

«7. HIRIGUNE HISTORIKOA»  
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren, Rondilla edo Gorosabel kalearen, Arramele eta Nafarroa zubien eta Triangulo plazaren artean kokatzen da esparrua. Guztira 70.968 m<sup>2</sup> inguruko azalera du.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Ondasun Kultural gisa kalifikatutako esparrua da, Monumentu Multzo kategoriarekin, 1995eko urriaren 17ko Dekretu bidez. Kalifikazio horrek agerian uzten du esparruaren ondare-balioa eta udalerraren osotasunaren testuinguruan duen garrantzia.

Orain mugatzen den «7.1 Ezkerraldea» (azpi)esparruari dagokion salbuespenarekin, esparruaren gainerakoa 1999ko irailaren 14ko erabaki bidez behin betiko onartutako Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren mende egon zen.

Zirkunstantzia horiei jarraituz, esparrua zaindu eta, aldi berean, lehenera dadin sustatzeko beharrezko neurriak finkatzea da esparru honen inguruan Plan honek duen helburu nagusia.

Helburu horren inguruan, hiru errealitate ezberdin bereizi behar dira:

Lehena «7.1 Ezkerraldea» (azpi)esparrua da, 2006ko martxoaren 15eko erabaki bidez behin betiko onartu zen Birgaitzeko Plan Berezia du, eta orain hori finkatzea proposatu da.

Bigarrena gaur egungo Santa Maria kalearen eta Oria ibaiaren artean dagoen «7.2. Boinas Elósegi» (azpi)esparrua da, oro har, egungo egoeran finkatuko dena.

Hirugarrena «7.3 Hirigune zentrala» (azpi)esparrua da, hirigune historikoaren gainerakoak osatzen duena –hirigune historikoaren zatirik handiena–.

Aditzera emandakoaren ildotik, hirigune historikoaren hirigintza eta arkitektura alorreko aberastasuna babestea, zaintzea eta biziberritzea izan beharko dute etorkizunerako helburu nagusiak. Hori dela eta, honakoen gisako helburu zehatzagoen aldeko apustua egin da:

— Plan Orokor honen aurretik indarrean dauden hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak finkatzea, orokorrean eta ondoren adierazten diren salbuespenen kalterik gabe.

— Plan Orokor honetan, esparru hau zaintzeko esparru orokorra zehaztea –haren garapena xede horrekin sustatu beharreko plangintza xehaturako utziko da–. Horretarako, indarrean dagoen Birgaitze Integraleko Plan Berezia aldatzea proposatzen da. Horrez gain, eta aldaketa hori sustatzen eta onartzen den artean, Plan Berezi hori finkatzea planteatu da, betiere Arau Partikular honetan bertan azaldutako terminoetan.

Aurreko plangintzan jada barne hartzen ziren aurreikuspenek osatzen dute, neurri handi batean, esparru orokorra, eta finkatu egin da orain. Ildo horretan, eraikuntza-tipologia arautzen duten aurreikuspen orokorrak aipatu behar dira, eta, zehazki, eraikuntzaren altuerarekin eta solairu kopuruarekin lotzen direnak.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«7. CASCO HISTÓRICO»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Este Ámbito está situado entre el río Oria, la calle Rondilla o Gorosabel, los puentes de Arramele y Navarra y la plaza del Triángulo. Tiene una superficie total de 70.968 m<sup>2</sup>.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se trata de un Ámbito calificado como Bien Cultural en la categoría de Conjunto Monumental, mediante Decreto de 17 de octubre de 1995. Esa condición constituye una muestra del valor patrimonial de este Ámbito y de su relevancia en el contexto global del municipio.

Con la excepción referida al (sub)ámbito «7.1 Margen Izquierda» que ahora se delimita, el resto del Ámbito fue objeto del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, aprobado definitivamente mediante resolución de 14 de setiembre de 1999.

En atención a esas circunstancias, la determinación de las medidas necesarias para incentivar su preservación al tiempo que su recuperación constituye el objetivo principal de este Plan, en lo que a este Ámbito se refiere.

La consecución de ese objetivos justifica la diferenciación dentro del mismo de tres realidades diversas.

La primera de ellas está conformada por el (sub)ámbito «7.1 Margen Izquierda», que cuenta con un Plan Especial de Rehabilitación aprobado definitivamente mediante resolución de 15 de marzo de 2006, que ahora se propone consolidar.

La segunda de esas realidades está conformada por el (sub)ámbito «7.2 Boinas Elósegi», situado entre la actual calle Santa María y el río Oria, que, en términos generales, se propone consolidar en su situación actual.

La tercera está constituida por el (sub)ámbito «7.3 Casco Central», conformado por el resto del Casco Histórico, y en el que se integra la mayor parte del mismo.

Conforme a lo ya comentado, la protección y preservación de la riqueza urbanística y arquitectónica del Casco Histórico, así como su regeneración, deben seguir siendo los objetivos prioritarios cara al futuro. Y eso conlleva la apuesta por objetivos más específicos como los siguientes:

— Consolidación, en términos generales y sin perjuicio de salvedades como las que se exponen a continuación, de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a este Plan General.

— Determinación en este Plan General del marco general de preservación de este Ámbito, remitiendo su desarrollo al planeamiento pormenorizado a promover con ese fin. Se propone para ello la modificación del vigente Plan Especial de Rehabilitación Integral. Además, en tanto se promueva y apruebe dicha modificación, se plantea la consolidación de ese Plan Especial en los términos expuestos en este misma Norma Particular.

Ese marco general está conformado en gran medida por un conjunto de previsiones ya incluidas en el planeamiento anterior y que procede consolidar. Cabe citar a este respecto las previsiones generales reguladoras de la tipología edificatoria, y en particular las relacionadas con la altura y el número de plantas de la edificación.

— Gaur egungo partzelazioa Hirigune Historikoaren —eta haren kultura eta ondare arloko balioen— funtsezko osagai gisa hartzea, eta partzelazio hori berregokitzearen komenigarritasuna onartzea, betiere zenbait lursailen gaur egungo ezaugarriak eta baldintzek (lursail estuegiak, esate baterako) kalitate-baldintza egokiak dituzten etxebizitzak gaitzea eragozten dutenean, hala nola ezinbesteko irisgarritasun-elementuak dituztenak (igogailuak, etab.).

Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan egingo da alderdi horren ebaluazioa —xede horretarako egoki irizten diren berregokitzeen zehaztapena barne—.

— Aurreko neurria osatu egingo da kalitatezko etxebizitzak gaitzeko eta etxebizitzaren benetako erabilera eta okupazio eraginkorra lortzeko neurri egokiak, gaur egun nagusi den degradazioari eta etxebizitza hutsen ehuneko handiari erantzuteko.

Hori dela eta, «7.3 Hirigune zentrala» (azpi)esparruko etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzeko neurriak ezabatzea eta, aldi berean, etxebizitzek gutxienez 40 m<sup>2</sup> erabilgarri/etxebizitza izatea planteatu da.

— Arkitektura eta ondare alorreko balio berezia duten eraikinak eta elementuak zaintzea eta horiek benetan eta eraginkortasunez baliatzeko eta erabiltzeko neurri egokiak sustatzea. Horrela, Santa Maria eliza, Aranburu jauregia, eta beste errealitate batzuei beste ondasun batzuk gaineratu behar zaizkie, hala nola Atodo, Errekalde eta Idiaker jauregiak.

— Sestrarepeko eraikuntzak gauzatzeko edo ez gauzatzeko aurreikuspen egokiak zehaztea, eta solairu kopurua, sarbideak eta abar arautzeko aurreikuspenekin osatzea.

Sustatu beharreko plangintza xehatuak behar bezain zorrotz aztertu beharko du hori, eta irtenbide egokiak planteatu beharko ditu.

— Hiri-plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzen edo horien zati batzuen tratamendu egokirako beharrezko neurriak finkatzea. Arreta berezia jarriko zaie orokorrean baimentzen diren gehieneko solairu kopuruaren gainetik dauden solairuei edo eraikuntzen zatiei.

Plan honen «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan barne hartzen diren gai horiei buruzko aurreikuspen orokorrak dira alderdi horien erantzuna.

— Eraikuntzen fatxadetako baoetan erabiltzen den arotze-riaren, begiralekuen, fatxaden kolorearen eta abarren tratamenduaren arloko neurri egokiak zehaztea plangintza xehatuan, betiere Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako aurreikuspenak finkatuz, edo, hala bada-gokio, aldatuz.

Sustatu beharreko plangintza xehatuak behar bezain zorrotz aztertu beharko du hori, eta irtenbide egokiak planteatu beharko ditu.

— Aditzera emandako helburuak lortzeko bidean, Hirigune Historikoa monumentu-multzo gisa deklaratzeko duen 1997ko urriaren 17ko Dekretuaren aldaketa sustatuko da, 1999ko irailaren 14ko Erabaki bidez onartu zen hirigune historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren aldaketarekin batera.

Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia aldatzeko espedientearen honako arlo haueko erabakiak hartuko dira: Aurreko plangintzan aurreikusten diren bi barne-espazio libre publiko edo etxa-

— Consideración de la parcelación actual como uno de los exponentes fundamentales del Casco Histórico y de sus valores culturales y patrimoniales, y, complementariamente, reconocimiento de la conveniencia de su reajuste en los supuestos en los que las características y condiciones actuales de determinadas parcelas (asociadas a, por ejemplo, su excesiva estrechez) no permitan la habilitación de viviendas que dispongan de las adecuadas condiciones de calidad, dotadas de los imprescindibles elementos de accesibilidad (ascensores, etc.).

Se remite la precisa evaluación de dicha cuestión, incluida la determinación de los reajustes que con ese fin se estimen adecuados, al planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General.

— Complementación de la medida anterior con aquellas otras que, en su conjunto, se estimen adecuadas para incentivar no sólo la habilitación de viviendas de calidad, sino también su efectiva y real utilización y ocupación, dando respuesta tanto a su actual degradación como al elevado porcentaje de vivienda vacía.

Se plantea, con ese fin, la eliminación de medidas reguladoras del tamaño medio de las viviendas del (sub)ámbito «7.3 Casco Central», al tiempo que la consolidación del tamaño mínimo de la misma de 40 m<sup>2</sup> útiles/viv.

— Preservación de las edificaciones y elementos existentes de singular valor arquitectónico y patrimonial, e incentivación de las medidas que se estimen adecuadas para su efectivo y real aprovechamiento y utilización. Así, a realidades como la iglesia Santa Maria, el palacio Aramburu, etc. se han de añadir otras como los palacios Atodo, Recalde e Idiaker, etc.

— Determinación de las previsiones que se estimen adecuadas en materia de ejecución o no de construcciones bajo rasante, complementadas con las reguladoras del número de plantas de las mismas, del acceso a ellas, etc.

El planeamiento pormenorizado a promover deberá analizar dicha cuestión con el debido rigor y plantear las soluciones que se estimen oportunas.

— Determinación de las medidas necesarias para el adecuado tratamiento de las edificaciones y/o partes de las mismas disconformes con el planeamiento urbanístico, con particular atención a ese respecto a las plantas o partes de la edificación situadas por encima de las autorizadas con carácter general.

Las previsiones generales que, en relación con esas cuestiones, se incluyen en el Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan constituyen la respuesta a esas cuestiones.

— Determinación, también en el citado planeamiento pormenorizado, de las medidas que se estimen adecuadas en cuanto al tratamiento de las carpinterías de los huecos de las fachadas de las edificaciones, los miradores, el color de esas fachadas, etc. consolidando o, en su caso, modificando las previsiones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

El planeamiento pormenorizado a promover deberá analizar dicha cuestión con el debido rigor y plantear las soluciones que se estimen oportunas.

— En aras a la consecución de los objetivos mencionados, se promoverá la modificación del Decreto de 17 de octubre de 1997, de declaración del Casco Histórico como Conjunto Monumental, paralela y/o complementariamente a la del citado Plan Especial de Rehabilitación de ese Casco, aprobado mediante resolución de 14 de setiembre de 1999.

Se remite al expediente de modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo a promover en desarrollo de este Plan General, la adopción de las correspondientes decisiones en torno a la consolidación o no del objetivo de ordenación de dos

diko antolamendu-helburuak finkatzeko edo ez finkatzeko erabakia (espazio horietako bat Solana, Korreo eta Letxuga kaleen eta Plaza Zaharraren artean; bigarrena Letxuga, Korreo, Kale Nagusia kaleen eta Berdura Plazaren artean) eta, antolatuz gero, espazio horien iritsiera eta beharrezkoak diren hirigintza-neurriak, neurri juridikoak, ekonomikoak, eta abar finkatzeko erabakia.

### III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.10. Hirigune Historikoko Bizitegi Zona». (Azalera: 66.561 m<sup>2</sup>).

1.1.1. «7.1 Ezkerraldea» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna: 6.334 m<sup>2</sup>(s).

b) Sestra gaineko eraikuntzaren solairu kopurua: V.

B. Erabilera-baldintzak.

a) Plan honetan «A.10» zonetarako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

b) Bizitegi-eraikigarritasun osoa da sustapen librekoa.

1.1.2. «7.2 Boinas Elosegia» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

Gaur egun bertan dauden eraikinen formaren emaitzakoa da (azpi)esparru honen guztizko hirigintza-eraikigarritasuna (sestra gainekoa zein sestrapekoa). Lerrokadurek, altuerak eta solairu kopuruak, besteak beste, ezartzen dute eraikigarritasuna, eta alderdi horiek finkatu egiten dira.

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

Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinei dagozkien parametroak dira.

B. Erabilera-baldintza orokorrak.

Plan honetan «A.10» zonetarako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira.

1.1.3. «7.3 Hirigune zentrala» (azpi)esparrua (Idatz-zati honetan ezarritako zehaztapenak hartuko dira aintzat, Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan planteatutako kalterik gabe –hirugarren xedapen iragan korrean planteatutakoak barne–).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean.

(Azpi)esparruaren hirigintza-eraikigarritasuna Plan Orokor honetan orokorrean ezarritako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroen emaitzakoa da. Hurrengo «b») idatz-zatian aipatzen dira parametro arautzaile horiek, ondoren adierazten diren salbuespenekin.

Batetik, ez du hirigintza-eraikigarritasuneko baldintza betetzen, eta, ildo horretan, Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak antolamenduz kanpo deklaritzen dituen eraikuntzen edo horien zatien eraikigarritasuna ez da konputagarria izango.

espacios libres públicos interiores o de manzana previstos en el planeamiento anterior (uno de ellos entre las calles Solana, Korreo, Letxuga y Plaza Zarra; el segundo entre las calles Letxuga, Korreo, Nagusia y la Plaza de las Verduras), así como la determinación, en el supuesto de proceder a su ordenación, de la extensión de esos espacios, las medidas urbanísticas, jurídicas, económicas, etc. que resulten necesarias para su materialización, etc.

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global.

1.1. Zona «A.10 Residencial de Casco Antiguo». (Superficie: 66.561 m<sup>2</sup>).

1.1.1. (Sub)ámbito «7.1 Margen Izquierda».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística sobre rasante: 6.334 m<sup>2</sup>(t).

b) Número de plantas de la edificación sobre rasante: V.

B. Condiciones de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para las zonas «A.10» (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

b) La totalidad de la edificabilidad residencial es de promoción libre.

1.1.2. (Sub)ámbito «7.2 Boinas Elosegia».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad urbanística total, tanto sobre como bajo rasante, de este (sub)ámbito 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.

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

Esos parámetros son los asociados a las edificaciones existentes y consolidadas.

B. Condiciones generales de uso.

Estas condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para las zonas «A.10».

1.1.3. (Sub)ámbito «7.3 Casco Central» (Las determinaciones establecidas en este apartado serán consideradas sin perjuicio de las planteadas a su vez en el Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General, incluidas las de su Disposición Transitoria Tercera).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante.

La edificabilidad urbanística del (sub)ámbito es la resultante de los parámetros reguladores de la forma de la edificación establecidos con carácter general en este Plan, y a los que se alude en el siguiente apartado «b»), con las salvedades que se exponen a continuación.

Por un lado, no tiene la condición de edificabilidad urbanística, ni es computable a ese respecto, la edificabilidad de las edificaciones o partes de las mismas que el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General declare fuera de ordenación.

Bestetik, katalogatutako eraikuntzen eraikigarritasuna katalogazio horrekin lotzen diren parametro formalek emaitzakoa izango da.

— Sestrapean.

Eraiki daitekeen soto-solairu bati (1) lotzen zaion eraikigarritasuna da, betiere Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.

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

— Sestra gainean: V.

— Sestrapean: I.

Eraikuntza katalogatuak diren aldetik, eraikuntzak babesteko irizpideekin lotzen diren parametroak dira.

B. Erabilera-baldintza orokorrak.

Plan honetan «A.10» zonarako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira.

1.2. «E.10 Bide Komunikazioaren Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 4.407 m<sup>2</sup>).

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

2. *Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.*

Ez dira tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak ezartzen.

3. *Hirigintza-sailkapena.*

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. *Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.*

A. «7.1 Ezkerraldea» (azpi)esparruan finkatu egiten da 2006ko martxoaren 15eko erabaki bidez behin betiko onartu zen Birgaitzeko Plan Berezia.

B. Hirigintza-esparruaren gainerakoan, berriz, indarrean dagoen Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia aldatzeko espedientea landu eta onartu beharko da. 1999ko irailaren 14ko erabaki bidez onartu zen behin betiko Plan Berezia hori eta, orain, finkatu egiten da, hurrengo «IV» epigrafeko 1. idatz-zatian adierazten den moduan.

5. *Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.*

Tolosako egungo eta etorkizuneko hirigintza-jardun estrategikoen parte dira Hirigune Historikoa birgaitzeko jardunak, baita horretarako beharrezko neurriak zehazteko eta gauatzeko jardunak ere.

Aurreko «4.B» idatz-zatian aipatzen den plangintza xehatuko espedientearen garrantzia kontuan izanik, Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoaren barruan sustatu eta onartuko da espediente hori.

#### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. *Kalifikazio xehatua.*

Dokumentu hauetan ezartzen dira esparru honetako kalifikazio xehatuko baldintzak:

— Ondoren aipatuko den salbuespenarekin, 2006ko martxoaren 15eko erabaki bidez onartutako «RC.2 Ezkerraldea» eremua Birgaitzeko Plan Berezian ezarritako «7.1

Por otro, la edificabilidad asociada a las edificaciones catalogadas será la resultante de los parámetros formales asociados a dicha catalogación.

— Bajo rasante.

La edificabilidad urbanística bajo rasante es la asociada a una (1) planta de sótano susceptible de construcción, en las condiciones expuestas en el artículo 22 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

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

— Sobre rasante: V.

— Bajo rasante: I.

Tratándose de las edificaciones catalogadas, esos parámetros son los asociados a los criterios de preservación de las mismas.

B. Condiciones generales de uso.

Estas condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para las zonas «A.10».

1.2. Zona «E.10. Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 4.407 m<sup>2</sup>).

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

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

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

3. *Clasificación urbanística.*

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

4. *Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.*

A. Tratándose del (sub)ámbito «7.1 Margen Izquierda» se consolida el Plan Especial de Rehabilitación aprobado definitivamente mediante resolución de 15 de marzo de 2006.

B. Tratándose del resto del Ámbito Urbanístico, se procederá a la elaboración y aprobación de un expediente de modificación del vigente Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, aprobado definitivamente mediante resolución de 14 de setiembre de 1999, que se consolida en los términos mencionados en el apartado 1 del siguiente epígrafe «IV».

5. *Régimen general de programación y ejecución.*

La rehabilitación del Casco Histórico y la determinación y ejecución de las medidas necesarias para ello forman parte de las actuaciones estratégicas del presente y del futuro urbanístico de Tolosa.

En atención a su importancia, el expediente de planeamiento pormenorizado mencionado en el anterior apartado «4.B» será promovido y aprobado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. *Calificación pormenorizada.*

Las condiciones de calificación pormenorizada de este Ámbito son las establecidas en:

— Con la salvedad que se menciona a continuación, las condiciones de calificación y ordenación pormenorizada del (sub)ámbito «7.1 Margen Izquierda» son las establecidas en el

Ezkerraldea» (azpi)esparruko kalifikazio eta antolamendu xehatuko baldintzak –Plan honek finkatu egin du Plan Berezi hori–.

Salbuespen hori azpiesparruan proiektatzen den bizitegi-eraikigarritasuna 674 m<sup>2</sup>-tan gehitzearekin lotzen da, baita Plan Berezi horretan hirugarren sektoreko erabileretarako eraikigarritasuna (hotel-erabileretarakoa, hain zuzen ere) zenbateko horretan murriztearekin ere. Horrela, proiektatzen den guztizko bizitegi-eraikigarritasuna 4.896 m<sup>2</sup>(s)-koa izango da.

— Esparruaren gainerakoari dagokionez, aurreko «III» epigrafeko «4.B» idatz-zatian aipatzen den plangintza xehatuko espeditentean.

1999ko irailaren 14ko erabaki bidez behin betiko onartu zen eta indarrean dagoen Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia aldatzen den bitartean, esparru horretan Plan Berezi horretan ezartzen den hirigintza-erregimen xehatua aplikatuko da. Hirigintza-erregimen xehatu hori finkatu egiten da –aldi baterako bada ere–, Plan Orokor honetan planteatzen diren aurreikuspen orokorretara eta zehatzetara zuzenean eta berehala egokitu behar diren alderdietan izan ezik.

Zehazki, hirigintza-erregimen xehatua zuzenean berregokituko da, Plan Orokor honetan planteatutako eraikuntza eta erabilerako erregimenak haren aldaketa eragiten duen alderdi guztietan.

Horrenbestez, etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamainak arautzen dituzten aurreikuspenetan, esate baterako, izango du eragina berregokitzapen horrek, baita Plan honen «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren Hirugarren Xedapen Iragankorrean adierazitakoetan ere –onartu ostean zuzenean izango dira aplikatzekoak–.

Era berean, Plan Berezi horren aldaketa-espeditentean ezarritako antolamendu xehatuko erregimena aplikatuko da esparruaren zati honetan, betiere espeditente hori landu eta onartu ostean.

Halaber, eta aditzera emandako helburuak lortzeko bidean, Hirigune Historikoa monumentu-multzoko gisa deklaratu duen 1997ko urriaren 17ko Dekretuaren aldaketa sustatuko da.

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

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

«7.1 Ezkerraldea» (azpi)esparruko lurra hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

Bestalde, esparruaren gainerako lurra hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzeko baldintzak betetzen dituztenak izan ezik.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

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

Plan Especial de Rehabilitación del área «RC.2 Margen Izquierda», aprobado mediante resolución de 15 de marzo de 2006, y que este Plan consolida.

Dicha salvedad está asociada al incremento de la edificabilidad residencial proyectada en el subámbito en 674 m<sup>2</sup>, y a la reducción en esa misma cuantía de la edificabilidad destinada en dicho Plan Especial a usos terciarios (concretamente hoteles). De esa manera, la edificabilidad residencial total proyectada es de 4.896 m<sup>2</sup>(t).

— En cuanto al resto del Ámbito, en el expediente de planeamiento pormenorizado mencionado en el apartado «4.B» del anterior epígrafe «III».

En tanto se proceda a la indicada modificación del citado Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, aprobado definitivamente mediante resolución de 14 de setiembre de 1999, el régimen urbanístico pormenorizado de esta parte del Ámbito es el establecido en dicho Plan, que se consolida, siquiera transitoriamente, salvo en los extremos asociados a su ajuste directo e inmediato a las previsiones generales y específicas planteadas en este Plan General.

En concreto, dicho régimen urbanístico pormenorizado se entenderá directamente reajustado en todos aquellos extremos en los que el régimen de edificación y uso planteado en este Plan General conlleve una modificación de aquél.

Así, ese reajuste incidirá en, entre otras, las previsiones reguladoras de los tamaños mínimo y (pro)medio de las viviendas, así como en las expuestas en la Disposición Transitoria Tercera del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan, que serán de directa aplicación tras su aprobación.

A su vez, el régimen de ordenación pormenorizada de esta parte del Ámbito será el establecido en el referido expediente de modificación del citado Plan Especial, una vez que se proceda a su elaboración y aprobación.

De igual manera y en aras a la consecución de los objetivos planteados se promoverá la modificación del Decreto de 17 de octubre de 1997, de declaración del Casco Histórico como Conjunto Monumental.

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

## 2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del (sub)ámbito «7.1 Margen Izquierda» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

A su vez, los terrenos del resto del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo aquellos que, por incremento de edificabilidad, reúnan las condiciones para su consideración como suelo urbano no consolidado.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Aditzera emandakoaren ildotik, Hirigune Historikoaren osotasuna Monumentu Multzo izendatu zuten 1997ko urriaren 17ko Dekretu bidez.

Horrez gain, hirigintza-ondare katalogatuan barne hartzen diren beste ondasun eta elementu batzuk daude esparru horretan: Santa Maria eliza; Azoka; Atodo, Idiakez eta Errekalde jau-regiak; Gaztelako atea; eta abar.

Aurrekoei interes arkeologikoko honako ondasunak eta elementuak gaineratu behar zaizkie: Hirigune Historikoaren multzoa (Monumentu Multzo gisa inbentariatutako arkeologia-zona); Santa Maria eliza eta Atodo jauregia (ustezko arkeologia-zonak); eta abar.

Interes kulturalako ondasun horien zerrenda berregokitu eta/edo osatu egin ahal izango du Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak –indarrean dagoen Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren aldaketa gisa sustatuko dena–.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Bertan finkatutako eta/edo sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritakoa izango da Esparru honetako hirigintza-antolamenduko aurreikuspenak gauzatzeko erregimena.

Finkatu egiten dira «7.1 Ezkerraldea» (azpi)esparrua Birgaitzeko Plan Bereziaren planteatzen diren aurreikuspenak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagokionez, eta Plan Orokor honen garapenean formulatu beharreko hirigintza-espedienteak sustatzen eta onartzen diren bitartean, honako erabile-retarako haztapen-koefizienteak planteatu dira:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.
- Erregimen tasatuko etxebizitza: 1,70.
- Etxebizitza librea: 4,50.
- Hirugarren sektoreko erabilera: 2,00.
- 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.

### «8. ZULOAGA»

#### HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

### I. AZALERA ETA MUGAKETA

Montezkueko mazelan, RENFEren trenbidearen iparraldean, dagoen esparrua da. Guztira 3.660 m<sup>2</sup> inguruko azalera du.

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

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

Conforme a lo expuesto, el conjunto del Casco Histórico tiene la condición de Conjunto Monumental, declarado mediante Decreto de 17 de octubre de 1997.

Además, se sitúan en este Ámbito otros bienes y elementos integrados en el patrimonio urbanístico catalogado como los siguientes: La iglesia Santa María; el Tinglado; los palacios Atodo, Idiakez y Recalde; el Portal de Castilla; etc.

A los anteriores se han de sumar los bienes y elementos de interés arqueológico siguientes: El conjunto del Casco Histórico (zona arqueológica inventariada como Conjunto Monumental); la iglesia Santa María y el Palacio Atodo (zonas de presunción arqueológica); etc.

Esa relación de bienes de interés cultural podrá ser reajustada y/o complementada por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, a modo de modificación de vigente Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

El régimen de ejecución de las previsiones de ordenación urbanística de este Ámbito será el establecido en el referido planeamiento pormenorizado consolidado y/o a promover en el mismo.

Se consolidan las previsiones planteadas a ese respecto en el Plan Especial de Rehabilitación del (sub)ámbito «7.1 Margen Izquierda».

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, y en tanto en cuanto se promuevan y aprueben los expedientes urbanísticos a formular en desarrollo de este Plan General, 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: 4,50.
- Uso terciario: 2,00.
- 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.

### NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO

#### «8. ZULOAGA»

### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito ubicado en la ladera de Montezkue, al Norte de la red ferroviaria de RENFE. Tiene una superficie total de 3.660 m<sup>2</sup>.

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.