

«6. SANTA KLARA» HIRIGINTZA ESPARRUKO
ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

«N-1» errepidearen, Oria ibaiaren, Ibarralde kalearen eta «5. Arramele - Arkaute» eremuaren artean dagoen esparrua da.

Guztira 64.012 m²-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

Askotariko errealitateek okupatzen dute esparrua, eta horien artean elementu bereziak nabarmendu behar dira, hala nola Santa Klara komentua, Ertzaintzaren etxea eta Zumardi Txiki. Horrez gain, etxebizitzara eta beste erabilera batzuetara zuzentzen diren eraikinak daude Igarondo, Santa Klara eta Ibarralde kaleetan, baita Izaskunera igotzeko bidean ere.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU
OROKORRAK

Hauek dira esparru honetan planteatzen diren esku hartzeko irizpide eta helburuetako batzuk:

— Santa Klara komentuari eta Ertzaintzaren instalazioen gisako errealitate bereziak finkatu behar dira. Edonola ere, Komentuari garrantzia dela eta, komeni da Komentua eranskin degradatzaileez liberatzea eta garbitzea —Izaskunera bidearen inguruan daudenak esate baterako—.

— Igarondo kaleko 1etik 9ra bitarteko zenbakietako (biak barne) eraikinak finkatu behar dira.

— Izaskungo Aldaparen hasierako ingurunea birmoldatu eta hobetu behar da, betiere Asuncion klinika eta Izaskungo hirigunea N-I errepidearekin lotuko dituen bide berriaz baliatuta —Santa Luzia ingurunean barrena eraikiko dena— Bide berri horrek eta bide hura erabil dadin sustatzeko beharrezko neurriek nabarmen murriztu beharko dute —ezabatu ez esateagatik— Izaskungo Aldaparen inguruko trafiko-karga.

— Izaskungo Aldapako «1A» zenbakitik «7» zenbakira bitartean (biak barne) dauden lursailak eta eraikinak ekonomia-jardueretako erabileretara zuzendu beharko dira nagusiki, eta gaur egun dauden etxebizitzekin osatu beharko dira —etxebizitza horiek finkatu egin dira—.

— Izaskungo Aldapako 6, 8, 10A eta 10B zenbakietan dauden eraikinak finkatuko dira, gaur egun duten erabilerarekin.

— Santa Klara kaleko 3tik 9ra bitarteko zenbakietan (biak barne) eta Ibarralde kaleko 1etik 5era bitarteko zenbakietan dauden eraikinek okupatzen duten ingurunea hobetu eta birgaitu beharko da, baita San Kosme eta San Damiango instalazioekin lotzen diren lursailak okupatzen dutena ere.

Helburu hori bizitegi-garapen berrien aurreikuspenarekin lotzen da, bai azken lursail horietan, bai Ibarralde kaleko zenbaki horietako lursailetan —gaur egun dauden eraikinak eraitsi ostean—.

Zehazki, «6.1 San Kosme eta San Damian» eta «6.2 Ibarralde kalea, 1, 3 eta 5» (azpi)esparruetan guztira 100 etxebizitza inguru garatzea aurreikusi da.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
«6. SANTA CLARA»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito situado entre la carretera «N.1», el río Oria, la calle Ibarralde y el Ámbito «5. Arramele - Arkaute».

Su superficie total es de 64.012 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.

Está ocupado por realidades diversas entre las que cabe destacar elementos singulares como el propio Convento Santa Clara, la Ertzaintza y Zumardi Txiki, y edificaciones destinadas a vivienda y a otras actividades ubicadas en las calles Igarondo, Santa Clara e Ibarralde, así como en el camino de subida a Izaskun.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE
ORDENACIÓN

Algunos de los criterios y objetivos de intervención más relevantes planteados en este Ámbito son los siguientes:

— Consolidar realidades singulares como las representadas por el Convento Santa Clara y las instalaciones de la Ertzaintza. Cabe apuntar, eso sí, la conveniencia de, dada su relevancia, liberar y limpiar el citado Convento de anejos degradantes, como son los situados en sus inmediaciones en el camino de subida a Izaskun.

— Consolidar las edificaciones situadas en los números 1 a 9, ambos incluidos, de Igarondo kalea.

— Remodelar y mejorar el entorno situado en la parte inicial de Izaskungo Aldapa, aprovechando las ventajas asociadas a la ejecución del nuevo vial de conexión, desde el entorno de Santa Lucía, de la carretera «N-I» con la clínica La Asunción y el núcleo de Izaskun. Ese nuevo viario y la adopción de las medidas necesarias para incentivar su uso puede y debe suponer una importante reducción, por no decir eliminación, de la actual carga de tráfico en el entorno de Izaskungo Aldapa.

— Destinar las parcelas y edificaciones situadas en los números «1A» a «7», ambas incluidos, de Izaskungo Aldapa, a, preferentemente, usos de actividades económicas, complementados con las viviendas existentes, que se consolidan.

— Consolidar las edificaciones existentes en los números 6, 8, 10A y 10B de Izaskungo Aldapa, con su actual destino.

— Mejorar y rehabilitar el entorno ocupado tanto por las edificaciones situadas en los números 3 a 9, ambos incluidos, de la calle Santa Clara, y 1 a 5 de la calle Ibarralde, como las parcelas vinculadas a las instalaciones de San Kosme y San Damián.

Ese objetivo se asocia a la previsión de nuevos desarrollos residenciales tanto en esas últimas parcelas como en los citados números de la calle Ibarralde, previo derribo de las edificaciones actuales.

En concreto, se prevé el desarrollo de un total aproximado de 100 viviendas en el conjunto de los (sub)ámbitos «6.1 San Kosme y San Damián» y «6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5».

Era berean, Santa Klara kaleko 3tik 9ra bitarteko zenbakie-tako eraikinek okupatzen duten ingurunearen hiri-birkualifikazioa bi motatako neurri osagarriekin osatzen da. Batetik, gaur egungo eraikinak finkatuko dira. Bestetik, horiek ordezkatzeko jarraibideak zehaztuko dira, gaur egungo lerrokadurak berregokitzea ere.

— «Zumardi Txiki» esparrua, bestalde, indarrean dagoen plangintzak finkatzen duen espazio libreko erabilera benetan eta modu aktiboan zuzentzeko beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

Gainera, espazio libre horren zorupean garajeak eraikiko dira, aurreko aurreikuspena osatzeko, betiere hiri-trafikoa arautzeko neurriak zehaztearen eta udalerrian aparkatzeko arazoari erantzuteko irtenbideak zehaztearen testuinguruan. Edonola ere, indarrean dauden berariazko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, Oria ibaiaren ibilgua eta haren ur-bazterrak babesteko aukera emango duten baldintzetan gauzatu beharko dira garajeak. Horrez gain, Zumardi Txikiko bertako balioak eta berezitasunak ahalik eta gehien zaindu beharko dira.

— Antolamenduz kanpo joko dira proposatutako antolamenduarekin bat ez datozen gaur egungo eraikinak.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 47.583 m²).

1.1.1. «6.1 San Kosme eta San Damian» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 4.900 m²(s).

— Sestrapean: 4.980 m²(s).

b) Eraikuntzaren solairu kopurua:

— Sestra gainean: IV + atikoa (a).

— Sestrapean: I (erdisotoa) + II (soto).

B. Erabilera-baldintzak.

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Etxebizitza babestu tasatuetarako (2,2 koefizientea) (%40,82): 2.000 m²(s).

— Sustapen libreko etxebizitzetarako (%59,18): 2.900 m²(s).

1.1.2. «6.2 Ibarralde kalea, 1, 3 eta 5» (azpi)esparrua. (Azalera: 7.665 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 6.270 m²(s).

— Sestrapean: 4.050 m²(s).

b) Eraikuntzaren solairu kopurua:

— Sestra gainean: V + atikoa (a).

— Sestrapean: III (erdisotoa eta sotoak).

A su vez, la recualificación urbana del entorno ocupado por las edificaciones situadas en los números 3 á 9 de la calle Santa Clara se asocia a dos tipos de medidas complementarias. Por un lado, la consolidación de las edificaciones actuales. Por otro, la determinación de las correspondientes pautas de sustitución de las mismas, incluido el reajuste de sus actuales alineaciones.

— Determinar y ejecutar las medidas necesarias para, de forma activa y efectiva, destinar el «Zumardi Txiki» al uso de espacio libre que tiene fijado en el planeamiento vigente.

Además, en el contexto de la determinación tanto de las medidas reguladoras del tráfico urbano como de las soluciones de respuesta a la problemática del aparcamiento en el municipio, la previsión anterior se complementa con la de implantación de una edificación destinada a garaje en el subsuelo del citado espacio libre. En todo caso, se ejecución será acometida en condiciones que permitan la preservación del cauce del río Oria y de sus márgenes de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones específicas vigentes en la materia, así como, en el mayor grado posible, de los propios valores y especificidades de Zumardi Txiki.

— Declarar fuera de ordenación las edificaciones existentes disconformes con la ordenación propuesta.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20. Residencia de Edificación Abierta». (Superficie: 47.583 m²).

1.1.1. (Sub)ámbito «6.1. San Cosme y San Damián».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 4.900 m²(t).

— Bajo rasante: 4.980 m²(t).

b) Número de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: IV + Ático (a).

— Bajo rasante: I (semisótano) + II (sótanos).

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:

— Destinada a vivienda protegida tasada (coeficiente 2,2) (40,82%): 2.000 m²(t).

— Destinada a promoción libre (59,18%): 2.900 m²(t).

1.1.2. (Sub)ámbito «6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5». (Superficie: 7.665 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 6.270 m²(t).

— Bajo rasante: 4.050 m²(t).

b) Número de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: V + Ático (a).

— Bajo rasante: III (semisótano y sótanos).

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: 1.197 m²(s).

— Bizitegi-eraikigarritasun berria:

* Babes ofizialeko etxebizitzetarako (%20): 745 m²(s).

* Etxebizitza babestu tasatuetarako (1,7 koefizientea) (%30): 1.117 m²(s).

* Sustapen libreko etxebizitzetarako (%50): 1.861 m²(s).

* Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria (%100): 3.723 m²(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna (egungoa + berria): 4.920 m²(s).

c) Gainerako hirigintza-eraikigarritasuna bizitegiak bestelako erabileretara zuzenduko da (hirugarren sektorea, garajeak, eta abar).

1.1.3. «6.3 Santa Klara errebala» (azpi)esparrua. (Azalera: 3.250 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

(Azpi)esparruaren hirigintza-eraikigarritasuna bertan dauden eraikuntzen multzoari dagokiona izango da, egungo parametro formalekin (lerrokadurak, altuerak, solairu kopurua), betiere hurrengo «b» idatz-zatian adierazten diren terminoetan birmoldatuta.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

— Eraikinaren oinplanoko okupazioa arautzeko irizpide orokorrak:

* Eraikinaren atzerapena, Santa klara kalearen egungo zintarritik: 3,50 m.

* Sestrapeko eta behe-solairuko eraikuntza-sakonera: 20,00 m.

* Goi-solairuetako eraikuntza-sakonera (atikoa izan ezik): 15,00 m.

* Atiko-solairuaren atzeraemangunea: 2,00 m.

— Atzealdeko fatxadaren erregularizazioaren kalterik gabe, goi-solairuetako gaur egungo eraikuntza-sakonera 15 metrotik gorakoa bada, gaur egungoaren ordezkari beharreko eraikin berriak sakonera hori bera eduki ahal izango du.

— Eraikuntzaren solairu kopurua:

* Sestra gainean: V + atikoa (a).

* Sestrapean: III (erdisotoa eta sotoak).

B. Erabilera-baldintzak.

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

1.1.4. «6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Klara» (azpi)esparrua. (Azalera: 2.105 m²).

(Azpi)esparru honetan ez da inolako eraikuntzarik proiektatu.

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: 1.197 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

* Destinada a viviendas de protección oficial (20%): 745 m²(t).

* Destinada a vivienda protegida tasada (coef. 1,7) (30%): 1.117 m²(t).

* Destinada a promoción libre (50%): 1.861 m²(t).

* Nueva edificabilidad residencial total (100%): 3.723 m²(t).

— Edificabilidad residencial total (existente + nueva): 4.920 m²(t).

c) La edificabilidad urbanística restante se destina a usos no residenciales (terciarios, garajes, etc.).

1.1.3. (Sub)ámbito «6.3 Arrabal Santa Clara». (Superficie: 3.250 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad urbanística del (sub)ámbito es la asociada al conjunto de las edificaciones existentes en el mismo con sus actuales parámetros formales (alineaciones, altura y número de plantas), reajustados en los términos que se indican en el siguiente apartado «b».

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

— Criterios generales reguladores de la ocupación en planta de la edificación:

* Retiro de la edificación desde el bordillo actual de la calle Santa Clara: 3,50 m.

* Fondo de edificación en las plantas bajo rasante y planta baja: 20,00 m.

* Fondo de edificación en las plantas altas (con excepción del ático): 15,00 m.

* Retranqueo de la planta de ático: 2,00 m.

— Sin perjuicio de la regularización de la fachada posterior o trasera, en los supuestos en los que el actual fondo de edificación de las plantas altas sea superior a 15 m, la nueva edificación a construir en sustitución de la existente podrá tener ese mismo fondo.

— Número de plantas de la edificación:

* Sobre rasante: V + Ático (a).

* Bajo rasante: III (semisótano y sótanos).

B. Condiciones de uso.

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

1.1.4. (Sub)ámbito «6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Clara». (Superficie: 2.105 m²).

No se proyecta edificación alguna en este (sub)ámbito.

1.1.5. «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo» (azpi)esparrua. (Azalera: 1.182 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 3.485 m²(s).

— Sestrapean: 4.975 m²(s).

b) Eraikuntzako gehieneko solairu kopurua:

— Sestra gainean: III.

— Sestrapean: II.

B. Erabilera-baldintzak.

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

1.1.6. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gaineko eraikigarritasuna: Ondoren aditzera ematen den osagarritasunarekin, gaur egun bertan dauden eraikinen formaren emaitzazkoa da hirigintza-esparruaren gainerakoaren guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Lerrokadurek, altuerak eta solairu kopuruak, besteak beste, ezartzen dute eraikigarritasuna, eta alderdi horiek finkatu egiten dira.

Aditzera emandako osagarritasuna Izaskungo Bidea «10.2.a» zenbakian kokatzen den eraikinaren estalkia goratzearen ondoriozko eraikigarritasunarekin lotzen da. Izatez, eraikin horren solairu kopurua eta altuera gehitzea ekarriko du —Arau Partikular honetako idatz-zatian aipatzen dira horiek—.

— Sestrapeko eraikigarritasuna: Eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuren eraikigarritasuna da, betiere Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau orokorrak» liburuaren 22. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.

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

— Sestra gainean: Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinei dagozkien parametroak dira.

— Sestrapean: Bi (2) soto-solairu eraikitzea baimentzen da, Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» liburuaren 22. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.

B. Erabilera-baldintzak.

Oro har, «A.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-zona» globalaren berezko erabileren erregimenaren mende egongo da zona.

1.2. «E.10 Bide Komunkazioen Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 8.452 m²).

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetako eraikuntza eta erabilera baldintzak.

1.3. «F.10 Espazio Libreen Sistema Orokorra» Zona (Azalera: 3.966 m²).

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetako eraikuntza eta erabilera baldintzak.

1.4. «G.10 Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 4.011 m²).

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetako eraikuntza eta erabilera baldintzak.

1.1.5. (Sub)ámbito «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo». (Superficie: 1.182 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 3.485 m²(t).

— Bajo rasante: 4.975 m²(t).

b) Número máximo de plantas de edificación:

— Sobre rasante: III.

— Bajo rasante: II.

B. Condiciones de uso.

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

1.1.6. Resto del Ámbito Urbanístico.

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Edificabilidad sobre rasante: Con la complementación a la que se hace referencia a continuación, la edificabilidad urbanística total del resto del Ámbito Urbanístico es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes en la misma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura y número de plantas, que se consolidan.

La indicada complementación está relacionada con la edificabilidad asociada a la elevación de la cubierta de la edificación ubicada Izaskungo Bidea «10.2.a», con el consiguiente incremento de la altura y del número de plantas de dicha edificación, a las que se hace referencia en el siguiente apartado de esta Norma Particular.

— Edificabilidad bajo rasante: Se corresponde con la edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en el artículo «22» del Libro «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

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

— Sobre rasante: Los citados parámetros son los asociados a las edificaciones existentes y consolidadas.

— Bajo rasante: Se autoriza la construcción de dos (2) plantas de sótano en las condiciones expuestas en el artículo «22» del Libro «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

B. Condiciones de uso.

Con carácter general, la zona se sujeta al régimen de usos propio de la zona global «A.20 Residencial de edificación abierta».

1.2. Zona «E.10. Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 8.452 m²).

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

1.3. Zona «F.10. Sistema General de Espacios Libres». (Superficie: 3.966 m²).

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

1.4. Zona «G.10. Sistema General de Equipamiento Comunitario». (Superficie: 4.011 m²).

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

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ibilgailuentzako, oinezkoentzako eta txirrindularientzako bide-sarearen tratamendu globala eta koordinatua egingo da esparruaren osotasunean.

3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua; hortaz, zuzenean gauza daitezke haren aurreikuspenak.

5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

«6.2.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» (azpi)esparruko lursailak osatutako jardun integratuko esparruan sartuko dira edo esparru horri atxikiko zaizkio, baita dagokion gauzatze-unitateari ere, «6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Klara» (azpi)esparruan dauden lursailak eta eraikuntzak.

Horrez gain, «6.2. Ibaralde kalea 1, 3 eta 5» (azpi)esparruan aurreikusten den hirigintza-garapena baldintzatu egingo da (azpi)esparruaren eta atxikitzen zaion «6.4» (azpi)esparruaren barruko urbanizazioko kargak eta obrak gauzatzera.

Helburu hori lortzeko, beraz, betebeharraren eginpean dauden lurzoruen jabeen eta Udalaren arteko bidezko hitzarmenak landu eta harpidetuko dira.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

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

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

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «a.20.1/6.1» lursaila («6.1 San Kosme eta San Damian» azpiesparrua):

— Sestra gainean:

* 1. multzoa: 2.900 m²(s).

* 2. multzoa: 2.000 m²(s).

— Sestrapean: 4.980 m²(s).

b) «a.20.1/6.2» lursaila («6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» azpiesparrua):

— Sestra gainean: 6.270 m²(s).

— Sestrapean: 4.050 m²(s).

c) «6.3 Santa Klara errebala» (azpi)esparruan antolatutako lursailak.

Esparru bakoitzaren hirigintza-eraikigarritasuna bertan dauden eraikuntzei dagokiena izango da, egungo parametro formalekin (lerrokadurak, altuerak, solairu kopurua), betiere hurrengo «C» idatz-zatian adierazten diren terminoetan berregokituta.

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

La red viaria rodada, peatonal y ciclista del conjunto del Ámbito será objeto de un tratamiento global y coordinado en el conjunto del mismo.

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, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

5. Régimen general de programación y ejecución.

Los terrenos y edificaciones ubicados en el (sub)ámbito «6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Clara» se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada conformado por los terrenos del (sub)ámbito «6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5», así como a la correspondiente unidad de ejecución.

Además, el desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito «6.2. Calle Ibaralde 1, 3 y 5» se condiciona a la ejecución de, además de las obras y cargas de urbanización internas del (sub)ámbito y las del (sub)ámbito adscrito «6.4».

A efectos de la consecución de este objetivo, se procederá a la elaboración y suscripción de los correspondientes Convenios Urbanísticos entre el Ayuntamiento y los propietarios de suelo afectados por la obligación.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

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

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

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Parcela «a.20.1/6.1» (subámbito «6.1 San Cosme y San Damián»):

— Sobre rasante:

* Bloque 1: 2.900 m²(t).

* Bloque 2: 2.000 m²(t).

— Bajo rasante: 4.980 m²(t).

b) Parcela «a.20.1/6.2» (subámbito «6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5»):

— Sobre rasante: 6.270 m²(t).

— Bajo rasante: 4.050 m²(t).

c) Parcelas ordenadas en el (sub)ámbito «6.3 Arrabal Santa Clara».

La edificabilidad urbanística de cada parcela es la asociada a la edificación existente en la misma con sus actuales parámetros formales (alineaciones, altura y número de plantas), reajustados en los términos que se indican en el siguiente apartado «C».

d) «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo» (azpi)esparruan antolatutako lursailak.

— «b.20.1/6.5» lursaila:

* Sestra gainean: 345 m²(s).

* Sestrapean: 345 m²(s).

— «b.20.2/6.5» lursaila:

* Sestra gainean: 390 m²(s).

* Sestrapean: 390 m²(s).

— «b.20.3/6.5» lursaila:

* Sestra gainean: 600 m²(s).

* Sestrapean: 600 m²(s).

— «b.20.4/6.5» lursaila:

* Sestra gainean: 1.200 m²(s).

* Sestrapean: 1.540 m²(s).

— «b.20.5/6.5» lursaila:

* Sestra gainean: 850 m²(s).

* Sestrapean: 1.200 m²(s).

— «b.20.6/6.5» lursaila:

* Sestra gainean: 520 m²(s).

* Sestrapean: 990 m²(s).

e) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

— Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eta finkatzen den eraikuntzaren gaur egungo formaren (altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzazkoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa.

Aditzera emandako osagarritasuna Izaskungo Bidea «10.2.a» zenbakian kokatzen den eraikinaren estalkia goratzearen ondoriozko eraikigarritasunarekin lotzen da. Izatez, eraikin horren solairu kopurua eta altuera gehitzea ekarriko du —Arau Partikular honetako idatz-zatian aipatzen dira horiek—.

— Sestrapean: Eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuren eraikigarritasuna da, betiere Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» liburuaren 22. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.

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

a) «6.1 San Kosme eta San Damian» (azpi)esparruan antolatutako lursailak.

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

b) «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» (azpi)esparruan antolatutako lursailak.

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

c) «6.3 Santa Klara errebala» (azpi)esparruan antolatutako lursailak.

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira. Honako parametroei erantzuten diete:

— Lursail bakoitzaren eraikinaren oinplanoko okupazioa arautzeko irizpide orokorrak:

d) Parcelas ordenadas en el (sub)ámbito «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo».

— Parcela «b.20.1/6.5»:

* Sobre rasante: 345 m²(t).

* Bajo rasante: 345 m²(t).

— Parcela «b.20.2/6.5»:

* Sobre rasante: 390 m²(t).

* Bajo rasante: 390 m²(t).

— Parcela «b.20.3/6.5»:

* Sobre rasante: 600 m²(t).

* Bajo rasante: 600 m²(t).

— Parcela «b.20.4/6.5»:

* Sobre rasante: 1.200 m²(t).

* Bajo rasante: 1.540 m²(t).

— Parcela «b.20.5/6.5»:

* Sobre rasante: 850 m²(t).

* Bajo rasante: 1.200 m²(t).

— Parcela «b.20.6/6.5»:

* Sobre rasante: 520 m²(t).

* Bajo rasante: 990 m²(t).

e) Parcelas ordenadas en resto del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

La indicada complementación está relacionada con la edificabilidad asociada a la elevación de la cubierta de la edificación ubicada Izaskungo Bidea «10.2.a», con el consiguiente incremento de la altura y del número de plantas de dicha edificación, a las que se hace referencia en el siguiente apartado de esta Norma Particular.

— Bajo rasante: Se corresponde con la edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción, en las condiciones expuestas en el artículo 22 del Libro «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

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

a) Parcelas ordenadas en el (sub)ámbito «6.1 San Cosme y San Damian».

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

b) Parcelas ordenadas en el (sub)ámbito «6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5».

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

c) Parcelas ordenadas en el (sub)ámbito «6.3 Arrabal Santa Clara».

Dichas condiciones son las expuestas en los gráficos incluidos en esta Norma Particular. Responden a los parámetros siguientes:

— Criterios generales reguladores de la ocupación en planta de la edificación de cada parcela:

* Eraikinaren atzerapena, Santa klara kalearen egungo zintarritik: 3,50 m.

* Sestrapiro eta behe-solairuko eraikuntza-sakonera: 20,00 m.

* Goi-solairuetako eraikuntza-sakonera (atikoa izan ezik): 15,00 m.

* Atiko-solairuaren atzeraemangunea: 2,00 m.

— Atzealdeko fatxadaren erregularizazioaren kalterik gabe, goi-solairuetako gaur egungo eraikuntza-sakonera 15 metrotik gorakoa bada, gaur egungoaren ordeztu beharreko eraikin berriak sakonera hori bera eduki ahal izango du.

— Lursail bakoitzeko eraikuntzaren solairu kopurua:

* Sestra gainean: V + atikoa (a).

* Sestrapiroan: III (erdisotoa eta sotoak).

d) «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo» (azpi)esparruan antolatutako lursailak.

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

e) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

— Izaskungo Bidea «10.2.a» zenbakiko lursaila.

* Solairu kopurua.

* Sestra gainean: Baimendutako solairu kopurua gaur egungo eraikuntzaren baliokidea da, eta gaur egungo estalkia 115 cm goratzearen emaitzazko estalkipeko solairuarekin osatuko da —hori ere baimendu egin da—.

* Sestrapiroan: Bi (2) solairu eraikitzea baimentzen da, sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin.

* Eraikuntza-altuera:

Lursailen baimentzen diren eraikuntzaren sestra gaineko altuera gaur egungo eraikuntzaren altueraren baliokidea da, eta osatu egingo da gaur egungo estalkia goratzearen ondoriozkoarekin, aditzera emandako moduan.

— Esparruko gainerako lursailak:

* Solairu kopurua.

* Sestra gainean: Finkatzen diren eraikinen solairu kopuru bera izango du.

* Sestrapiroan: Bi (2) solairu eraikitzea baimentzen da, sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin.

* Eraikuntza-altuera:

Zona horretan bertan dauden eta finkatzen diren eraikuntzek sestra gainean duten altuera bera izango dute eraikuntza berriek.

— Zuzkidura-espazio publikoetako zorupean bi (2) soto-solairu eraikitzea ere baimentzen da, kasuak kasu plangintza berezian ezartzen den iritsierarekin.

D. Eraikitze eta lursailak zatitze baldintzak.

a) «6.1 San Kosme eta San Damian» (azpi)esparrua.

(Azpi)esparruaren osotasunean proiektatzen diren eraikuntza-garapena eraikuntza-proiektu bakar baten mende egongo da, eraikuntzako udal-lizentzia lortzearen ondorioetarako.

* Retiro de la edificación desde el bordillo actual de la calle Santa Clara: 3,50 m.

* Fondo de edificación en las plantas bajo rasante y planta baja: 20,00 m.

* Fondo de edificación en las plantas altas (con excepción del ático): 15,00 m.

* Retranqueo de la planta de ático: 2,00 m.

— Sin perjuicio de la regularización de la fachada posterior, en los supuestos en los que el actual fondo de edificación de las plantas altas sea superior a 15 m., la nueva edificación a construir en sustitución de la existente podrá tener ese mismo fondo.

— Número de plantas de la edificación de cada parcela:

* Sobre rasante: V + Ático (a)

* Bajo rasante: III (semisótano y sótanos).

d) Parcelas ordenadas en el (sub)ámbito «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo».

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

e) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

— Parcela ubicada en Izaskungo Bidea «10.2.a».

* Número de plantas.

* Sobre rasante: El número de plantas autorizado es equivalente al de la edificación actual, complementada con la planta bajocubierta que resulta de la elevación de la cubierta actual en 115 cm, que asimismo se autoriza.

* Bajo rasante: Se autoriza la construcción de dos (2) plantas con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.

* Altura de edificación:

La altura sobre rasante de la edificación autorizada en la parcela es equivalente a la de la edificación actual, complementada con la asociada a la indicada elevación de la cubierta actual en los términos expuestos.

— Restantes parcelas del Ámbito:

* Número de plantas.

* Sobre rasante: El número de plantas es equivalente al de las edificaciones que se consolidan.

* Bajo rasante: Se autoriza la construcción de dos (2) plantas con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.

* Altura de edificación:

La altura sobre rasante de las edificaciones de la zona es equivalente a la de las existentes y consolidadas en la misma.

— Se autoriza asimismo la construcción de dos (2) plantas de sótano en el subsuelo de los espacios dotacionales públicos, con la extensión que, en cada caso se establezca en el correspondiente planeamiento especial.

D. Condiciones de edificación y parcelación.

a) (Sub)ámbito «6.1 San Cosme y San Damian».

El desarrollo edificatorio proyectado en el conjunto del (sub)ámbito será objeto de un único proyecto de edificación a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal de construcción.

Lursailen zatitze juridikoaren ondorioetarako, (azpi)esparru honetan planteatutako antolamendua gauzatzearen testuinguruan ezarritakoari jarraituko zaio, bai Urbanizatzeko Jardun Programan, bai gauzatze-unitatearen lursailak zatitzeko proiektuan.

b) «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» (azpi)esparrua.

Eraikuntza-proiektu bakar baten mende izango da (azpi)esparruaren osotasunaren sestrapean proiektatzen den eraikuntza.

Sestra gainean proiektatzen den eraikuntza, berriz, eraikuntza-proiektu baten edo gehiagoren mende izango da. Urbanizatzeko Jardun Programa formulatzearen testuinguruan zehazten diren irizpideei jarraituko zaie.

Lursailen zatitze juridikoaren ondorioetarako, (azpi)esparru horretan planteatutako antolamendua gauzatzearen testuinguruan ezarritakoari jarraituko zaio, bai Urbanizatzeko Jardun Programan, bai gauzatze-unitatearen lursailak zatitzeko proiektuan.

c) «6.3 Santa Klara errebala» eta «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo» (azpi)esparruetako gaur egungo partzelazioa finkatu da, baita Plan Orokor honetan ezarritako parametroen arabera gaur egungo eraikuntza ordezkatzeko ondorioetarako ere.

Edonola ere, gaur egungo partzelazioa aldatu ahal izango da, bai banaketa hori erregularizatzeko, bai bi lursail edo gehiago lotzearen ondorioz. Ez da inola ere baimentzen gaur egungo lursailak banantzea.

d) «6.1», «6.2» eta «6.3» (azpi)esparruek osatutako multzoan, bestalde, esparru horietan proiektatzen diren sotoetatik espazio publikora ibilgailuak sartzeko eta irteteko bideak ahalik eta gehien murrizteko beharrezko neurriak hartuko dira.

Horretarako, lursail batzuetatik beste batzuetara eta (azpi)esparru batzuetatik beste batzuetara sartzeko eta pasatzeko zortasunak ezarri eta formalizatuko dira, horietako gehienek edo guztiek kaletik sartzeko eta kalera irteteko bide bera erabil dezaten.

e) Etxebizitza-erabilera baimentzen da Izaskungo Bidea «10.2.a» zenbakiko eraikuntzan gaur egungo estalkia goratzearen emaitzako estalkipeko solairuan—hori ere baimendu egiten da—

E. Antolatutako (azpi)zona xehatuetako erabilera-baldintza partikularrak.

a) Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako (azpi)zona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— «6.1 San Kosme eta San Damian» (azpi)esparruko «a.20.1/6.1» lursailen aurreikusten den bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa aurreko «III» epigrafearen «1.1.1.B» idatz-zatian adierazitako irizpideetara egokituko da.

— «6.2 Ibaralde kalea, 1,3 eta 5» (azpi)esparruko «a.20.1/6.2» lursailen aurreikusten den bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa aurreko «III» epigrafearen «1.1.2.B» idatz-zatian adierazitako irizpideetara egokituko da.

c) Hirugarren sektoreko erabileretarako eraikigarritasun berria:

— «a.20.1/6.1» lursaila (erdisotoan): 600 m²(s).

— «a.20.1/6.2» lursaila (erdisotoan): 1.350 m²(s).

— «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo» (azpi)esparruko lursailen sestra gaineko eraikigarritasun osoa hirugarren sektoreko erabileretara zuzentzen da.

A los efectos de su parcelación jurídica se estará a lo que se establezca en el contexto de la ejecución de la ordenación planteada en este (sub)ámbito, bien en el Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de reparcelación de la correspondiente unidad de ejecución.

b) (Sub)ámbito «6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5».

La edificación proyectada bajo la rasante del conjunto del (sub)ámbito será objeto de un único proyecto de edificación.

La edificación proyectada sobre rasante podrá ser objeto de uno o más proyectos de edificación. Se estará a este respecto a los criterios que se determinen en el contexto de la formulación del Programa de Actuación Urbanizadora.

A los efectos de su parcelación jurídica se estará a lo que se establezca en el contexto de la ejecución de la ordenación planteada en ese (sub)ámbito, bien en el Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de reparcelación de la correspondiente unidad de ejecución.

c) Se consolida la parcelación actual de los (sub)ámbitos «6.3 Arrabal Santa Clara» y «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo», incluso a los efectos de la sustitución de la edificación actual conforme a los parámetros establecidos en este Plan General.

En todo caso, dicha parcelación actual podrá ser modificada bien para regularización, bien como resultado de la unión de dos o más parcelas. No se autoriza en todo caso la segregación de las parcelas actuales.

d) En el conjunto formado por los (sub)ámbitos «6.1», «6.2» y «6.3» se adoptarán las medidas necesarias para reducir en lo posible los accesos y salidas de vehículos al espacio público desde los sótanos proyectados en los mismos.

Para ello, se establecerán y formalizarán las servidumbres de acceso y paso de unas a otras parcelas y de unos (sub)ámbitos a otros que se estimen adecuadas a los efectos de que bien todos ellos bien la mayor parte de los mismos puedan hacer uso de unos mismos accesos y salidas desde/a la calle.

e) Se autoriza el uso de vivienda en la planta bajocubierta resultante en la edificación ubicada en Izaskungo Bidea «10.2.a» como consecuencia de la elevación de la cubierta actual asimismo autorizada.

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

a) Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— El régimen jurídico de la edificabilidad residencial prevista en la parcela «a.20.1/6.1» del (sub)ámbito «6.1 San Kosme y San Damian» se adecuará a los criterios expuestos en el apartado «1.1.1.B» del anterior epígrafe «III».

— El régimen jurídico de la edificabilidad residencial prevista en la parcela «a.20.1/6.2» del (sub)ámbito «6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5» se adecuará a los criterios expuestos en el apartado «1.1.2.B» del anterior epígrafe «III».

c) Nueva edificabilidad destinada a usos terciarios:

— Parcela «a.20.1/6.1» (en planta semisótano): 600 m²(t).

— Parcela «a.20.1/6.2» (en planta semisótano): 1.350 m²(t).

— La totalidad de la edificabilidad sobre rasante de las parcelas del (sub)ámbito «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo» se destina a usos terciarios.

Eraikuntza finkatueta erabilera horretara zuzentzen den eraikigarritasuna gaineratu behar zaio aurrekoari, «6.3 Santa Klara errebala» (azpi)esparruan planteatzen diren ordezkatzeeen emaitzakoetan zuzentzen dena barne.

F. Jabari-baldintza partikularrak.

Sestranean aurreikusten diren eraikuntzetara ibilgailuak sartze eta/edo pasatzeko zortasun egokia gorde beharko da nahitaez «6.1 San Kosme eta San Damian», «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» eta «6.3 Santa Klara errebala» (azpi)esparruetako lursail guztietan aurreikusten diren eraikuntzetan. Nolanahi ere, sarbide bakar bat edo ahalik eta sarbide kopururik txikiena egiten saiatuko da.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

«6.1 San Kosme eta San Damian», «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» eta «6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Klara» (azpi)esparruetako lursailak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizaziorik gabekoak eta/edo urbanizazio urrikoak baitira.

Salbuespen batekin, esparruko gainerako lurak hiri-lurzoru finkatutzat jo dira. Salbuespen hori eraikigarritasun haztatua gehitu dezaketen lursailei dagokie, lursail horiek hiri-lurzoru finkatu gabeak baitira.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Oria ibaiak eta N-I errepideak, besteak beste, Esparruarekin muga egiten dutela hartu beharko da kontuan, bidezko ondorioetarako.

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Kultura eta ondare alorreko balioei erreparatuta, Santa Klara komentua eta eliza udalerriko hirigintza-ondare katalogatuaren parte dira.

Horrez gain, eraikin horiek zein Igarondo Iparraldeko nekropolia –hau ere esparruaren barruan dago– interes arkeologikoko zona eta elementuak dira.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. Urbanizazio-erregimena.

A. «6.1 San Kosme eta San Damian» eta «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» (azpi)esparruen urbanizazio-erregimena –eta hirigintza-antolamendua gauzatzeko horiekin lotzen diren lurren urbanizazio-erregimena– esparru horietako bakoitzean landu beharreko urbanizazio-proiektuetan definituko da.

B. «6.3 Santa Klara errebala» eta «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo» (azpi)esparruetako (ber)urbanizazioa, bestalde, (azpi)esparru horietan dauden eraikuntzak ordezkatzeko jardunetarako osagarriak diren urbanizazio-obren proiektuen bidez finkatu eta bideratuko da.

C. Izaskungo Aldapak eta Santa Klara kaleak bat egiten duten gunea urbanizatzeko →6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Klara» (azpi)esparrua barne– herri-lanetako proiektua landuko da.

D. Zumardi Txikiko eta haren inguruneko urbanizazio-erregimena xede horretarako sustatu beharreko herri-lanetako proiektuan definituko da. Edonola ere, eta modu osagarrian, sestranean eraiki beharreko garaje-eraikuntzaren ezaugarriak zehazteko sustatuko den herri-lanetako proiektuan ere definituko da urbanizazio-erregimen hori.

A la anterior se ha de añadir la edificabilidad destinada a ese uso, existente en las edificaciones consolidadas, incluidas las resultantes de las sustituciones planteadas en el (sub)ámbito «6.3 Arrabal Santa Clara».

F. Condiciones particulares de dominio.

Las edificaciones previstas en la totalidad de las parcelas de los (sub)ámbitos «6.1 San Cosme y San Damián», «6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5» y «6.3 Arrabal Santa Clara» serán gravadas con las servidumbres que, bien a favor bien en contra, se estimen adecuadas para posibilitar el acceso y/o paso de vehículos rodados a las edificaciones previstas bajo rasante en las mismas, bien desde un mismo acceso de la calle bien desde el menor número posible.

2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de los (sub)ámbitos «6.1 San Cosme y San Damián», «6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5» y «6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Clara» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

Con una salvedad, los restantes terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado. Esa salvedad está asociada a las parcelas susceptibles de incremento de edificabilidad ponderada, que tienen la condición de suelo urbano no consolidado.

V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en colindancia con el Ámbito de, entre otros, el río Oriá y la carretera «N-I».

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

En atención a sus valores culturales y patrimoniales, el convento y la iglesia de Santa Clara forman parte del patrimonio urbanístico catalogado del municipio.

Además, tanto esas mismas edificaciones como la Necrópolis de Igarondo Norte, también incluida en el Ámbito, tienen la condición de zona y elemento de interés arqueológico.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

A. El régimen de urbanización de los (sub)ámbitos «6.1 San Cosme y San Damián» y «6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5», así como de los terrenos vinculados a los mismos a los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística, será el definido en los proyectos de urbanización a elaborar en cada uno de ellos.

B. La (re)urbanización de los (sub)ámbitos «6.3 Arrabal Santa Clara» y «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo» será determinada y acometida mediante la formulación de proyectos de obras de urbanización complementarios a las actuaciones de sustitución de las edificaciones existentes en los mismos.

C. Se procederá a la elaboración de un proyecto de obra pública a los efectos de la urbanización de Izaskungo Aldapa en su encuentro con la calle Santa Clara, incluido el (sub)ámbito «6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Clara».

D. El régimen de urbanización de Zumardi Txiki y su entorno será el definido en el proyecto de obra pública a promover bien con ese exclusivo fin, bien con el de, complementariamente, determinar las características de la edificación de garaje a construir bajo rasante.

2. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

A. Antolamenduz kanpo deklaratu dira «6.1 San Kosme eta San Damian» eta «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» (azpi)esparruetako eraikuntza eta erabilera guztiak, horietan planteatutako hirigintza-antolamendua gauzatzeko horiek eraistea eta ezabatzea beharrezkoa den aldetik.

B. Antolamenduz kanpo deklaratu dira «6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Klara» (azpi)esparruan dauden eraikinak, teilapeak eta antzeko eraikuntza guztiak –Santa Klara komentuari eta elizari erantsitakoak barne–, bertan planteatzen den hirigintza-antolamenduarekiko desadostasuna kontuan izanik.

C. «6.3 Santa Klara» eta «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo» (azpi)esparruetako eraikinak ez dira antolamenduz kanpo deklaratu, ezta plangintzarekiko desados ere. Hala ere, eraikinak ordezkatzuz gero, proiektatzen diren eraikuntza berriak Plan Orokor honetan definitutako lerroak erabiltzeko eta gainerako eraikuntza-parametroetara egokituko dira.

3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

A. «6.1 San Kosme eta San Damian» (azpi)esparrua jardun integratuko esparru independente bat da izango da.

B. «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5», «6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Klara» (azpi)esparruek jardun integratuko esparru independentea osatzen dute.

C. «6.3 Santa Klara errebala» eta «6.5 Izaskungo Igoera. Igarondo» (azpi)esparruetako lursailak zuzkidura-jardun bidez gauzatu diren esparruen berezko baldintzen mende izango dira. Eraikigarritasuna gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat hartzeko beharrezko baldintzak betetzen dituzten hirigintza-esparruko gainerako lurra ere zuzkidura-jardun bidez gauzatu diren esparruen berezko baldintzen mende izango dira.

3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

A. Aurreko «3.1.A» eta «3.1.B» idatz-zatietan aipatu diren jardun integratuko esparruak dagokien Urbanizatzeko Jardun Programa bereziaren mende izango dira.

B. Programa horietako bakoitzak dagozkion gauzatzeko-unitateak mugatuko ditu, eta bidezko jardun-sistema zehaztuko du, besteak beste.

C. Programa horiek honako gehieneko epeetan sustatuko dira:

— «6.1 San Kosme eta San Damian» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparruari dagokion programa: Sei urte Plan Orokorra onartzen denetik hasita.

— «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparruari dagokion programa: Bi urte Plan Orokorra onartzen denetik hasita.

3.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagozkion honako haztapen-koefiziente hauek planteatu dira, ondoren «6.1 San Kosme eta San Damian» eta «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» (azpi)esparruetan eguneratzearen/egokitzeraren kalterik gabe –betiere (azpi)esparru horietan sustatu beharreko hirigintza-espaldienteen testuinguruan–:

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

A. Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones y usos existentes en los (sub)ámbitos «6.1 San Cosme y San Damián» y «6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5», en la medida en que su derribo y eliminación resulta necesaria para la ejecución de la ordenación urbanística planteada en ellos.

B. Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las construcciones, tejavanos, etc. existentes en el (sub)ámbito «6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Clara», incluidas las anejas al convento y a la iglesia Santa Clara, en atención a su disconformidad con la ordenación urbanística planteada en el mismo.

C. Las edificaciones existentes en los (sub)ámbitos «6.3 Santa Clara» y «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo» «no se declaran ni fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento. Eso sí, en caso de procederse a su sustitución, las nuevas edificaciones proyectadas se adecuarán a las alineaciones y demás parámetros de edificación definidos en este Plan General.

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

A. El (sub)ámbito «6.1 San Cosme y San Damián» conforma, en sí mismo, un ámbito de actuación integrada independiente.

B. El conjunto formado por los (sub)ámbitos «6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5» y «6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Clara» conforma, en sí mismo, un ámbito de actuación integrada independiente.

C. Los terrenos ubicados en los (sub)ámbitos «6.3 Arrabal Santa Clara» y «6.5 Izaskungo Igoera. Igarondo», así como en el resto del Ámbito Urbanístico, que, en su caso, reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, se entenderán sujetos a las condiciones propias de los ámbitos de ejecución mediante actuaciones de dotación.

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

A. Los ámbitos de actuación integrada a los que se ha hecho referencia en los anteriores apartado «3.1.A» y «3.1.B» serán objeto del correspondiente y diferenciado Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Cada uno de esos Programas procederá a, entre otros extremos, la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución y a la determinación del consiguiente sistema de actuación.

C. Dichos Programas serán promovidos en los siguientes plazos máximos:

— Programa referido al ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «6.1 San Cosme y San Damián»: Seis años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

— Programa referido al ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5»: Dos años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

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 «6.1 San Cosme y San Damián» y «6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5», en el contexto de los expedientes urbanísticos a promover en los mismos, se plantean los coeficientes de ponderación siguientes:

- 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 ordaintzeko baldintzak.

— Urbanizatzeko Jardun Programan ez ezik, mugatzen diren gauzatzeko-unitate bakoitzean sustatu beharreko lursailak zatitzeko proiektuan ere definituko dira baldintza horiek.

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

— «6.4» (azpi)esparruko emaitzazko urbanizazio-kargak, bestalde, «6.2. Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5» (azpi)esparruan aurreikusten den hirigintza-garapen berriari lotzen zaizkion kargatzat hartuko dira.

Bestalde, Izaskungo Aldapako bidea, N-1 errepidearen azpitik pasa arteko tartean, kanpoko urbanizazio-kargatzat hartuko da, bai jardun integratuko esparruari dagokionez, bai gauzatzeko-unitateari dagokionez.

VIII. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «6.1 San Kosme eta San Damian», «6.2 Ibaralde kalea, 1, 3 eta 5», «6.3 Santa Klara errebal», «6.4 Izaskungo Aldapa-Santa Klara» eta «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo» (azpi)esparruetako grafikoak barne hartzen dira:

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

- 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.

— Dichas condiciones serán, en cada caso, las que se definen en, por un lado, el Programa de Actuación Urbanizadora y, por otro, el proyecto de reparcelación a promover en cada una de las unidades de ejecución que se delimiten en aquél.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización de dotaciones de la red de sistemas generales y locales; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en 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.

— Las cargas de urbanización resultantes en el (sub)ámbito «6.4» serán consideradas como cargas vinculadas al nuevo desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito «6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5».

Por su parte, la ejecución y abono del conjunto de las obras previstas para la mejora viaria de Izaskungo Aldapa hasta su paso bajo la Nacional-1 será considerada como carga de urbanización externa, tanto al ámbito de actuación integrada como a la unidad de ejecución.

VIII. GRÁFICOS ADJUNTOS

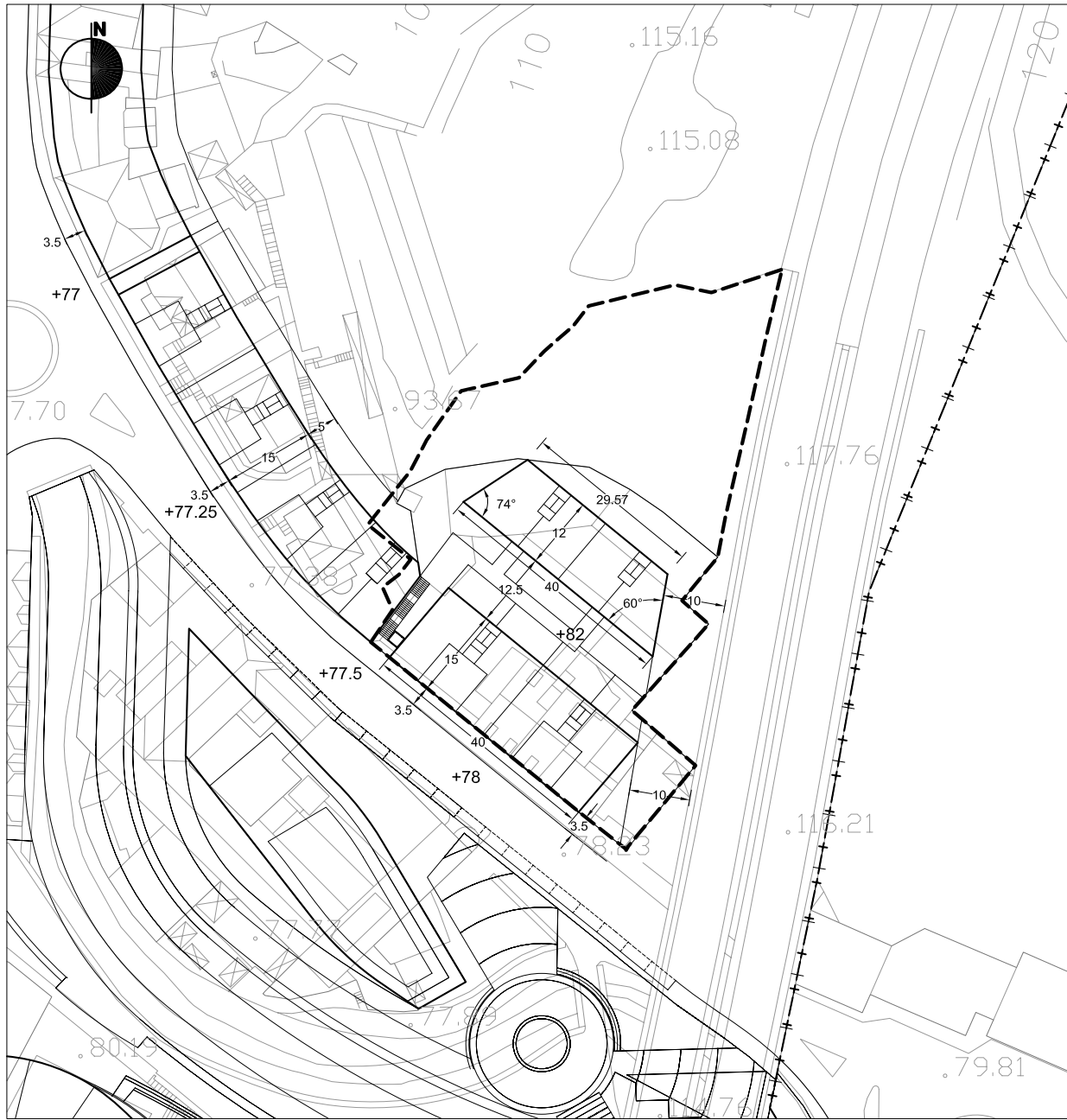
Se incluyen a continuación los gráficos referidos a los (sub)ámbitos «6.1 San Cosme y San Damián», «6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5», «6.3 Arrabal Santa Clara», «6.4 Izaskungo Aldapa-Santa Clara» y «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo» siguientes:

- 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

**6. SANTA CLARA
 6.1 SAN COSME Y SAN DAMIAN**



ESCALA 1/1000 ESKALA

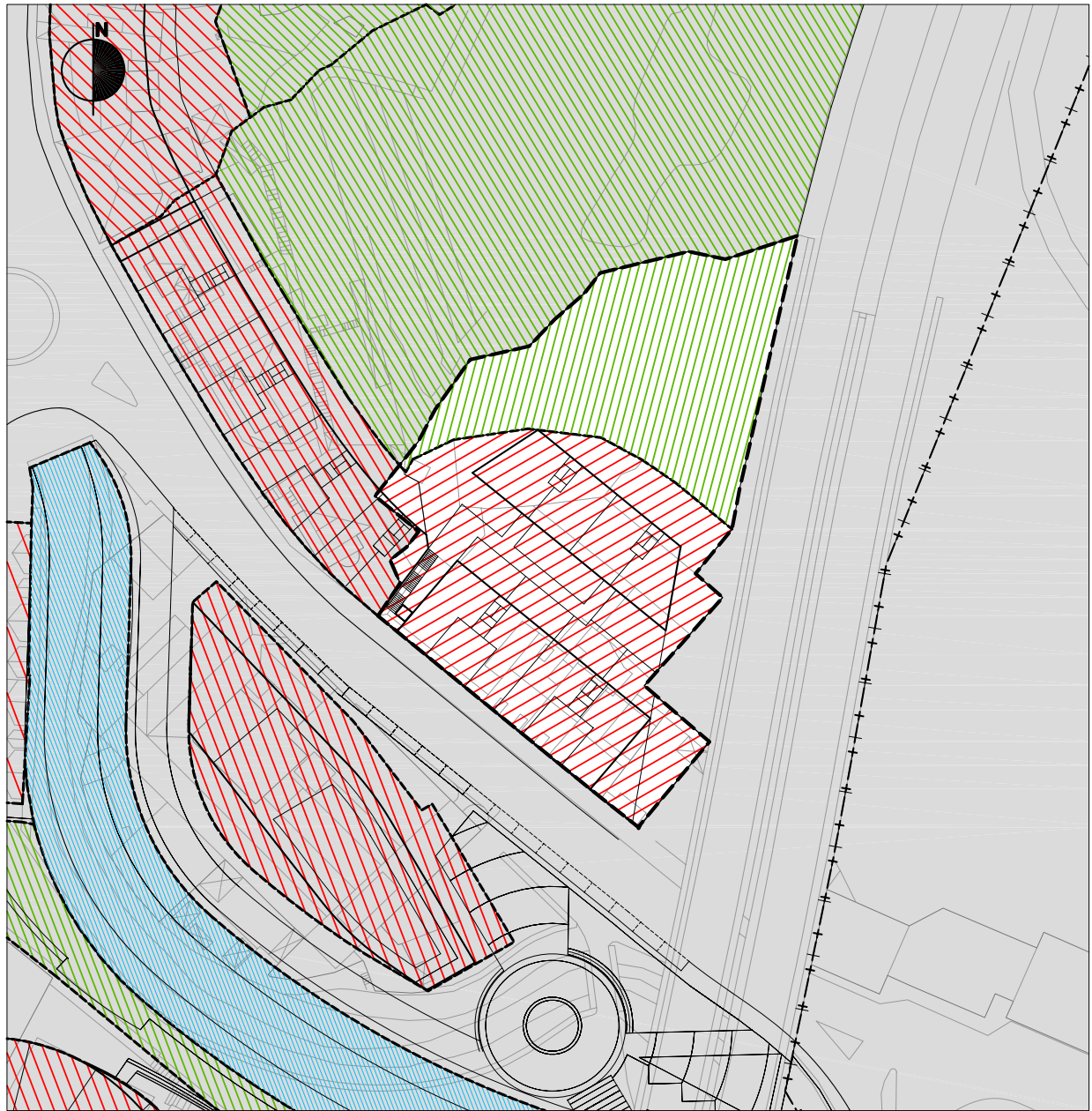
6.1. AZPIESPARRUAREN MUGA - - - LIMITE DE SUBÁMBITO 6.1
 PROIEKTATUTAKO SESTRA +80 RASANTE PROYECTADA

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

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

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

6. SANTA CLARA
6.1 SAN COSME Y SAN DAMIAN



ESCALA 1/1000 ESKALA


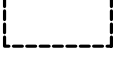

AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA	a.20 	a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10 	e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK	f.10 	f.10 ESPACIO LIBRE

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

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

6. SANTA CLARA
 6.1 SAN COSME Y SAN DAMIAN

Lursalaren muga	Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokadura	Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa	Alineación máxima
Faktadan baimenduakotako hegala	Vuelos autorizados en fachada
Garajeak ibilgailu-sarbiekaren nahiaezko kokapena	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizilegi-erabilera	Uso residencial
Industria-erabilera	Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera	Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera	Uso de equipamiento comunitario
Garajeak eta erabilera osagarriak	Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Elbeztuzaren edo lokai erantsien erabilera pribatibak)	Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anexo)
Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
Erabilera pribatua, baimenduakotako sestragean izan ezik	Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación
neurtzeko sestra perimetrala	
	+8.00
	+12.00
	Φ

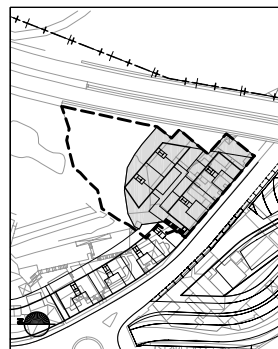
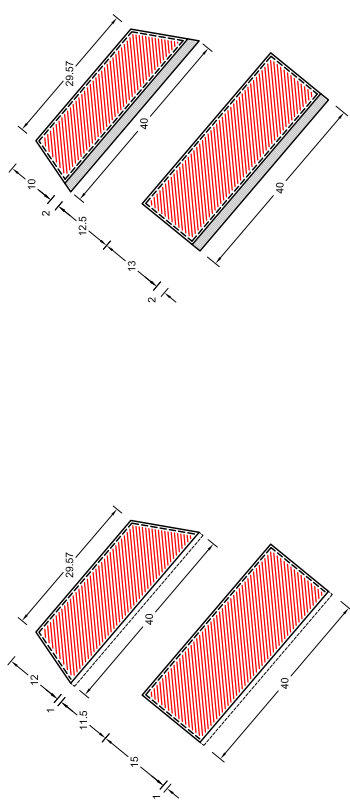
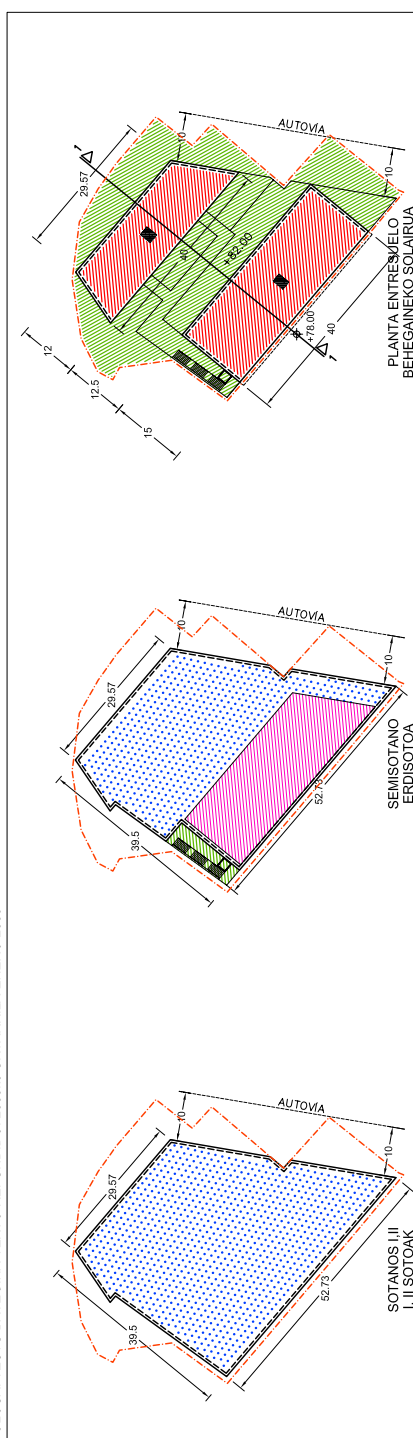


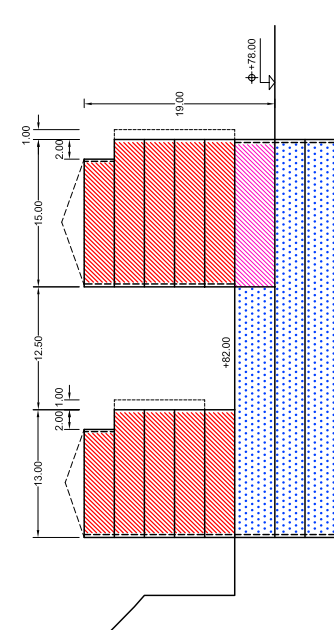
GRÁFICO 3. GRAFICOKA

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



ESCALA 1/1000
1/1000 ESKALA

ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



SECCION 1
1 SEKZIOA

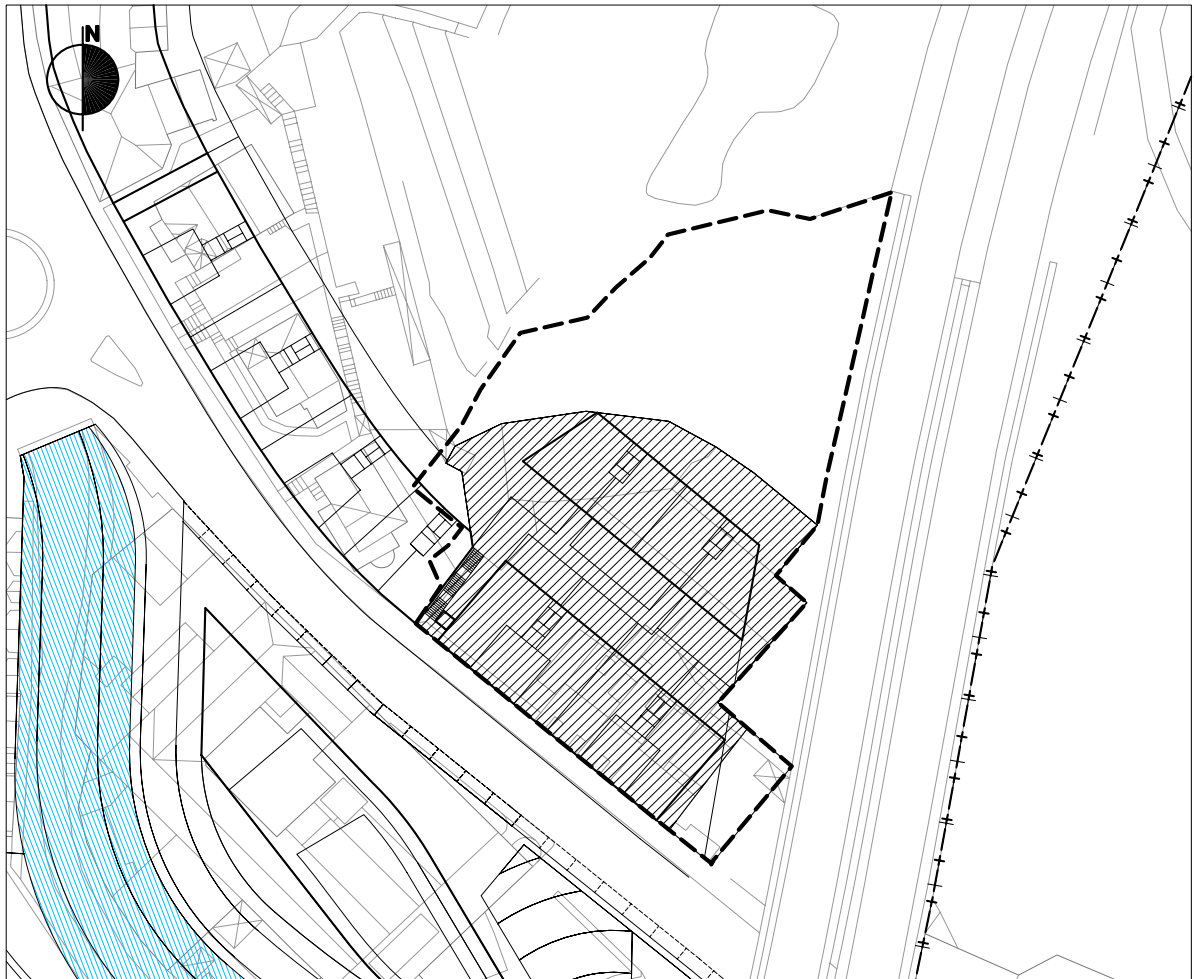
ESCALA 1/500
1/500 ESKALA



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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. TOLOSA
TEXTO REFUNDIDO. ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES

6. SANTA CLARA
6.1 SAN COSME Y SAN DAMIAN

ESCALA 1/1000 ESKALA

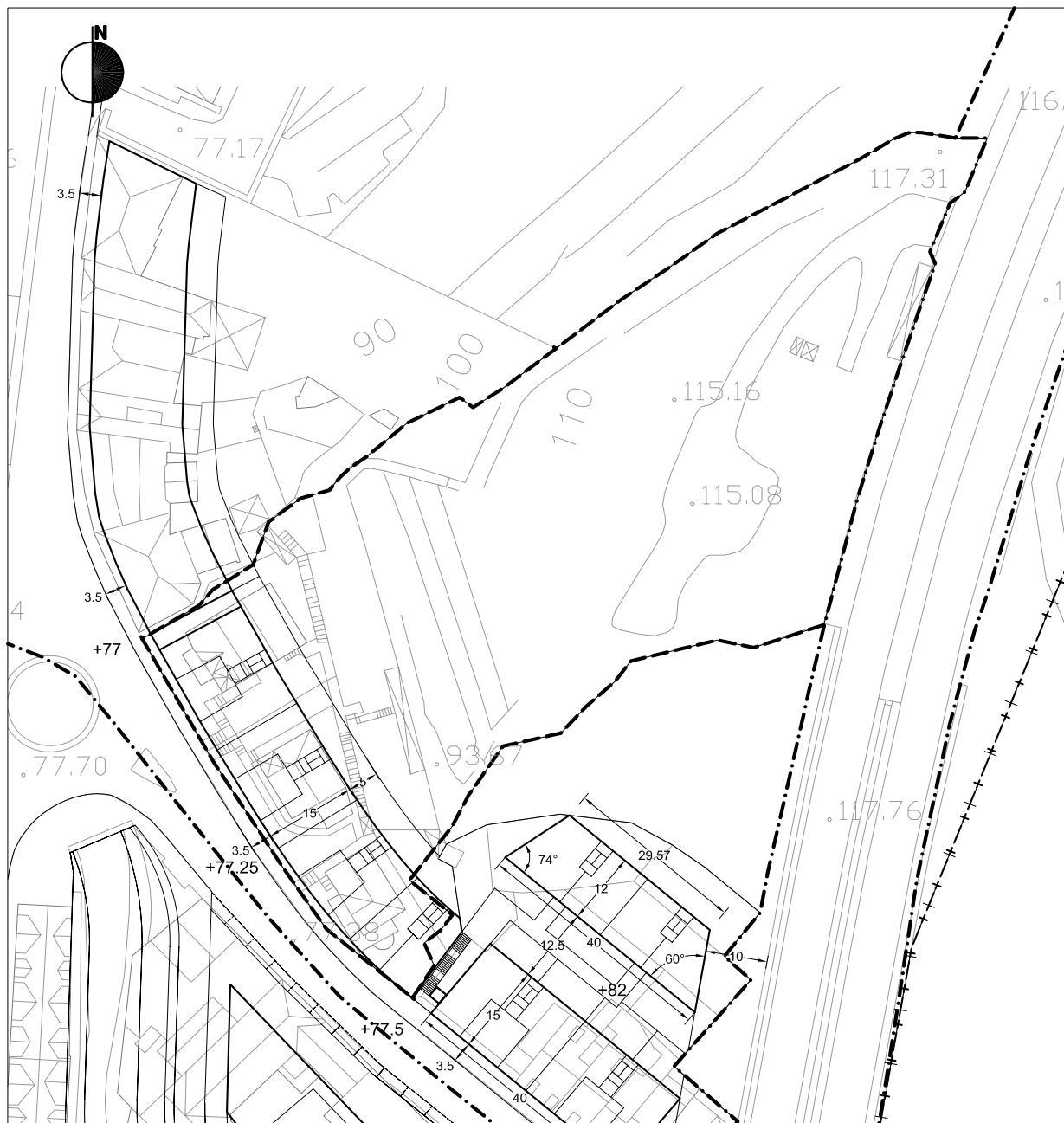
JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 5 Zb. - - - - AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 5
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK [Hatched Box] EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

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

6. SANTA CLARA
6.2 CALLE IBARRALDE 1, 3, 5



ESCALA 1/1000 ESKALA

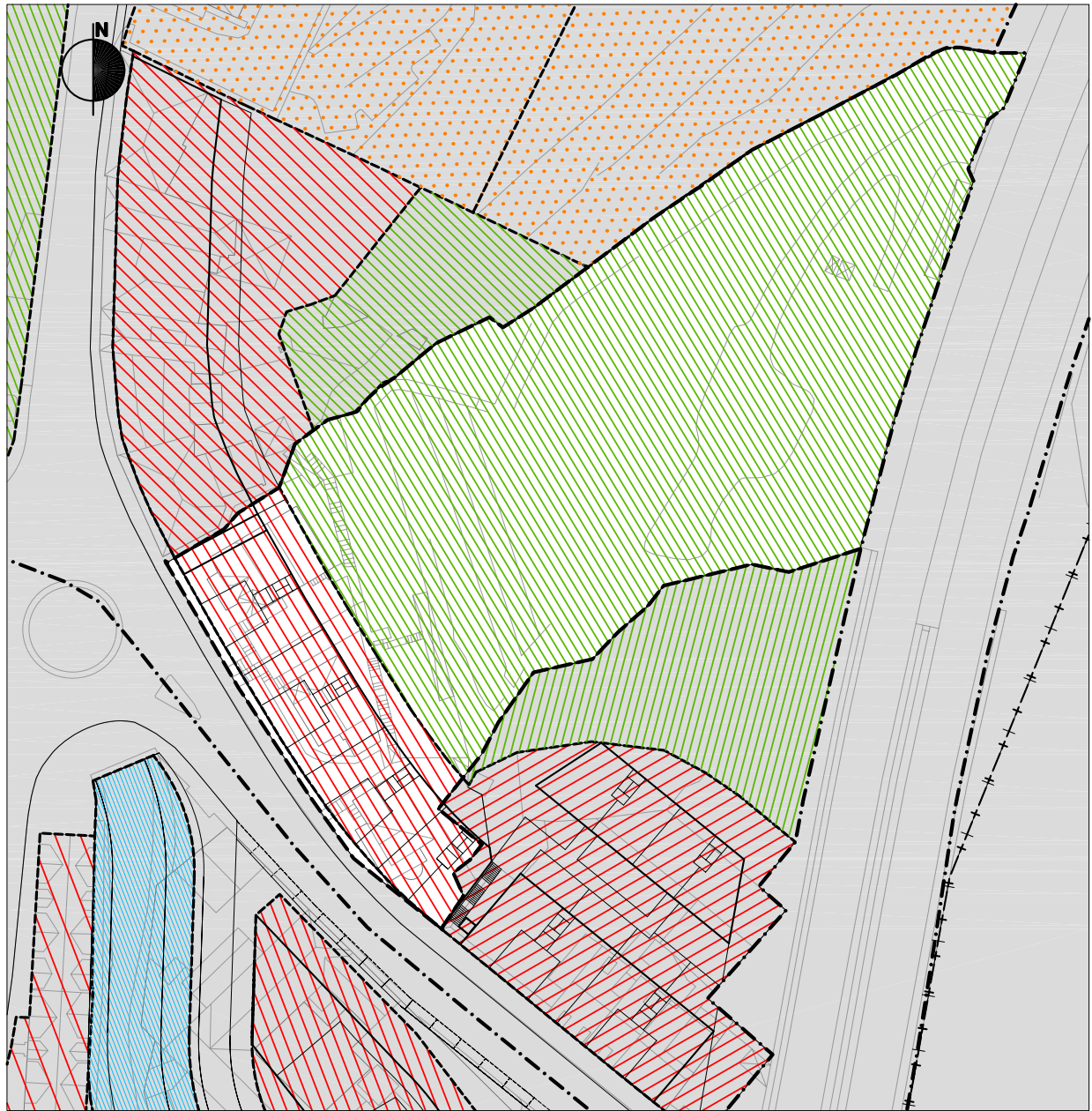
6.2. AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO 6.2
 PROIEKTATUTAKO SESTRA +80 RASANTE PROYECTADA

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

6. SANTA CLARA
6.2 CALLE IBARRALDE 1, 3, 5



ESCALA 1/1000 ESKALA




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

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

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

6.2 CALLE IBARRALDE 1, 3, 5
 6. SANTA CLARA

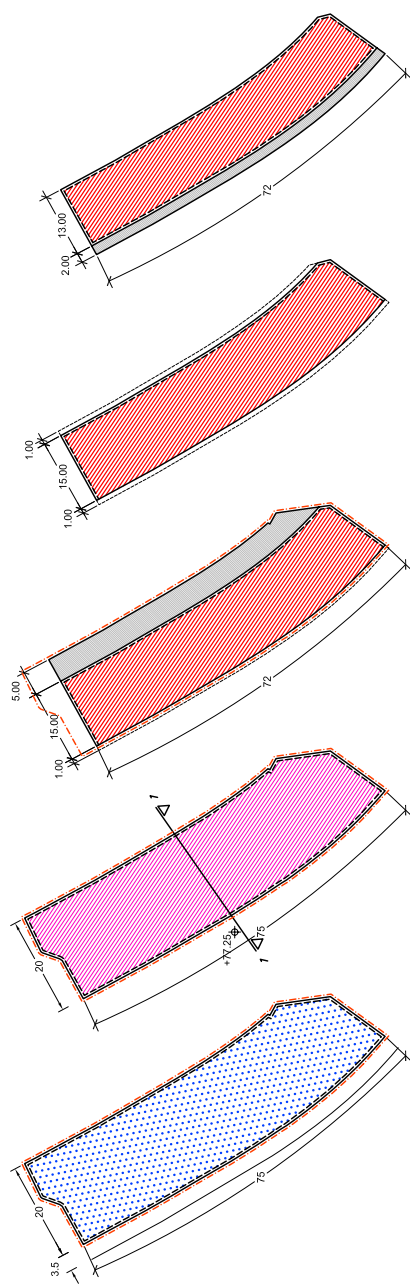
Lursalaren muga	Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokatadura	Alineación obligatoria
Lerrokatadura maximoa	Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala	Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidetaren nahiaezko kokapena	Localización obligatoria de 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 estaltzibea (Ehertarizten eta publizitate erabileren 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 perimetrala	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	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

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

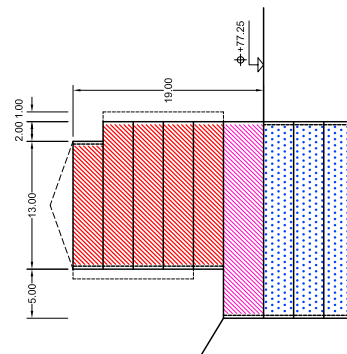
SEMISOTANO
 ERDISOTOA

PLANTA II
 II SOLAIRUA

PLANTAS III, IV, V
 III, IV, V SOLAIRUAK

PLANTA ATICO
 ATIKOKO SOLAIRUA

ESCALA 1/1000
 1/1000 ESKALA



SECCION 1
 1 SEKZIOA

ESCALA 1/500
 1/500 ESKALA



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

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

6. SANTA CLARA
6.2 CALLE IBARRALDE 1, 3, 5



ESCALA 1/1000 ESKALA

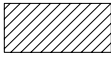
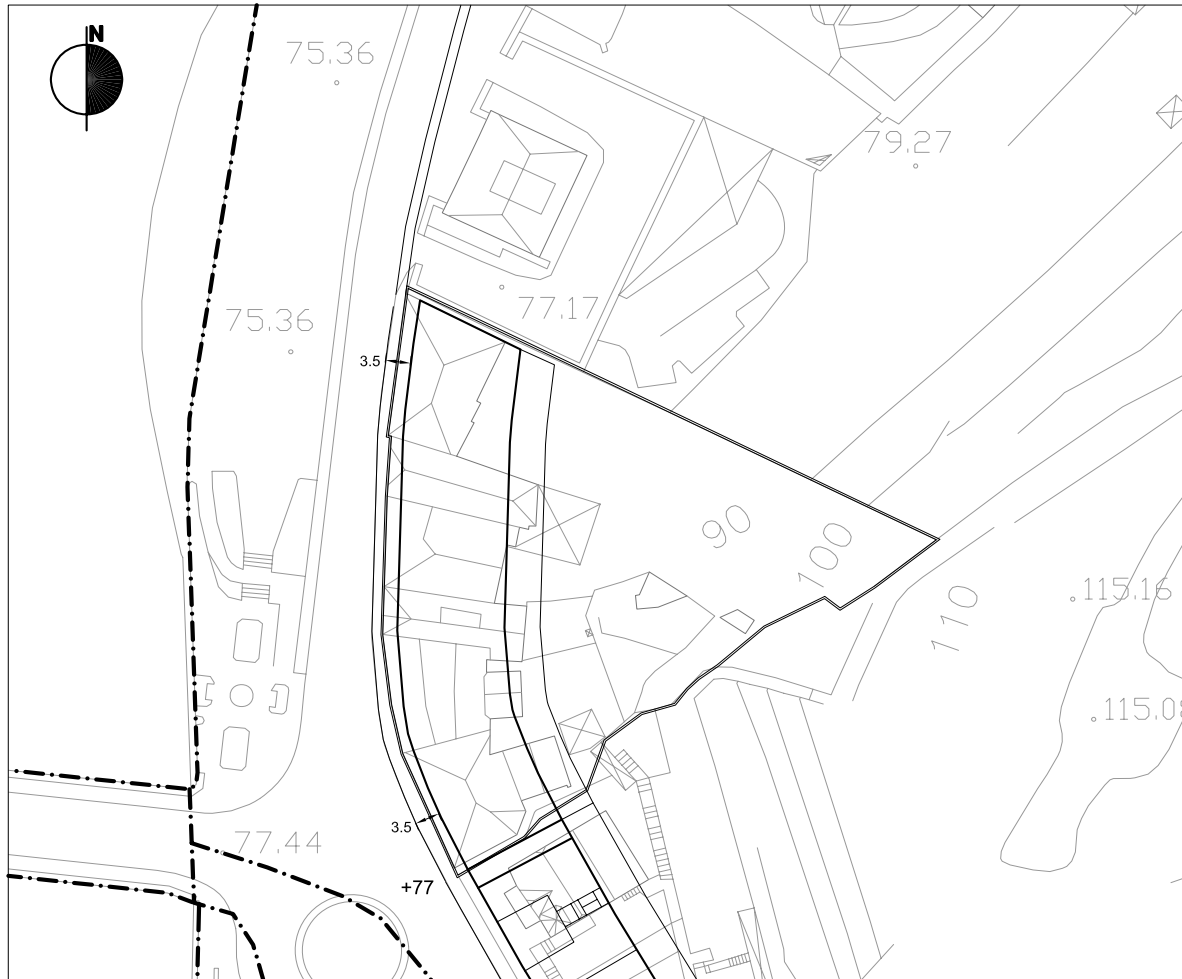
JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 6 Zb.	---	AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 6
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK		EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

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

6. SANTA CLARA
6.3 ARRABAL DE SANTA CLARA



ESCALA 1/1000 ESKALA

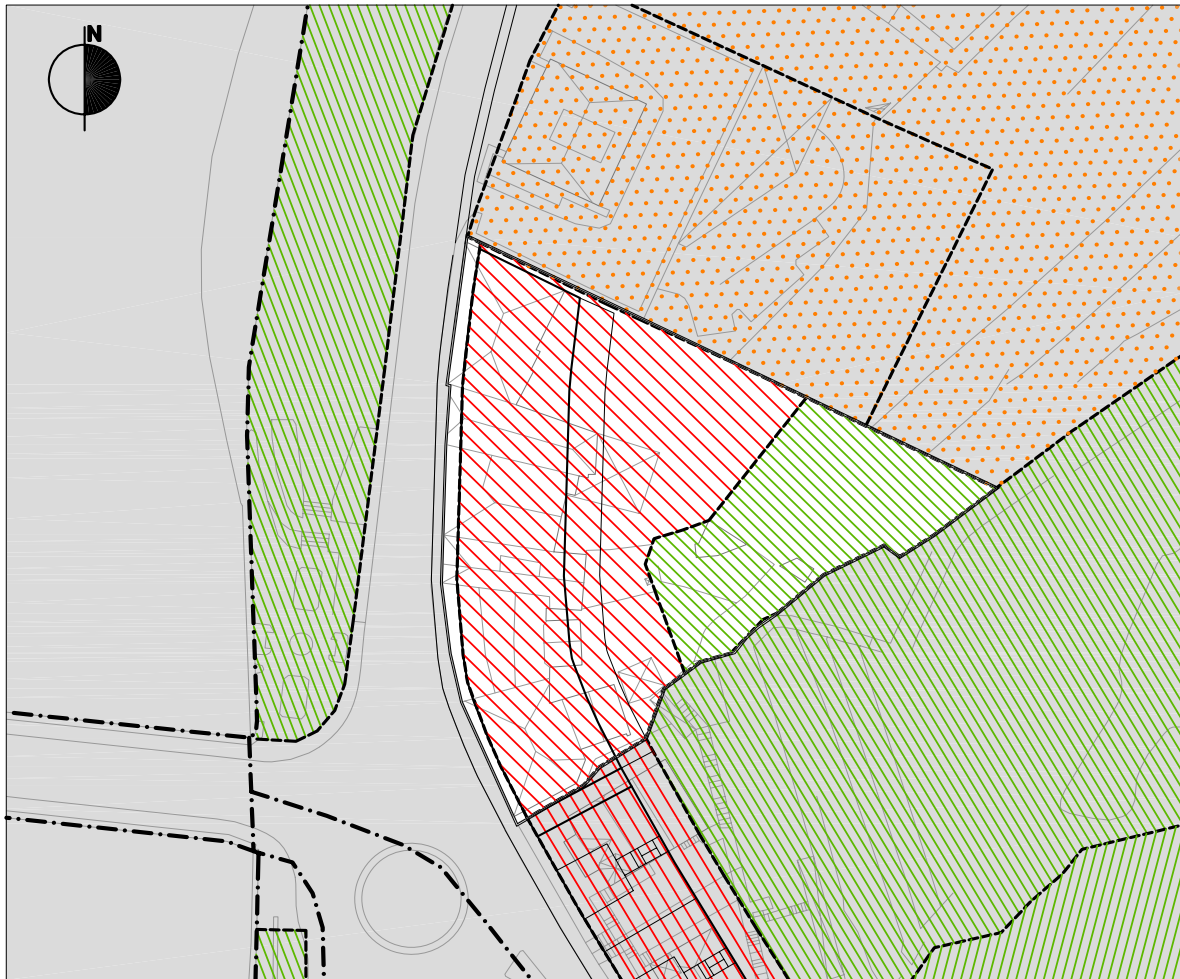
6.3. AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DE SUBÁMBITO 6.3
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

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

6. SANTA CLARA
6.3 ARRABAL DE SANTA CLARA



ESCALA 1/1000 ESKALA

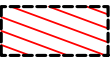

AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA

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

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

6.3 ARRABAL DE SANTA CLARA

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 estaltzibea (Ehartzizaren eta beste eransitaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, 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

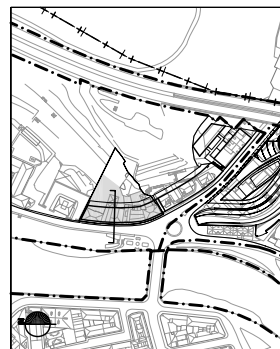
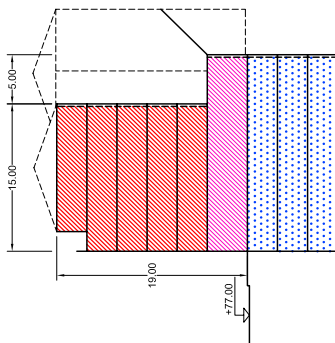


GRAFICO 3. GRAFIKOA

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

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



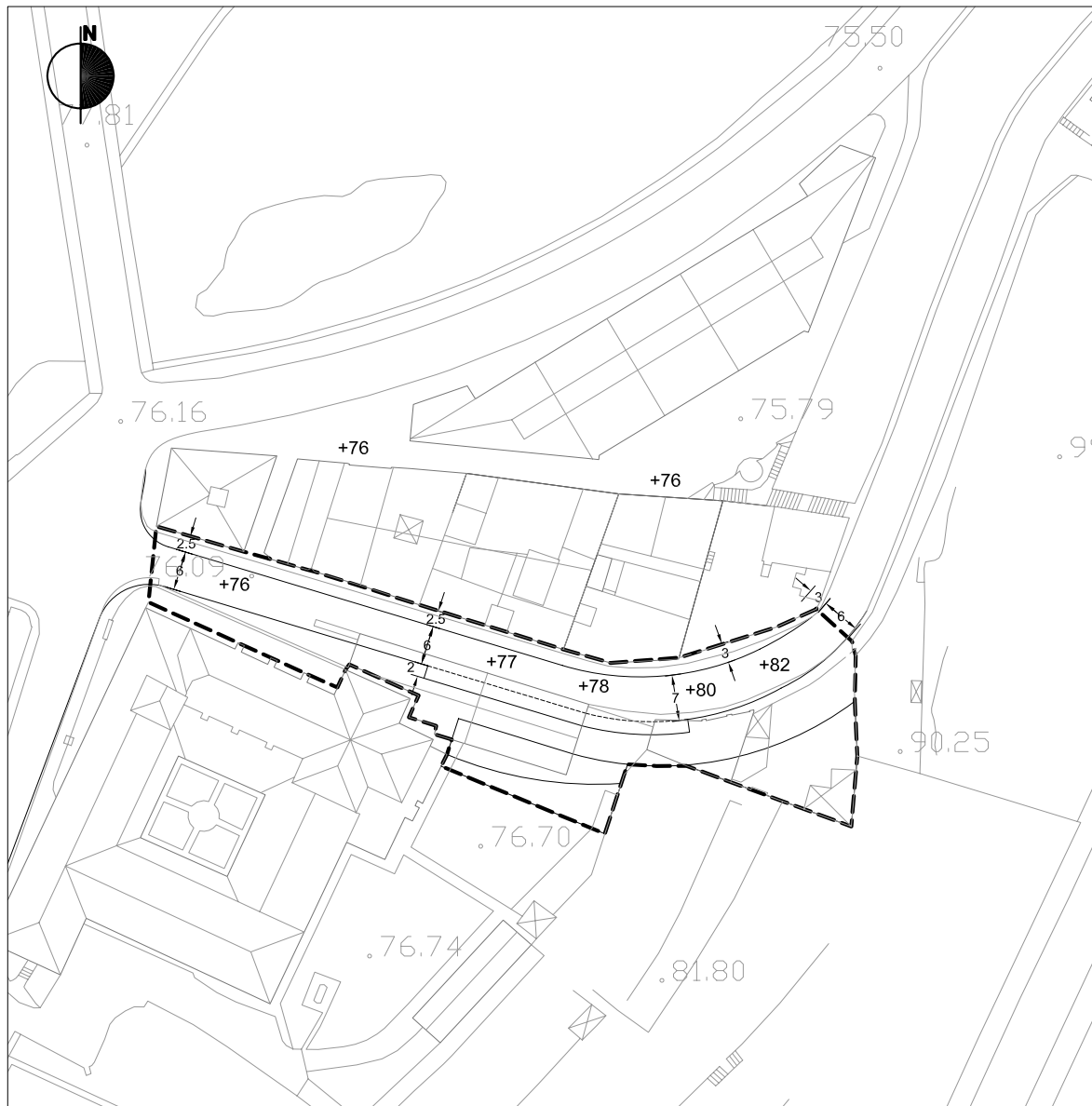
SECCION
 SEKZIOA
 ESCALA 1/500
 1/500 ESKALA

NOTA: LA EDIFICACION EN PLANTA ALTA PODRA SOBREPASAR EL LIMITE DE 15 m. DE FONDO EN LA MEDIDA EN QUE ACTUALMENTE EXCEDE Y CON LA MISMA SUPERFICIE EN PLANTA. CHARRA, ERABILTZEKO GONDO SOLARIETAN METROKO MUGA GANDITU DEZANE, EGUNKOAK GANDITZEN DUEN NEURRIAN, ETA SOLARIAN AZALESA BERAREKIN.

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

6. SANTA CLARA
6.4 IZASKUNGO ALDAPA-SANTA CLARA



ESCALA 1/1000 ESKALA

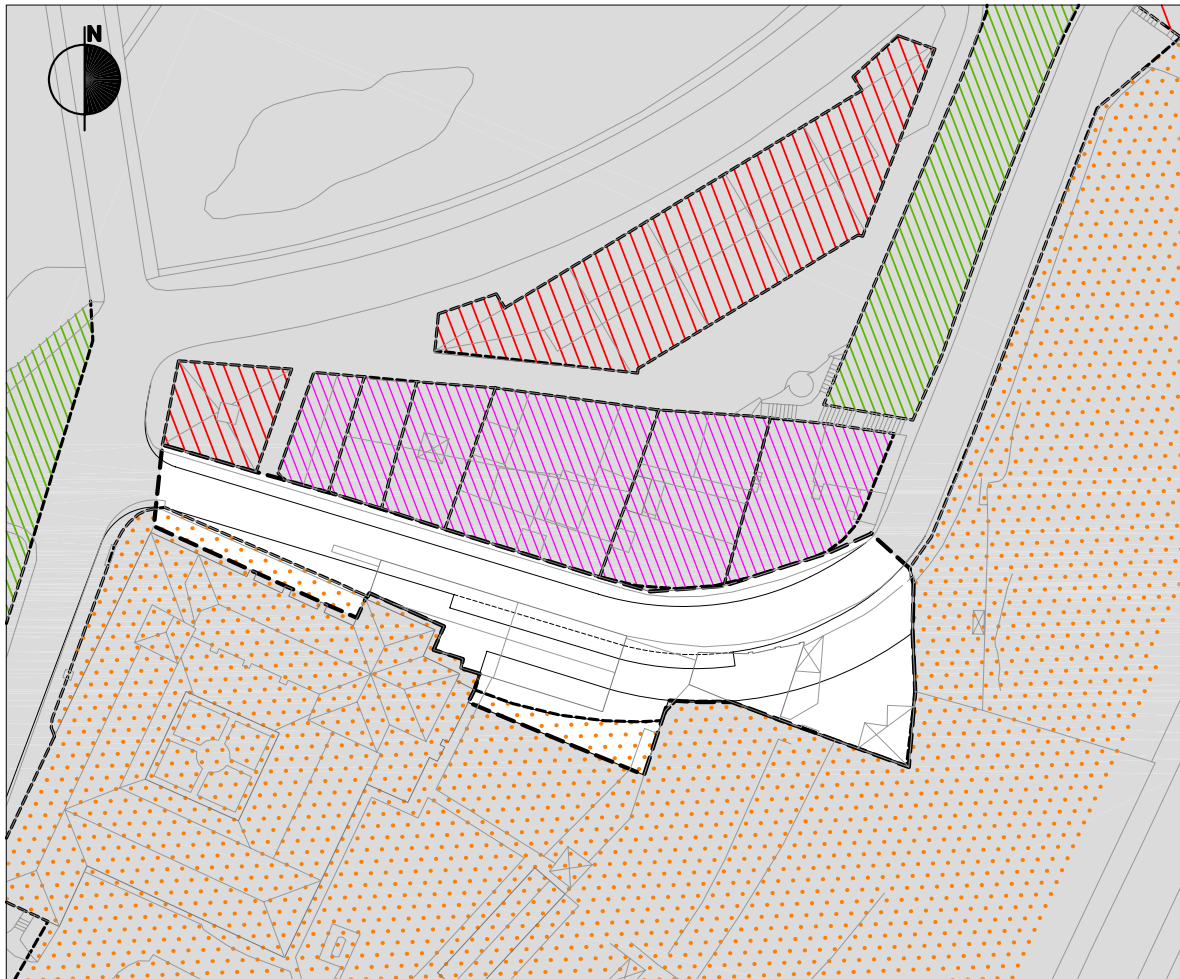
6.4. AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DE SUBÁMBITO 6.4
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

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

6. SANTA CLARA
6.4 IZASKUNGO ALDAPA-SANTA CLARA



ESCALA 1/1000 ESKALA



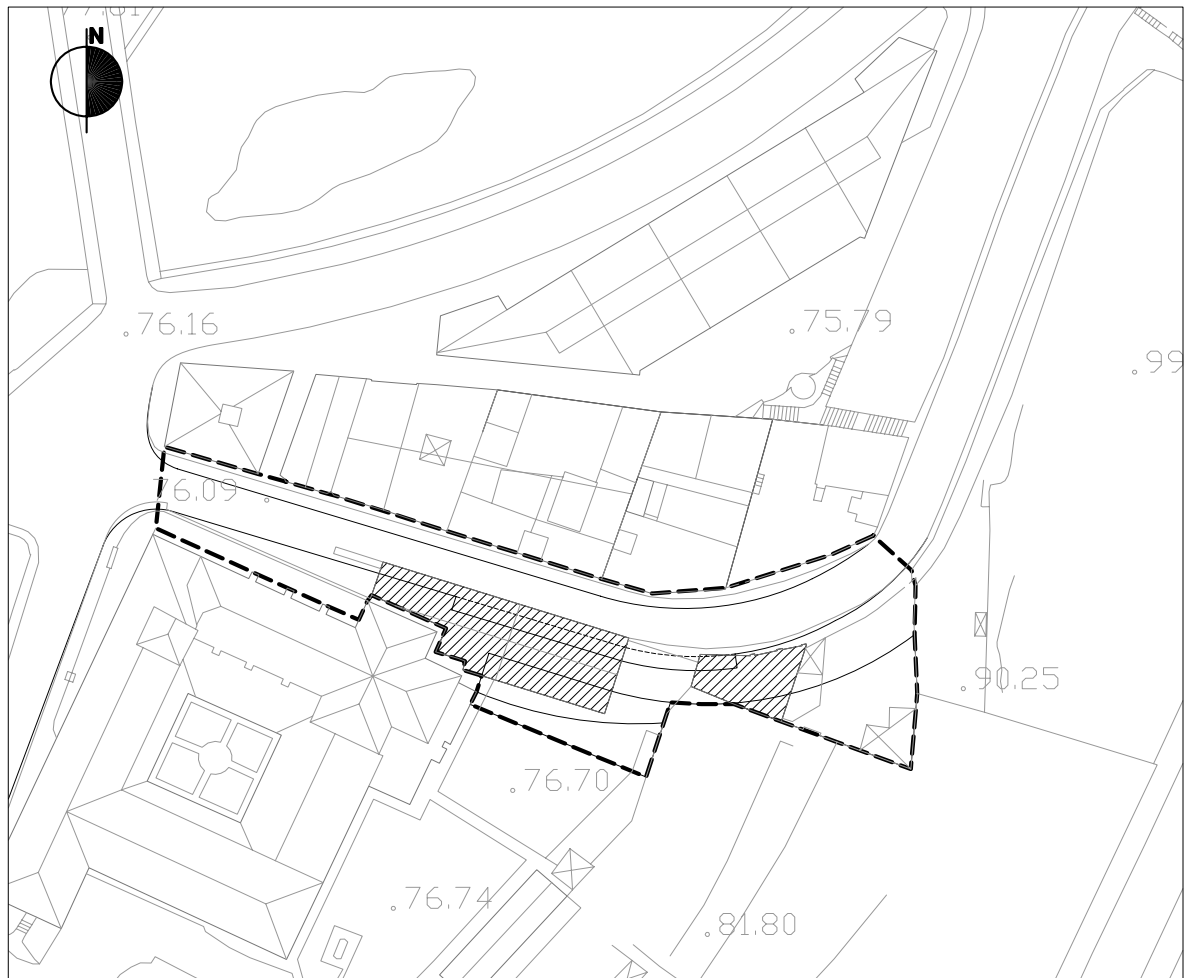
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10		e.10	RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	g.00		g.00	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

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

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

6. SANTA CLARA
6.4 IZASKUNGO ALDAPA-SANTA CLARA



ESCALA 1/1000 ESKALA


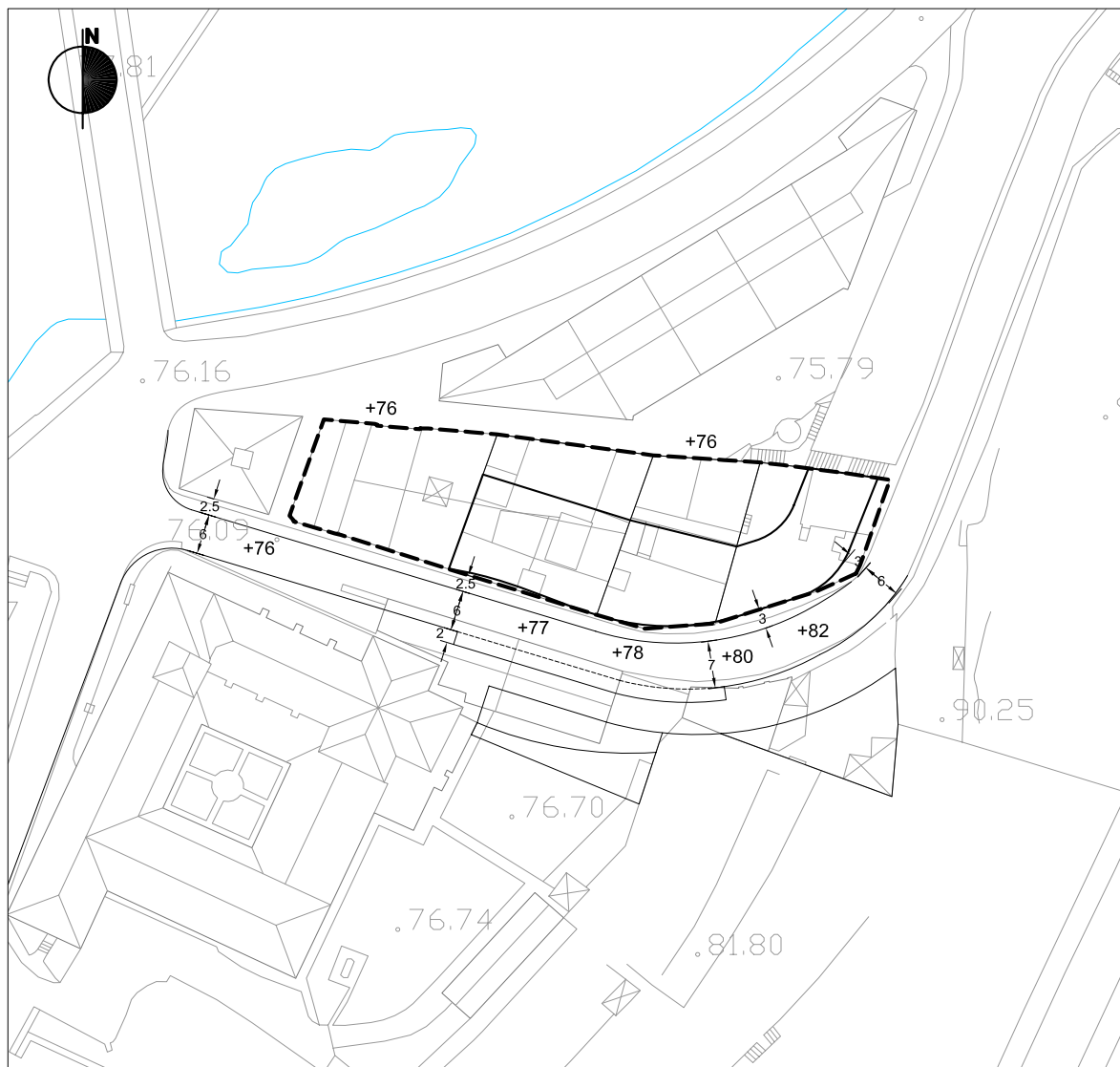
- | | | |
|---------------------------------|---|------------------------------------|
| JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 6 Zb. | ----- | AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 6 |
| ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK |  | EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN |

GRÁFICO 3. 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

6. SANTA CLARA
6.5 IZASKUNGO ALDAPA-IGARONDO



ESCALA 1/1000 ESKALA

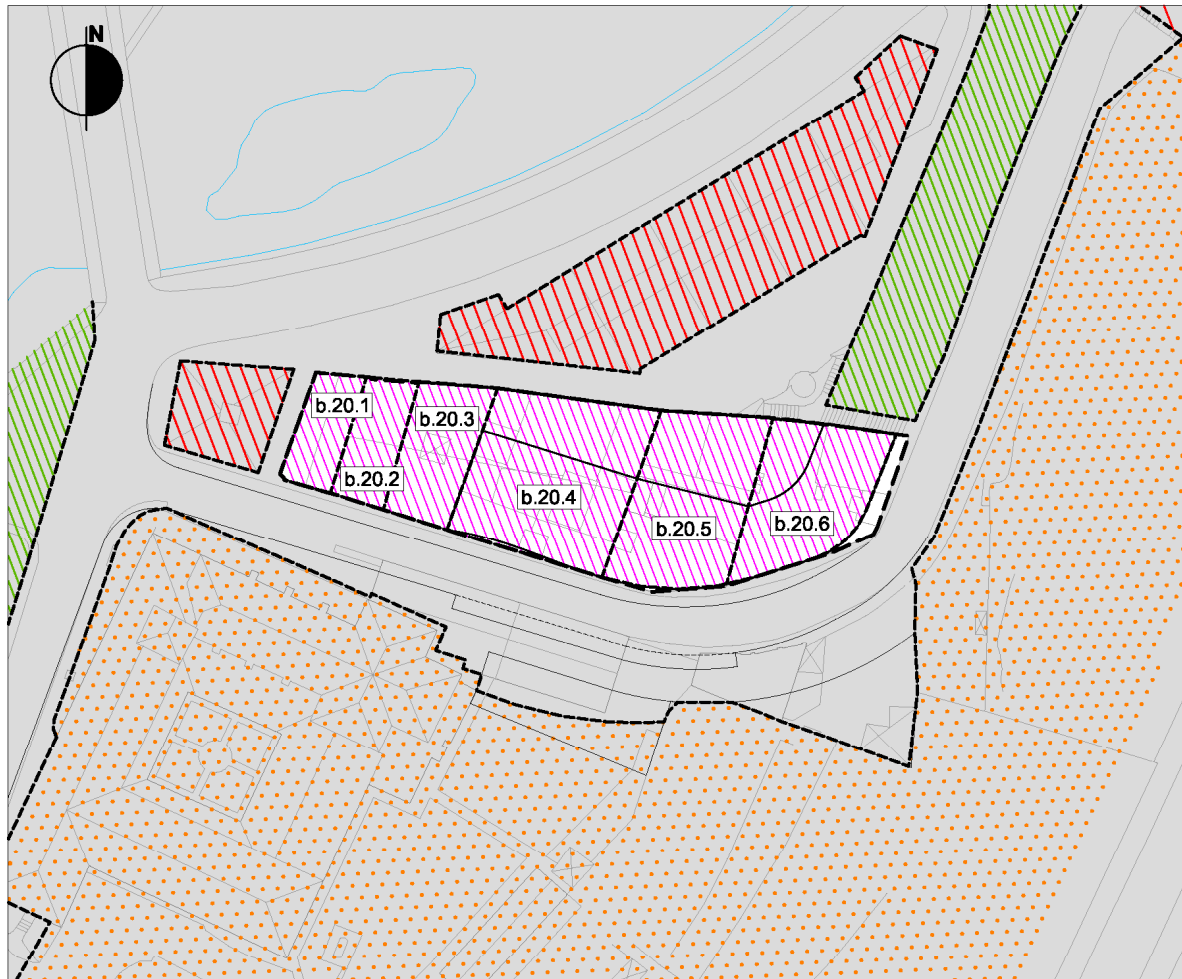
6.5. AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO 6.5
 PROIEKTATUTAKO SESTRA +80 RASANTE PROYECTADA

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

6. SANTA CLARA
6.5 IZASKUNGO ALDAPA-IGARONDO



ESCALA 1/1000 ESKALA



AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA	b.20 	b.20 TERCARIO
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10 	e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA

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

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

6. SANTA CLARA
6.5 IZASKUNGO ALDAPA-IGARONDO

Lursailaren muga		Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
Nahitaezko lerrokatadura		Alineación obligatoria
Lerrokatadura maximoa		Alineación máxima
Faxadan baimendutako hegatakiak		Vuelos autorizados en fachada
Garajejo ibilgailu-sarbidetaren nahitaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitario erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza desegudatua (Elvezitzaera edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza desegudada (Uso privado de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
Erabilera pribatua: Erakiteazna, baimendutako sestrarean lan ezak		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	+8.00	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

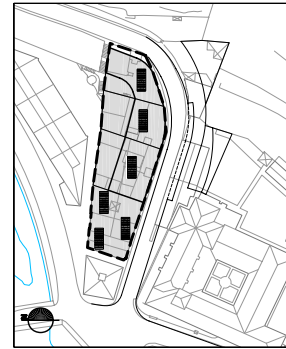
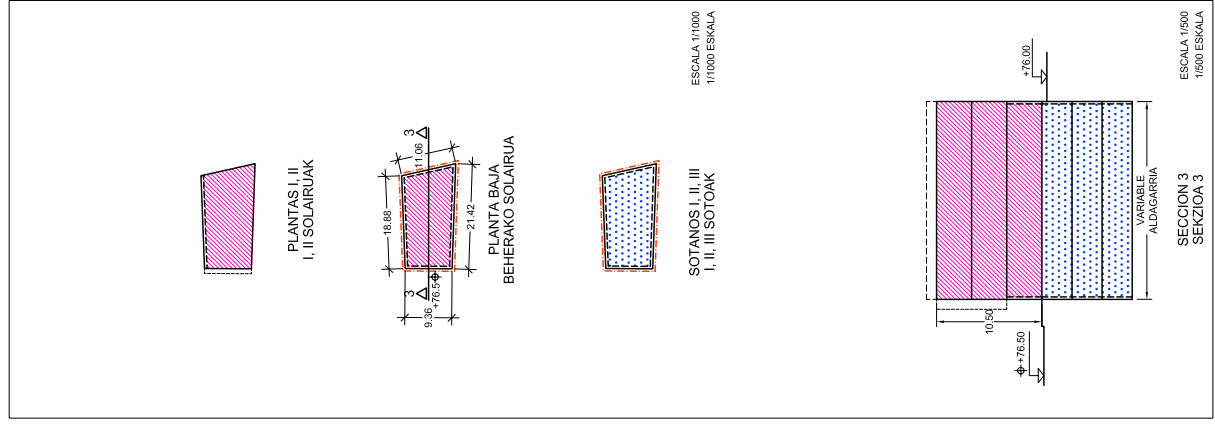
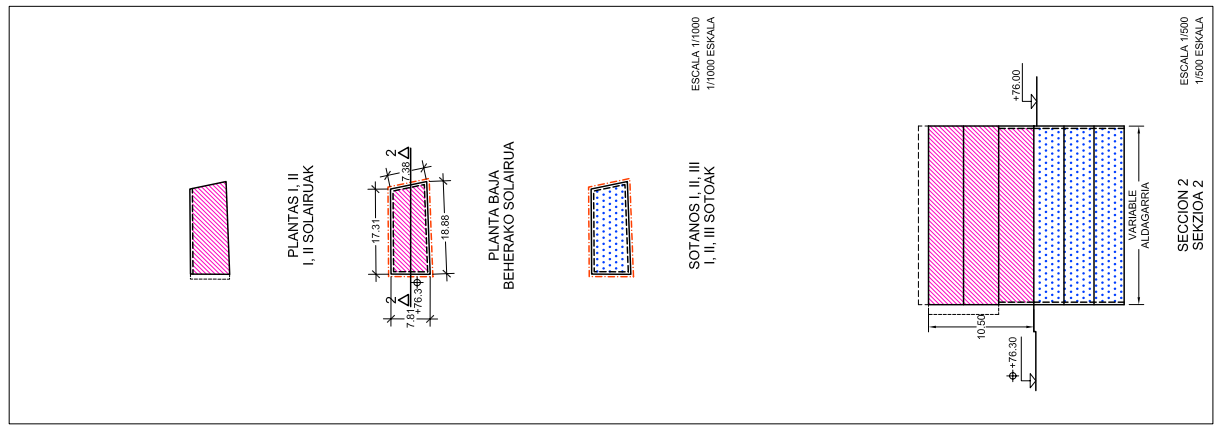


GRÁFICO 3.1. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES I ERAIKITZEKO ETA ERABILITZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK I

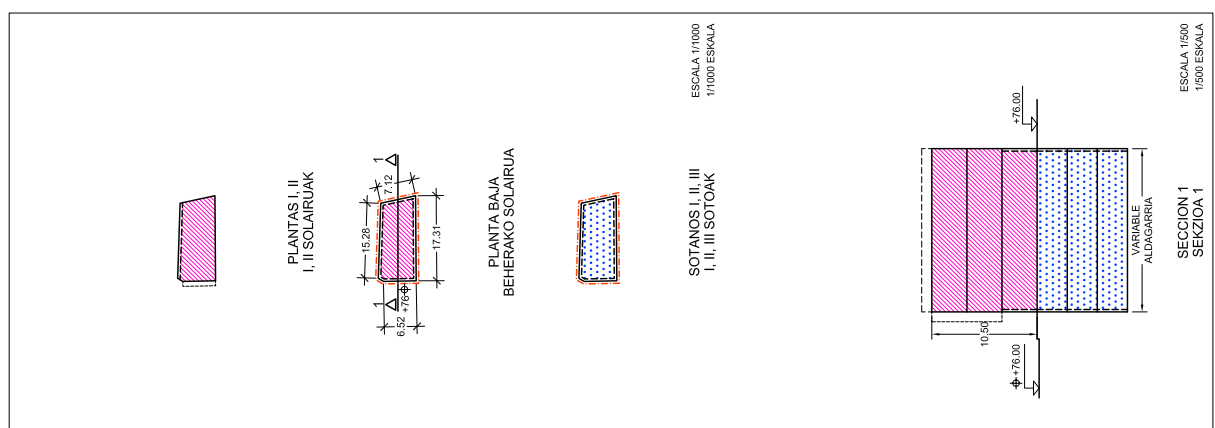
Parcela b.20.3/6.5 Lursaila



Parcela b.20.2/6.5 Lursaila



Parcela b.20.1/6.5 Lursaila



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

6. SANTA CLARA
6.5 IZASKUNGO ALDAPA-IGARONDO

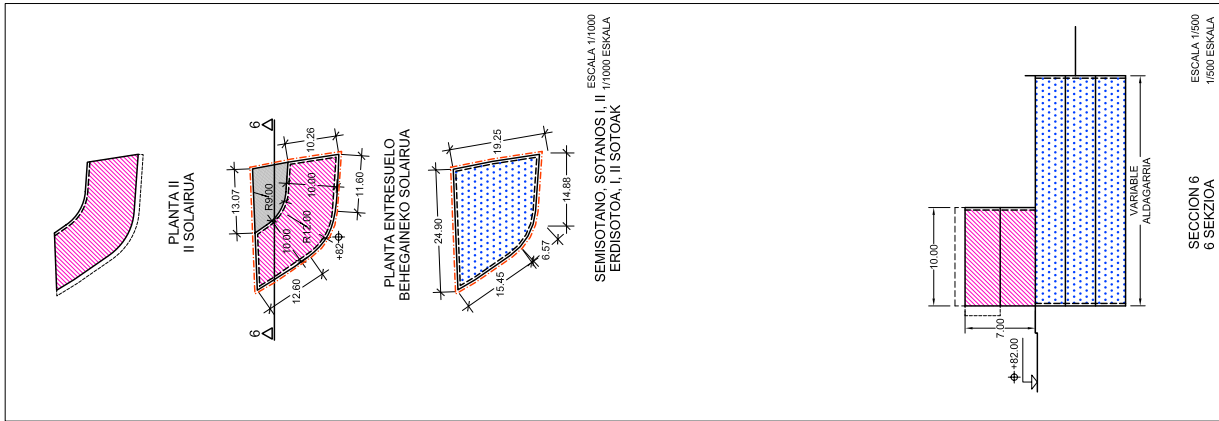
	Lursalaren muga	Limite de parcela
	Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
	Nahiaezko lerrokadura	Alineación obligatoria
	Lerrokadura maximoa	Alineación máxima
	Fatxadan baimendutako hegalaik	Vuelos autorizados en fachada
	Garajeiko ibilgailu-sarbidetaren nahiaezko kokapena	Localización obligatoria 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 estaltzibea (Ehebitzaren eta pubo erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anejo)
	Erabilera publikoko eremuak	Areas de uso publico
	Erabilera pribatua. Baimenduak 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



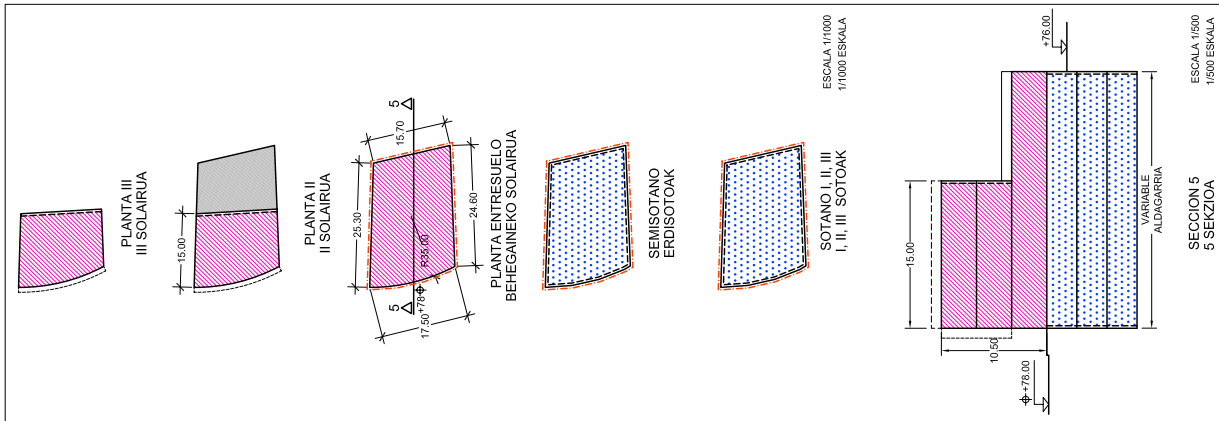
GRÁFICO 3.2. GRAFIKOA

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

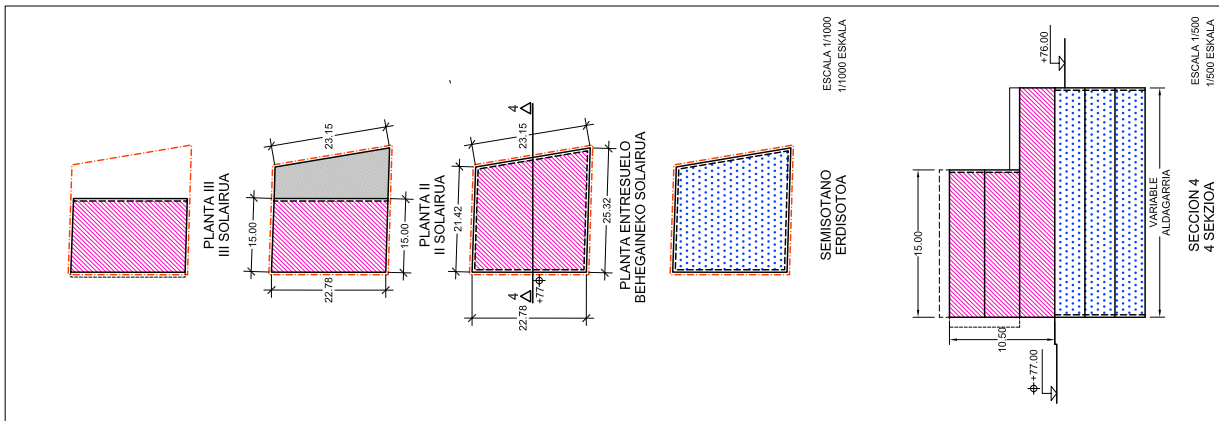
Parcela b.20.6/6.5 Lursaila



Parcela b.20.5/6.5 Lursaila



Parcela b.20.4/6.5 Lursaila



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

