

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 m² inguruko azalera du.

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

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 m².

Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4. Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos», de este Plan General.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruan gaur egun dauden bizitegi-eraikinak finkatzen dira.

Trenbidearen «beste» aldean kokatzeak modu erabakigarrian baldintzatzen du esparruaren egungo egoera, bai eremu-rako sarbidea trenbide azpiko pasabide baten bitartez gauzatzeari dagokionez, bai trenbide horren zaratari dagokionez.

Hortaz, eta arlo horietako berezko zailtasunez eta konplexutasunez gain, beharrezko neurrien bitartez pixkanaka egoera hobetzea izango da planteatu beharrek helburuetako bat (trenbide azpiko pasabideetan jardun egoki eta posibleen bitartez hobetzea sarbideak; zarataren aurkako neurriak; eta abar).

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

«A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 3.660 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean:

Gaur egun bertan dauden eraikinen lerrokaduren eta formaren emaitzazkoa da zona honen guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Lerrokadura eta forma horiek finkatu egiten dira.

Eraikigarritasun hori osatu egiten da esparruan dauden etxebizitzetarako sarbide-arazoei erantzuteko beharrezkoak izan daitezkeen instalazioen eta elementuen eraikigarritasunarekin —horren premia behar bezala eta zorroztasunez justifikatu beharko da—.

— Sestrapean:

Soto-solairu bati (1) dagokion eraikigarritasuna, Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22.3. 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: Soto-solairu bat (1).

C. Erabilera-baldintzak.

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

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak ezartzen.

3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se consolidan las edificaciones residenciales existentes en el Ámbito.

Su emplazamiento al «otro» lado del ferrocarril condiciona su situación actual en lo referente a cuestiones como el acceso desde un paso situado bajo el ferrocarril, y los ruidos derivados de éste.

Debido a ello y pese a las dificultades y complejidades propias de ese tipo de cuestiones, su progresiva solución mediante las medidas (mejora de los accesos mediante las adecuadas, al tiempo que posibles, intervenciones en los pasos bajo el ferrocarril; implantación de medidas antiruido; etc.) que se estimen necesarias constituye uno de los objetivos a plantear.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 3.660 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística total de esta zona es la resultante de las alineaciones y de la forma del conjunto de las edificaciones existentes en la misma, que se consolidan.

Esa edificabilidad se complementa con la que, en su caso y previa la debida y rigurosa justificación de su necesidad, deba asociarse a las instalaciones y elementos que pudieran resultar necesarios para dar respuesta a los problemas de accesibilidad a las viviendas existentes en el Ámbito.

— Bajo rasante:

La edificabilidad asociada a una planta de sótano, en las condiciones expuestas en el artículo «22.3» 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 la edificación:

— Sobre rasante:

Los citados parámetros son los asociados a las edificaciones existentes y consolidadas.

— Bajo rasante: 1 planta de sótano.

C. 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», establecido en este Plan General.

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

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

3. Clasificación urbanística.

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

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

5. Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

Ez da alor honetako inolako aurreikuspenik ezarri, gaur egun dauden garapenak finkatu baitira.

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.

Esparruko lursailletako bakoitzeko sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa gaur egun horietako bakoitzean dagoen eraikuntzaren formaren emaitzazkoa da.

Eraikigarritasun hori osatu egiten da esparruan dauden etxebizitzetarako sarbide-arazoei erantzuteko beharrezkoak izan daitezkeen instalazioen eta elementuen eraikigarritasunarekin —horren premia behar bezala eta zorrotzasunez justifikatu beharko da—.

Bestalde, esparruko lursailletako bakoitzeko sestrapeko eraikigarritasun fisikoa aurreko «III» epigrafeko «1.1.B» idatzatian adierazitako aurreikuspenen emaitzazkoa da.

C. Antolatutako lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

Salbuespen batekin, finkatu egiten dira gaur egun dauden eraikinak, egungo lerrokadurekin, sestekin, altuerekin, eta solairu kopuruarekin, baita esparruko lursailletan sestra gainean baimendutako eraikuntzaren formaren beste edozein alderdirekin ere.

Salbuespen hori aurreko baldintzak berregokitzeko baime-narekin lotzen da; izan ere, esparruan dauden etxebizitzetarako sarbide-arazoei erantzuteko beharrezkoa izan daiteke eraikuntzen kanpoaldean zenbait instalazio eta elementu ezartzea, eta ezarpen horren ondorioz baimentzen da berregokitzapen hori —horren premia behar bezala justifikatu beharko da—.

Era berean, sestrapean solairu bat (1) eraikitzea baimentzen da.

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

Esparruan antolatutako (azpi)zona xehatuetako bakoitzeko erabilera-baldintzak Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira izaera orokorrean.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lurak hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo behar direnak izan ezik.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Ez da inolako baldintza gainjarririk ezarri. Nolanahi ere, esparruaren inguruan RENFEren trenbide-sarea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan, bidezko ondorioak izan ditzan.

5. Régimen general de programación y ejecución.

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

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.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad física sobre rasante de cada una de las parcelas del ámbito es la resultante de la forma de las edificaciones existentes en cada una de ellas.

Esa edificabilidad se complementa con la que, en su caso y previa la debida y rigurosa justificación de su necesidad, deba asociarse a las instalaciones y elementos que pudieran resultar necesarios para dar respuesta a los problemas de accesibilidad a las viviendas existentes en el Ámbito.

Por su parte, la edificabilidad física bajo rasante de cada una de las parcelas del Ámbito es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado «1.1.B» del anterior epígrafe «III».

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

Con una salvedad, se consolidan las edificaciones existentes con sus actuales alineaciones, rasantes, altura, número de plantas y cualesquiera otros extremos relacionados con la forma de la edificación autorizada sobre rasante en las distintas parcelas del ámbito son las resultantes de las edificaciones existentes en las mismas.

Esa salvedad está relacionada con la autorización del reajuste de las condiciones anteriores por razones asociadas a la implantación de instalaciones y elementos que pudieran resultar necesarios para dar respuesta a los problemas de accesibilidad a las viviendas existentes en el Ámbito, y que, previa la necesaria justificación, deban implantarse en el exterior de las edificaciones existentes.

A su vez, se autoriza la construcción de una (1) planta bajo rasante.

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

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

2. Categorización del suelo urbano.

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

V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

No se establece condición superpuesta alguna. En todo caso, se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones de la red ferroviaria de RENFE.

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparru honetako eraikuntzak eta elementuak ez dira Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. Urbanizazio-erregimena.

Ondoren aditzera ematen diren salbuespenen kalterik gabe, ez dira urbanizazio alorreko berariazko neurriak planteatzen.

Esparrurako sarbideak –ibilgailuentzakoak zein oinezkoentzakoak– hobetzeko eta trenbidearen ondoriozko inpaktu akustikoak murrizteko, besteak beste, neurri eta proiektu egokiak sustatzearen komenigarritasunarekin lotzen dira salbuespen horiek.

2. Hirigintza-antolamenduekin bat ez datozen eraikuntzak.

Esparruan dauden eraikinak finkatzen direnez gero, ez da arlo horretako berariazko aurreikuspenik planteatzen.

3. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Gaur egungo egoera finkatzen denez gero, ez da hirigintza-jardunen alorreko berariazko aurreikuspenik planteatzen.

4. Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatze eta ordaintzeko baldintzak.

Administrazio publikoari –eskumena duenari barne– dago-kio aurreko «1» idatz-zatian aipatzen diren neurriak gauzatzea eta ordaintzea.

«9. GOROSABEL»

HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Rondilla kalearen, Oria ibaiaren, RENFERen trenbidearen eta San Frantzisko elizaren eta komentuarien ondoko ekipamendu-zonaren artean dagoen esparrua da.

Guztira 62.626 m²-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «5.2.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

Askotariko errealitateek okupatzen dute esparrua, eta horien artean Euskal Herria Plaza eta haren ingurunea nabarmentzen dira.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruan dauden askotariko errealitateek justifikatu egiten dute askotariko helburuak finkatzea. Horien artean daude esparruaren zati batzuk birgaitzea, gaur egun dauden errealitateak finkatzea, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan planteatzen diren eta gauzatzen ari diren edo gauzatzeke dauden proposamenak finkatzea, edota hiri-berrikuntzako esku-hartzeak berraztertzea.

Helburu orokor horiek beste helburu zehatzago batzuetan banatzen dira:

— Euskal Herria Plaza eta haren ingurunea birgaitzea, dagokion Birgaitze Integratuko Plan Berezia formulatzea barne.

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

Ninguna de las edificaciones y elementos de este Ámbito se integra en el Catálogo de este Plan General.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, no se plantean medidas específicas en materia de urbanización.

Esas salvedades están relacionadas con la conveniencia de promover las medidas y proyectos que, en su caso, se estimen adecuados para, entre otros extremos, mejorar el acceso tanto rodado como no rodado al Ámbito, y minimizar los impactos acústicos derivados del ferrocarril.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Dada la consolidación de las edificaciones existentes en el ámbito, no se plantean previsiones específicas en la materia.

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

Dada la consolidación de la situación actual, no se plantean previsiones específicas en materia de ejecución urbanística.

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

Corresponderá a la Administración pública, incluida la competente en las mismas, la ejecución y el abono de las medidas mencionadas en el anterior apartado «1».

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «9. GOROSABEL»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado entre la calle Rondilla, el río Oria, el ferrocarril de RENFE y la zona de equipamientos ubicada junto a la iglesia y al convento San Francisco.

Su superficie total es de 62.626 m². Su delimitación es la reflejada en el plano «5.2.1.4 Delimitación de Ámbitos Urbanísticos» del documento «5. Planos» de este Plan General.

Está ocupado por realidades diversas entre las que, por su singularidad, cabe destacar la Plaza Euskal Herria y su entorno.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

La diversidad de realidades existentes en el Ámbito justifica la determinación de objetivos asimismo diversos que van, desde la rehabilitación de diversas partes del mismo, hasta la consolidación de realidades existentes y de propuestas planteadas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General en ejecución o pendientes de ejecución, pasando por la previsión de nuevas intervenciones de reforma urbana.

Esos objetivos generales se desglosan en otros más específicos como los siguientes:

— La rehabilitación de la Plaza Euskal Herria y su entorno, incluida la formulación con ese fin del correspondiente Plan Especial de Rehabilitación Integrada.