, «15.3» (azpi)esparruan proiektatutako sestra gaineko eraikuntza-multzo bakoitza eraikuntza-proiektu bereizi baten mende egon ahal izango da. Sestraperan proiektatzen den eraikuntza osoa, berriz, eraikuntza-proiektu bakar baten mende izango da.

Planteatzen den antolamendua gauzatzeko fasean ezarriko dira hirigintza-lursailen eta eraikuntza-multzoen lursailen zatitze juridikorako irizpideak, bai dagokien Urbanizatze Jardun Programan, bai kokatzen diren gauzatzeko-unitateen lursailak zatitzeko proiektuan.

d) 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 orokorrez, etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten baldintzak barne.

— Arau Subsidiarioen Aldaketa horretan ezartzen dira «15.1 Tolosana-Igarondo» (azpi)esparruan antolatutako lursailen erabilera-baldintzak.

— «15.2 Zubizarreta» (azpi)esparrua:

* Bizitegi-erabileretara zuzentzen den sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna:

* «a.20.1/15.2» lursaila: 2.484 m²(s).

* «a.20.2/15.2» lursaila: 2.200 m²(s).

— Parcela «a.20.2/15.2»:

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

— Parcela «a.20.1/15.3»:

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

No obstante, la ordenación específica del (sub)ámbito podrá ser objeto de un Estudio de Detalle que reajuste la ordenación específica prevista en este Plan General.

— Parcela ubicada en la calle Igaralde 2.

Se consolidan las previsiones establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989. Y en consonancia con las mismas se autoriza la construcción de una edificación de 9 m de anchura (similar al edificio vecino por el Sur) y 16 m de longitud, con un perfil edificatorio de semisótano, planta baja y dos plantas altas como máximo, sin que éstas superen la altura de 6,50 m sobre la plataforma construida como techo de la planta baja.

— Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

* Sobre rasante: Se consolida la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes 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 de sótano, sin que en ningún caso pueda superarse la edificabilidad autorizada bajo rasante.

c) Condiciones de edificación y parcelación.

El conjunto de la edificación proyectada, tanto sobre como bajo rasante, en cada una de las parcelas «a.20.1/15.2» y «a.20.2/15.2» será objeto de un único proyecto de edificación.

Por su parte, cada uno de los bloques de edificación sobre rasante proyectados en el (sub)ámbito «15.3» podrá ser objeto de un proyecto de edificación diferenciado. A su vez, la totalidad de la edificación proyectada bajo rasante será objeto de un único proyecto de edificación.

Las condiciones de parcelación jurídica tanto de las parcelas urbanísticas ordenadas como de los bloques de edificación serán las establecidas en la fase de ejecución de la ordenación planteada, bien en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se integren.

d) 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.

— Las condiciones de uso de las parcelas ordenadas en el (sub)ámbito «15.1 Tolosana - Igarondo» son las establecidas en la citada modificación de Normas Subsidiarias.

— (Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta»:

* Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos residenciales:

* Parcela «a.20.1/15.2»: 2.484 m²(t).

* Parcela «a.20.2/15.2»: 2.200 m²(t).

* Bizitegi-eraikigarritasuna etxebizitza babestuaren erregimenarekin edo sustapen libreko erregimenarekin lotzeko irizpideak aurreko «III». epigrafean azaldutakoak izango dira.

* Beste erabilera batzuetara zuzentzen den sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna:

* «a.20.1/15.2» lursaileko behe-solairuko hirugarren sektoreko erabilerak (atariak barne): 918 m²(s).

* «a.20.2/15.2» lursaileko behe-solairuko hirugarren sektoreko erabilerak edo garaje-erabilera (atariak barne): 930 m²(s).

— «15.3 Kondeaneko Aldapa, 11» (azpi)esparrua.

* Bizitegi-eraikigarritasuna etxebizitza babestuaren erregimenarekin edo sustapen libreko erregimenarekin lotzeko irizpideak aurreko «III». epigrafean azaldutakoak izango dira.

* Planteatutako antolamendua gauzatzearen testuinguruan —Urbanizatzeko Jardun Programan zein mugatzen den gauzatze-unitatearen lursailak zatitzeko proiektuan— atxikiko zaizkio erregimen bati edo besteari proiektatutako askotariko eraikuntza-multzoetan aurreikusten diren etxebizitzak.

D. Jabari-baldintza partikularrak.

— «15.3 Kondeaneko Aldapa 11» (azpi)esparruaren behin betiko antolamenduarekin, emaitzako lursail berrian erabilera publikoko zortasuna ezartzeko komenigarritasuna ebatziko du Udalbatzak.

— 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 sustatutako dokumentuetan ezarritakoak ere (garapen-plangintzan; onurak eta kargak banakidetzeko proiektuetan; eta abar). Plan Orokor honetan planteatutako proposamenekin bateraezinak direnak izango dira salbuespen bakarra.

E. Eraikinek Zelai errekaen ibilguarekiko gorde behar-reko atzerapena.

2007ko otsailaren 13ko ebazpen bidez Udalak behin betiko onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketan aurreikusten den atzerapena gorde beharko dute proiektatzen diren eraikuntza berriek Zelai errekaen ibilguarekiko.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— «15.1 Tolosana-Igarondo» (azpi)esparruko lurak hiri-lurzoru finkatu gabeko dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

— «15.2 Zubizarreta» (azpi)esparruko lurak finkatu gabeko hiri-lurzoruak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

— «15.3 Kondeaneko Aldapa, 11» (azpi)esparruko lurak finkatu gabeko hiri-lurzoruak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

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

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

— Esparruaren barruan zein inguruan Zelai erreka eta «N-I» errepidea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

* Los criterios de vinculación de la edificabilidad residencial bien al régimen de vivienda protegida, bien al de promoción libre son los expuestos en el anterior epígrafe «III».

* Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a otros usos:

* Usos terciarios en la planta baja de la parcela «a.20.1/15.2» (incluye portales): 918 m²(t).

* Usos terciarios o de garaje en la planta baja de la parcela «a.20.2/15.2» (incluye portales): 930 m²(t).

— (Sub)ámbito «15.3 Kondeaneko Aldapa 11»:

* Los criterios de vinculación de la edificabilidad residencial bien al régimen de vivienda protegida, bien al de promoción libre son los expuestos en el anterior epígrafe «III».

* La adscripción a uno u otro régimen de las viviendas previstas en los diversos bloques de edificación proyectados será determinada en el contexto de la ejecución de la ordenación planteada, bien en el Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución que se delimite.

D. Condiciones particulares de dominio.

— Con la ordenación definitiva del (sub)ámbito «15.3 Kondeaneko Aldapa 11», la Corporación resolverá sobre la conveniencia de imponer una servidumbre de uso público en la nueva parcela resultante de la misma.

— 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.

E. Retiro de las edificaciones respecto del cauce de la regata Zelai.

El retiro de las nuevas edificaciones proyectadas respecto del cauce de la regata Zelai será el previsto en la indicada modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento mediante resolución de 13 de febrero de 2007.

2. Categorización del suelo urbano.

— Los terrenos del (sub)ámbito «15.1 Tolosana - Igarondo» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

— Los terrenos del (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

— Los terrenos del (sub)ámbito «15.3 Kondeaneko Aldapa 11» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

— Los terrenos del resto del 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 ha de tener en cuenta, a lo efectos correspondientes, la presencia bien dentro del ámbito bien en sus inmediaciones de la regata Zelai y de la carretera «N-I».

— Poluituta egon daitezkeen lurzorua —Plan Orokor hone-tako «5. Planoak» dokumentuko «IV.1. Hirigintza-antolamendu-ari gainjarritako baldintzatzaileak» planoan islatutakoak—esparruan agertzearen ondoriozko eraginak ere hartu behar dira kontuan.

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honen Katalogoan ez da esparru honetako inolako eraikinik edo elementurik barne hartu.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. Urbanizazio-erregimena.

A. «15.1 Tolosana-Igarondo» (azpi)esparruaren urbanizazio-erregimena, bestalde, bertan planteatutako antolamendua gauzatzeko formulatu beharreko urbanizazio-proiektuan definituko da.

B. «15.2 Zubizarreta» (azpi)esparruaren urbanizazio-erregimena, bestalde, bertan planteatutako antolamendua gauzatzeko formulatu beharreko urbanizazio-proiektuan definituko da. Proiektu horren esparrua «17. Apatza» esparruaren mugaraino zabalduko da.

C. «15.3» (azpi)esparruaren urbanizazio-erregimena, bestalde, bertan planteatutako antolamendua gauzatzeko formulatu beharreko urbanizazio-proiektuan definituko da.

2. Hirigintza-antolamenduekin bat ez datozen eraikuntzak.

«15.1 Tolosana-Igarondo», «15.2 Zubizarreta» eta «15.3 Kondeaneko Aldapa 11» (azpi)esparruetan dauden eraikuntza guztiak antolamenduz kanpo daude.

3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

A. «15.1 Tolosana-Igarondo» (azpi)esparrua.

— 2007ko otsailaren 13ko erabaki bidez behin betiko onartutako Arau Subsidiarioen aldaketan mugatutako gauzatzeko-unitateetako bakoitzak jardun integratuko esparru bat osatuko du.

— Horietan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programan testuinguruan —horiek beharrezkoak badira— finka daitezkeenaren kalterik gabe, esparru horietako bakoitza kontzertazio-sistema bidez gauzatu beharreko jardun-unitate independentea da.

— Horrez gain, 2005eko uztailaren 29an, Tolosako Udalak, batetik, eta Papelera Tolosana, SAK eta Bista Alai, SAK, bestetik, izenpetutako hirigintza-hitzarmenean ezarritakoari jarraituko zaio, bai urbanizazio-kargei dagokienez, bai emaitzazko hirigintza-eraikigarritasuna lurren jabeen eta Udalaren artean esleitzeari dagokienez.

B. «15.2 Zubizarreta» (azpi)esparrua, berez, jardun integratuko esparru independente bat izango da.

C. «15.3 Kondeaneko Aldapa 11» (azpi)esparrua, berez, jardun integratuko esparru independente bat izango da.

3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

Aurreko idatz zatian aipatzen den jardun integratuko esparru bakoitza dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende izango da. Urbanizatzeko Jardun Programa hori ondoren ezartzen diren gehieneko epeetan sustatu beharko da:

— También se ha de tener presente a los efectos correspondientes la existencia en el ámbito de los suelos potencialmente contaminados reflejados en el plano «IV.1 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística» del documento «5. Planos» de este Plan General.

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

Dentro de este ámbito no se integra edificación ni elemento alguno en el Catálogo de este Plan General.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

A. El régimen de urbanización del (sub)ámbito «15.1 Tolosana-Igarondo» será el definido en el proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el mismo.

B. El régimen de urbanización del (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» será el definido en el proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el mismo. El ámbito de ese proyecto se extenderán hasta el límite del Ámbito «17. Apatza».

C. El régimen de urbanización del subámbito «15.3» será el definido en el proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el mismo.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones existentes en los (sub)ámbitos «15.1 Tolosana-Igarondo», «15.2 Zubizarreta» y «15.3 Kondeaneko Aldapa 11».

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

A. (Sub)ámbito «15.1 Tolosana-Igarondo».

— Cada una de las unidades de ejecución delimitadas en la reiterada modificación de las Normas Subsidiarias aprobada definitivamente mediante resolución de 13 de febrero de 2007 conforma un ámbito de actuación integrada independiente.

— Sin perjuicio de lo que a ese respecto pueda determinarse en el contexto de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora a promover en los mismos, siempre que resulten necesarios, cada uno de los citados ámbitos conforma una unidad de ejecución independiente a ejecutar mediante el sistema de concertación.

— Se estará, además, a lo establecido en el convenio urbanístico suscrito con fecha 29 de julio de 2005 por parte de, por un lado, el Ayuntamiento de Tolosa, por otro, Papelera Tolosana, S.A., y, por último, Bista Alai, S.A., tanto en lo referente a las cargas de urbanización como a la adjudicación de la edificabilidad urbanística resultante entre los propietarios de los terrenos y el Ayuntamiento.

B. El (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» conforma, en sí mismo, un ámbito de actuación integrada independiente.

C. El (sub)ámbito «15.3 Kondeaneko Aldapa 11» conforma, en sí mismo, un ámbito de actuación integrada independiente.

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

Cada uno de los ámbitos de actuación integrada mencionados en el apartado anterior será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en los plazos máximos que se exponen a continuación:

— «15.2 Zubizarreta» azpiesparruak osatzen duen jardun integratuko esparruan sustatu beharreko programa: Lau urteko epean, Plan hau indarrean jartzen denetik hasita.

— «15.3 Kondeaneko Aldapa 11» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparruan sustatu beharreko programa: Sei urteko epean, Plan hau indarrean jartzen denetik hasita.

«15.1 Tolosana-Igarondo» azpiesparruan planteatutako antolamendua gauzatzeko prozesuaren programazioa, bestalde, egokitu egingo da Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzaren esparruan ezarritako irizpideetara (1989ko Arau Subsidiarioen aldaketa, 2007ko otsailaren 13ko ebazpen bidez behin betiko onartutakoa, eta haren garapenean sustatuko espedienteak, testuinguru horretan harpidetutako hitzarmena barne).

3.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagozkion honako erabileren haztapan-koefiziente hauek planteatu dira, betiere ondoren «15.1 Tolosana - Igarondo», «15.2 Zubizarreta» eta «15.3 Kondeaneko Aldapa 11» (azpi)esparruetan eguneratzearen/egokitzeraren kalterik gabe (azpi)esparru horietan sustatu beharreko hirigintza-espeditenteen testuinguruan—:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.
- Erregimen tasatuko etxebizitza: 1,70.
- Etxebizitza librea: 5,00.
- 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 baldintzeko baldintzak.

A. Oro har, Urbanizatzeko Jardun Programan ez ezik, mugatzen den gauzatze-unitate bakoitzean sustatu beharreko banakidetze-proiektuan ere, zehaztuko dira baldintza horiek.

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. Testuinguru orokor horretan, urbanizazio-kargatzat hartuko dira, besteak beste:

- a) «15.1 Tolosana - Igarondo» (azpi)esparrua:

Adierazitako Arau Subsidiarioen aldaketan aurreikusten diren guztiak.

- b) «15.2 Zubizarreta» (azpi)esparrua.

Bertan aurreikusten diren urbanizazio-obrak gauzatzea eta ordaintzea, «17. Apatta» hirigintza-esparru mugakidearekin lotzen duen espaloia gauzatzeko lanak barne.

— Programa a promover en el ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «15.2 Zubizarreta»: En el plazo de cuatro años contados a partir de la entrada en vigor de este Plan.

— Programa a promover en el ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «15.3 Kondeaneko Aldapa 11»: En el plazo de seis años contados a partir de la entrada en vigor de este Plan.

Por su parte, la programación del proceso de ejecución de la ordenación planteada en el subámbito «15.1 Tolosana-Igarondo» se adecuará a los criterios establecidos en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General (modificación de las Normas Subsidiarias de 1989, aprobada definitivamente mediante resolución de 13 de febrero de 2007, y expedientes promovidos en su desarrollo, incluido el convenio suscrito en ese contexto).

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 «15.1 Tolosana - Igarondo», «15.2 Zubizarreta», «15.3 Kondeaneko Aldapa 11», 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: 5,00.
- 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, esas condiciones serán las que, en cada caso, determinen tanto el referido Programa de Actuación Urbanizadora como el proyecto de equidistribución a promover en cada unidad de ejecución que se delimite.

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. En ese contexto general, se considerarán como tales cargas de urbanización, entre otras:

- a) (Sub)ámbito «15.1 Tolosana - Igarondo»:

La totalidad de las previstas en la referida Modificación de las Normas Subsidiarias.

- b) (Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».

La ejecución y abono del conjunto de las obras de urbanización previstas dentro del mismo, incluidas las de ejecución de la correspondiente acera de conexión con el Ámbito Urbanístico colindante «17. Apatta».

Aurreko «III». epigrafeko «5.B» idatz zatian aipatzen diren kargak ordaintzea eta lurak lagatzea, bestalde, jardun integratuko esparruaz eta gauzatze-unitateaz kanpoko urbanizazio-kargatzat hartuko da.

VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

1. Lur gaineko hidrologia.

Zelai erreka leheneratzeko —errekaren eskuinaldea batik bat— beharrezko neurriak zehaztearekin eta gauzatzearekin osatuko da Tolosana-Igarondo ingurunean planteatutako hirigintza-garapena. Horrez gain, uholde-arriskuak saihesteko eta errekaren ur-bazterrean pasealekua antolatzeke beharrezko neurriekin ere osatuko da.

Indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean (isuri-alde kantauriarra) ezartzen diren irizpideetara egokitu beharko da garapen hori.

2. Hidrogeologia (akuiferoak).

Eremua jatorri alubialeko materialen gainean kokatzen da. Material horietan akuifero detritikoak sortzen dira, orokorrean finkatzen ez direnak, eta porositate intergranularra eta anisotropia handia izaten dute. Elduaingo unitate hidrologikotik hurbil daude.

Sor daitezkeen eraginak adierazgarriak izango ez direla uste bada ere, ingurune horretan baliabide hori agertzen denez gero, obrak egitean tentuz ibili beharko da eta isurketak, lur-erazketak eta abar arreta handiz kontrolatuko dira, baliabide horren gainean eraginik ez sortzearen.

3. Poluituta egon daitezkeen lurzorua leheneratzea.

IHOBE inbentarioaren arabera, eremuan poluituta egon daitekeen kokaleku bat dago, Tolosana paper-fabrikarekin lotzen dena (20071-0011 kodea).

Arlo horretan indarrean dagoen legerian aurreikusten diren ikerketa, ezagutza, kontrol eta tratamenduko prozesuen mende egon beharko dute lurzoru horiek, proposatutako erabilera-aldaketan aurretik.

4. Beste alderdi batzuk.

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

IX. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «15.2 Zubizarreta» eta «15.3 Kondeaneko Aldapa, 11» (azpi)esparruei dagozkien grafikoak barne hartu dira:

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

La cesión de terrenos y el abono de las cargas mencionados en el apartado «5.B» del anterior epígrafe «III» será considerada como carga de urbanización externa tanto al ámbito de actuación integrada como a la unidad de ejecución.

VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

1. Hidrología superficial.

El desarrollo urbanístico planteado en el entorno Tolosana-Igarondo se ha de complementar con la determinación y ejecución de las medidas necesarias para recuperar el cauce de la regata Zelai y, en particular, su margen derecha, además de con las que se estimen necesarias para evitar y corregir riegos de avenidas, y ordenar un paseo en el borde de la misma.

Dicho desarrollo se ha de ajustar a ese respecto a los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos (vertiente cantábrica).

2. Hidrogeología (acuíferos).

El ámbito se asienta sobre materiales en origen aluviales que suelen dar lugar a acuíferos detríticos, en general no consolidados, de porosidad intergranular, elevada anisotropía, y próximos a la Unidad Hidrogeológica Elduain.

Si bien se estima que las posibles afecciones no serán significativas, dada la presencia en la zona de ese recurso, las obras han de acometerse con el cuidado necesario, y con el debido control de extremos como los vertidos, las excavaciones, etc., con el fin de evitar cualquier afección sobre el mismo.

3. Recuperación de suelos potencialmente contaminados.

De acuerdo con el inventario de IHOBE, existe un emplazamiento potencialmente contaminado, ligado a la empresa Papelera Tolosana (código 20071-0011).

Los suelos afectados han de sujetarse a los procesos de investigación, conocimiento, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia, con anterioridad a los cambios de uso propuestos.

4. Otras cuestiones.

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

IX. GRÁFICOS ADJUNTOS

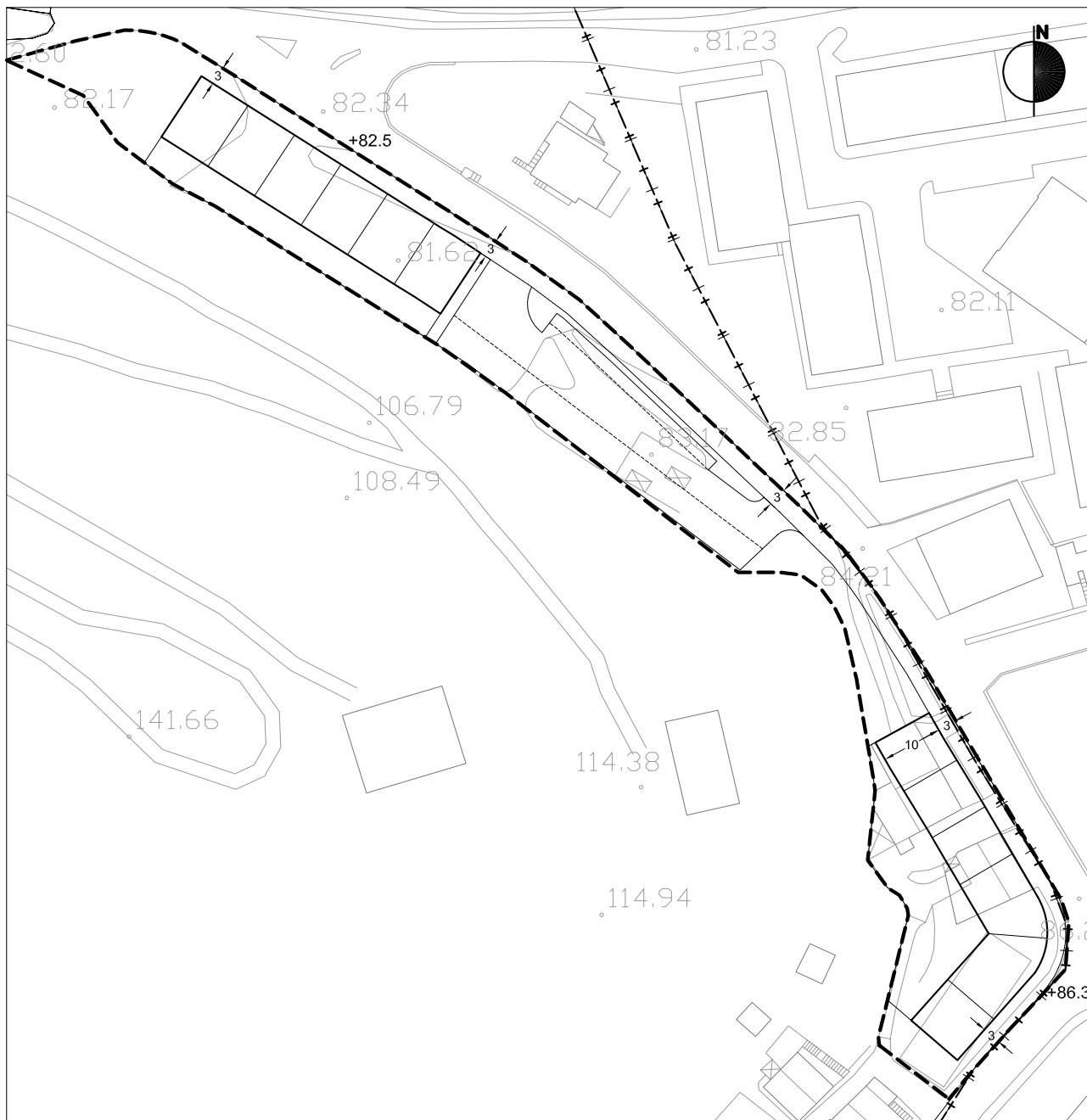
Se incluyen a continuación los gráficos referidos a los (sub)ámbitos «15.2 Zubizarreta» y «15.3 Kondeaneko Aldapa 11» siguientes:

- 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

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)
15.2 ZUBIZARRETA



ESCALA 1/1000 ESKALA

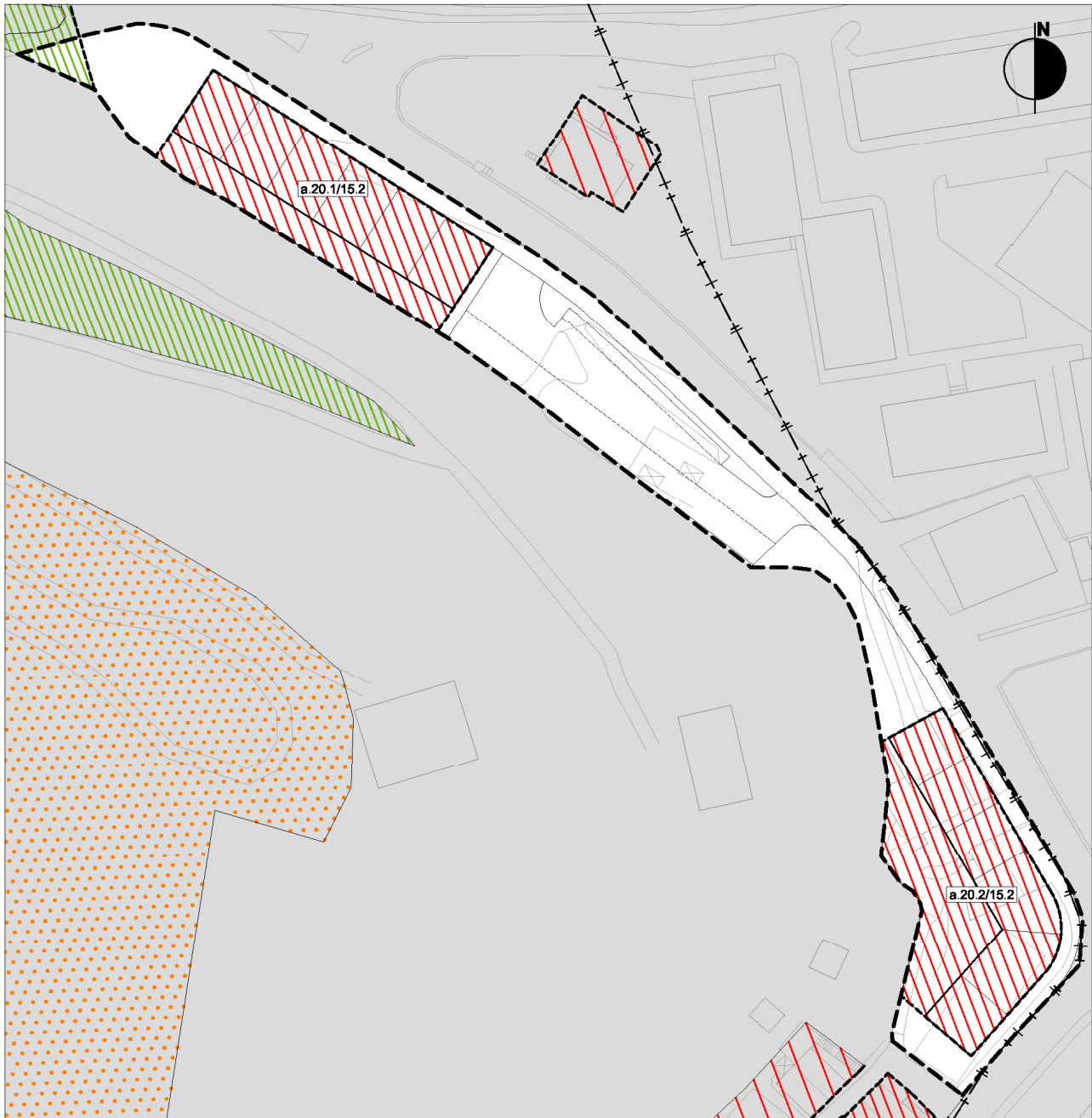
15.2. AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DE SUBÁMBITO 15.2
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
ANTOLAMENDUAREN OINPLANO. 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

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)
15.2 ZUBIZARRETA



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
DOC. "2. HH.AA.", "2.2 ARAU PARTIKULARRAK

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE -
KONDEKO ALDAPA (bakotikak)
15.2 ZUBIZARRETA

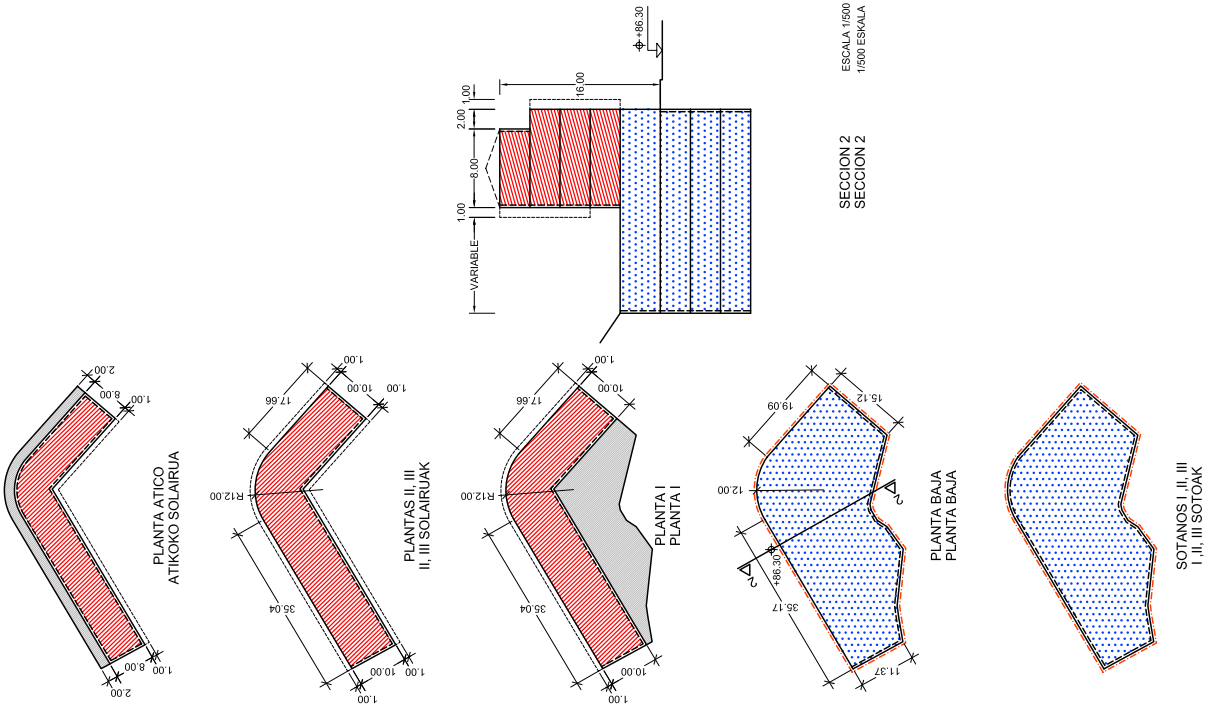
Lursalaren muga	Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokatadura	Alineación obligatoria
Lerrokatadura maximoa	Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegatalak	Vuelos autorizados en fachada
Garajeiko ibilgailu-sarbidetaren nahiaezko kokapena	Localización obligatoria 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 desdoblada (Eteberrizten edo finko eransitaren erabilera pribatiboa)	Terraza desdoblada (Uso exclusivo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
Erabilera pribatua, baimendutako sestraperain izan ezik	Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



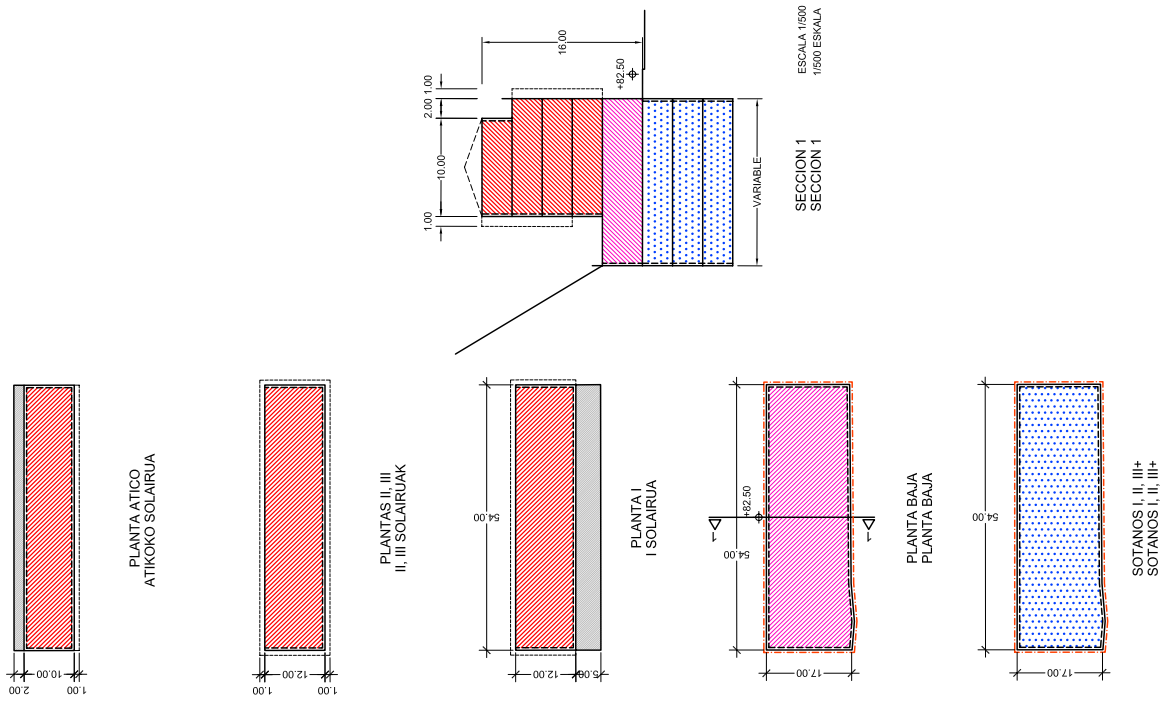
GRÁFICO 3. GRAFIKOA

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

Parcela a.20.2/15.2 Lursaila



Parcela a.20.1/15.2 Lursaila



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

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)
15.2 ZUBIZARRETA



ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 17 Zb.



AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 17

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

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEANEGO ALDAPA (bakoitiak)
15.3 KONDEANEGO ALDAPA 11



ESCALA 1/1000 ESKALA

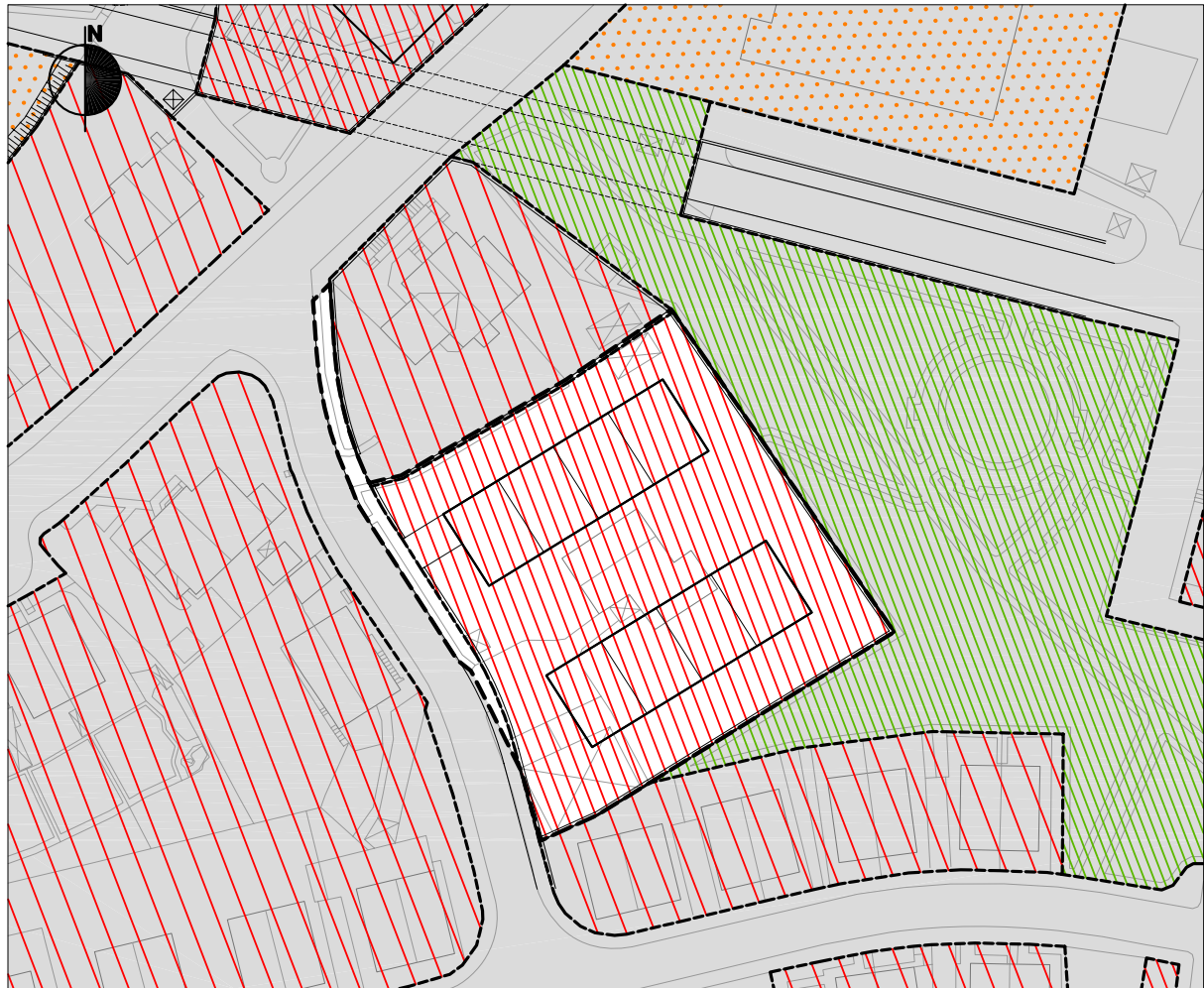
15.3. AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DE SUBÁMBITO 15.3
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

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

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEANEKO ALDAPA (bakoitiak)
15.3 KONDEANEKO ALDAPA 11



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

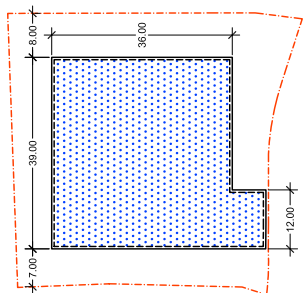
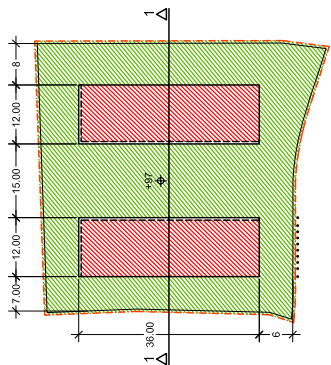
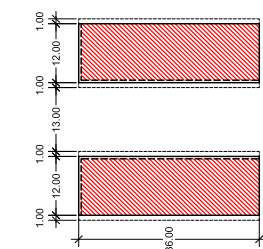
15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE -
 KONDEANEKO ALDAPA (bakotikak)
15.3 KONDEANEKO ALDAPA 11

Lursalaren muga		Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegalaak		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 estaltzibea (Ehaztzearen edo beste erabilera erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Erakizina, baimenduak sestraperain izan ezik		Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	+8.00	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



GRÁFICO 3. GRAFIKOIA

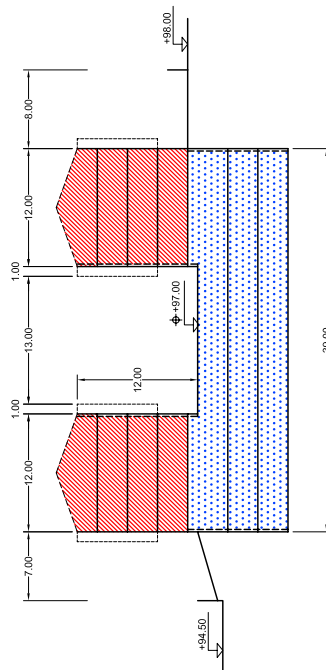
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES
 ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



PLANTAS II, III, BAJOCUBIERTA ESCALA 1/1000
 II, III SOLAIRUAK, ESTALKIPEA 1/1000 ESKALA

PLANTA ENTRESUELO
 BEHEGAINEN SOLAIRUA

SEMISOTANO, SOTANOS I, II
 ERDISOTOA, I, II SOTOAK



ESCALA 1/500
 1/500 ESKALA

SECCION 1
 1 SEKZIOA

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

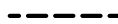
DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEANEKO ALDAPA (bakoitiak)
15.3 KONDEANEKO ALDAPA 11



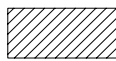
ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 18 Zb.



AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 18

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

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