

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-antolamendurekin 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.

— Plan hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan planteatzen diren proposamenak finkatzea –gauzaturakoak, gauzatzen ari direnak zein gauzatzeko daudenak–, hala nola «Beotibar luzapena», «Rondilla luzapena» eta Belate Pasealekuko 11 zenbakian dagoen lursaila.

Testuinguru horretan, finkatu egin da «RE.5 Beotibar luzapena» eremuaren Barne Erreformarako Plan Berezia, 2004ko irailaren 7ko erabaki bidez behin betiko onartu zena, eta 2007ko irailaren 25eko ebazpen bidez aldatu zena.

Era berean, finkatu egin da «RE.3 Rondilla luzapena» eremuaren Barne Erreformarako Plan Berezia, 1998ko uztailearen 13ko erabaki bidez behin betiko onartu zena, eta ondoren 2004ko uztailearen 27ko erabaki bidez onartutako aldaketa baten xede izan zena. Edonola ere, honako salbuespena hartu behar da aintzat: Rondilla kalearen 48 zenbakitik 60 zenbakira eta Belate pasealekuaren 3. zenbakian dauden eraikinen atzealdean ibilgailuentzako bide bat irekitzeko aurreikuspena, eta irekiera hori azken eraikin horren (Jesusen Zerbitzarien komentuari) atzealdean egin beharreko oinezkoentzako konexioa izango du muga; horrez gain, lehen eraikin horien (48 zenbakitik 60 zenbakira arteko eraikinen) atzealdean dagoen bidea gaur egungo ezaugarrietan finkatuko da.

Ildo beretik, Belate Pasealekuko 2 zenbakitik 12 zenbakira arteko eraikinen atzealdean dagoen bidea gaur egungo ezaugarrietan finkatuko da.

— Finkatu egin dira 1989ko Arau Subsidiarioen aurreikuspenak, Arau Subsidiario horietan mugatutako «Rondilla 36-46» eremuari dagokionez, horretan barne hartzen diren lursailen mugapena barne.

— Korazonisten elizaren eta komentuarien ingurunean hiri-berrikuntzako jardun berriak aurreikustea, horiek okupatzen dituzten lurak barne. Guztira 43 etxebizitza inguruko bizitegi-garapena eta ekipamendu berria izango da.

— Rondilla kalearen esku-hartzea eta tratamendua, bestealde, trafikoaren arloan udalerraren osotasunerako hartzen diren erabakietara egokitzea, baita testuinguru horretan beteko duen zereginera ere –nolanahi ere, osotasunean hartuta–.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 41.333 m²).

1.1.1. «9.1 Euskal Herria Plaza eta ingurunea» (azpi)esparrua (Idatz-zati honetan ezarritako zehaztapenak hartuko dira aintzat, Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan planteatutako kalterik gabe –hirugarren xedapen iragankorrean planteatutakoak barne–).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gaanean.

(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.

— La consolidación de propuestas planteadas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan en, entre otros, «Prolongación Beotibar», «Prolongación Rondilla» y la parcela ubicada en el número 11 del Paseo Belate, tanto ejecutadas como en ejecución o pendientes de ella.

Se consolidan en ese contexto, el Plan Especial de Reforma Interior del área «RE.5 Prolongación Beotibar», aprobado definitivamente mediante resolución de 7 de setiembre de 2004, y posteriormente modificado mediante resolución de 25 de setiembre de 2007.

Y también el Plan Especial de Reforma Interior del área «RE.3 Prolongación Rondilla», aprobado definitivamente mediante resolución de 13 de julio de 1998, y objeto de una posterior modificación, aprobada a su vez mediante resolución de 27 de julio de 2004, con la salvedad referida a la previsión de apertura de un vial rodado en la trasera de las edificaciones ubicadas en los números 48 á 60 de la calle Rondilla y 3 del Paseo Belate, limitando esa apertura a una conexión peatonal en la trasera de esta última edificación (Convento de Siervas de Jesús), y consolidando el vial existente con sus características actuales, en la trasera de aquellas primeras edificaciones (números 48 a 60).

En esa misma línea, el vial ubicado en la parte trasera de las edificaciones ubicadas en los números 2 a 12 del Paseo Belate se consolida con sus características actuales.

— Se consolidan las previsiones de las Normas Subsidiarias de 1989 en lo referente al área «Rondilla 36-46» delimitada en las mismas, incluida la delimitación de las parcelas integradas en ella.

— La previsión de nuevas actuaciones de reforma urbana en el entorno de la iglesia y el convento de los Corazonistas, incluidos los terrenos ocupados por los mismos, con un desarrollo residencial de un total aproximado de 43 viviendas, y un nuevo equipamiento.

— La adecuación de la intervención y del tratamiento de la calle Rondilla a las decisiones que se adopten en materia de tráfico en el conjunto del municipio, y al papel que en ese contexto ha de desempeñar la misma, desde, eso sí, su imprescindible consideración global.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 41.333 m²)

1.1.1. (Sub)ámbito «9.1 Plaza Euskal Herria y entorno (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.

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

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

— Sestraperan.

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.

— Sestraperan: II.

Eraikuntza katalogatuei dagokienez, eraikuntzak babesteko irizpideen emaitzazkoak dira parametro horiek.

B. Erabilera-baldintza orokorrak.

Plan honetan «A.20» zonetarako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira.

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrez, baimendu egiten da 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan). Aurretik dauden 3. kategoriako merkataritza-erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera ezarri badira eta beharrezko baimenak badituzte. Edonola ere, 3. kategoriako beste merkataritza-erabilera batzuk ezarri nahi izanez gero, aurretik erabilera horien egokitasuna justifikatuko duen Plan Berezia egin eta onartu beharko da nahitaez. Plan Bereziak, bestalde, trafikoaren alorrean indarrean dauden irizpideetara egokitzen diren finkatuko du, eta merkataritza-erabilera horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela justifikatu beharko du.

Bestalde, jardueraren ezaugarria dela kausa, azalera handia behar duten eta inguruko bizitegi-erabilerei eragozpenak sortzen ez dizkieten goragoko kategoriako merkataritza-erabilerak (altzari-dendak, etxetresna elektrikoak, eta produktuak erakusteko azalera handiak behar dituzten antzekoak) baimendu ahal izango dira, plangintza xehatuaren bitartez. Alabaina, aurretik horien ezarpenaren egokitasuna justifikatu beharko da, baita horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela ere.

Era berean, merkataritza-erabilerak beste mota bateko lursailetan ezarritako badira, Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan horietarako ezartzen diren irizpide orokorrak bete beharko dira.

1.1.2. «9.2 Beotibar luzapena» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean zegoen plangintzan (Plangintzako Arau Subsidiarioan eta haren garapenean sustatu eta onartutako Barne Erreformatarako Plan Berezian) ezarritako aurreikuspenen emaitzazkoa da sestra gaineko eta sestraperako guztizko hirigintza-eraikigarritasuna.

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

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.

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: II.

En lo referente a las edificaciones catalogadas, esos parámetros son los resultantes de los criterios de preservación de los mismos.

B. Condiciones generales de uso.

Estas condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para las zonas «A.20».

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª, 2.ª y 3.ª categoría en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito. En todo caso, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y cuenten con las debidas autorizaciones, la implantación de nuevos usos comerciales de 3.ª categoría en parcelas residenciales se condiciona a la previa formulación y aprobación del correspondiente Plan Especial en el que se justifique la idoneidad de los mismos, incluida su adecuación a los criterios vigentes en el municipio en materia de tráfico, y la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

Por su parte, los usos comerciales de categoría superior que por su específica actividad precisen de una gran superficie (por ejemplo, mueblerías, tiendas de electrodomésticos y similares que requieran una importante superficie de exposición de productos) pero no generen molestias a los usos residenciales colindantes podrán ser autorizadas mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, previa justificación en él tanto de la idoneidad de su implantación, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de las mismas.

A su vez, la implantación de usos comerciales en otro tipo de parcelas se adecuará los criterios generales establecidos para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.1.2. (Sub)ámbito «9.2 Prolongación Beotibar».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad urbanística total sobre y bajo rasante es la resultante de las previsiones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General (Normas Subsidiarias de Planeamiento y Plan Especial de Reforma Interior promovido y aprobado en su desarrollo).

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

Finkatu egiten dira Plangintzako Arau Subsidiarioetan eta Barne Erreformatarako Plan Berezian ezarritako aurreikuspenak.

B. Erabilera-baldintzak.

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

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrez, baimendu egiten da 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan). Aurretik dauden 3. kategoriako merkataritza-erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera ezarri badira eta beharrezko baimenak badituzte. Edonola ere, 3. kategoriako beste merkataritza-erabilera batzuk ezarri nahi izanez gero, aurretik erabilera horien egokitasuna justifikatuko duen Plan Berezia egin eta onartu beharko da nahitaez. Plan Berezia, bestalde, trafikoaren alorrean indarrean dauden irizpideetara egokitzen diren finkatuko du, eta merkataritza-erabilera horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela justifikatu beharko du.

Bestalde, jardueraren ezaugarria dela kausa, azalera handia behar duten eta inguruko bizitegi-erabilerei eragozpenak sortzen ez dizkieten goragoko kategoriako merkataritza-erabilerak (altzari-dendak, etxetresna elektrikoak, eta produktuak erakusteko azalera handiak behar dituzten antzekoak) baimendu ahal izango dira, plangintza xehatuaren bitartez. Alabaina, aurretik horien ezarpenaren egokitasuna justifikatu beharko da, baita horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela ere.

Era berean, merkataritza-erabilerak beste mota bateko lursailetan ezarriko badira, Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan horietarako ezartzen diren irizpide orokorrak bete beharko dira.

1.1.3. «9.3 Korazonistak» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 4.690 m²(s) (Atarietarako azalera aintzat hartu gabe).

— Sestrapean: 3.050 m²(s).

b) Eraikuntzaren solairu kopurua:

— Sestra gainean: V + atikoa (a).

— Sestrapean: III.

B. Erabilera-baldintzak.

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

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrez, baimendu egiten da 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan). Aurretik dauden 3. kategoriako merkataritza-erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera ezarri badira eta beharrezko baimenak badituzte. Edonola ere, 3. kategoriako beste merkataritza-erabilera batzuk ezarri nahi izanez gero, aurretik erabilera horien egokitasuna justifikatuko duen Plan Berezia egin eta onartu beharko da nahitaez. Plan Berezia, bestalde, trafikoaren alorrean indarrean dauden irizpideetara egokitzen diren finkatuko du, eta merkataritza-erabilera horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela justifikatu beharko du.

Se consolidan las previsiones establecidas a este respecto en los citados Normas Subsidiarias de Planeamiento y Plan Especial de Reforma Interior.

B. Condiciones de uso.

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

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.^a, 2.^a y 3.^a categoría en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito. En todo caso, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y cuenten con las debidas autorizaciones, la implantación de nuevos usos comerciales de 3.^a categoría en parcelas residenciales se condiciona a la previa formulación y aprobación del correspondiente Plan Especial en el que se justifique la idoneidad de los mismos, incluida su adecuación a los criterios vigentes en el municipio en materia de tráfico, y la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

Por su parte, los usos comerciales de categoría superior que por su específica actividad precisen de una gran superficie (por ejemplo, mueblerías, tiendas de electrodomésticos y similares que requieran una importante superficie de exposición de productos) pero no generen molestias a los usos residenciales colindantes podrán ser autorizadas mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, previa justificación en él tanto de la idoneidad de su implantación, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de las mismas.

A su vez, la implantación de usos comerciales en otro tipo de parcelas se adecuará los criterios generales establecidos para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.1.3. (Sub)ámbito «9.3 Corazonistas».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 4.690 m²(t) (Sin considerar la superficie destinada a portales).

— Bajo rasante: 3.050 m²(t).

b) Número de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: V + ático (a).

— Bajo rasante: III.

B. Condiciones de uso.

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

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.^a, 2.^a y 3.^a categoría en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito. En todo caso, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y cuenten con las debidas autorizaciones, la implantación de nuevos usos comerciales de 3.^a categoría en parcelas residenciales se condiciona a la previa formulación y aprobación del correspondiente Plan Especial en el que se justifique la idoneidad de los mismos, incluida su adecuación a los criterios vigentes en el municipio en materia de tráfico, y la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

Bestalde, jardueraren ezaugarria dela kausa, azalera handia behar duten eta inguruko bizitegi-erabilerei eragozpenak sortzen ez dizkieten goragoko kategoriako merkataritza-erabilerak (altzari-dendak, etxetresna elektrikoak, eta produktuak erakusteko azalera handiak behar dituzten antzekoak) baimendu ahal izango dira, plangintza xehatuaren bitartez. Alabaina, aurretik horien ezarpenaren egokitasuna justifikatu beharko da, baita horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela ere.

Era berean, merkataritza-erabilerak beste mota bateko lursailetan ezarriko badira, Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan horietarako ezartzen diren irizpide orokorrak bete beharko dira.

b) Bizitegi-erakigarritasunaren erregimen juridikoa.

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-erakigarritasuna: 600 m²(s).

— Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimenari lotzen zaion bizitegi-erakigarritasun berria (%20): 670 m²(s).

— Sustapen libreko bizitegi-erakigarritasun berria (%80): 2.680 m²(s).

— Guztizko bizitegi-erakigarritasun berria: 3.350 m²(s).

— Guztizko bizitegi-erakigarritasuna: 3.950 m²(s) (Atarietarako azalera aintzat hartu gabe).

1.1.4. «9.4 Rondilla luzapena» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-erakigarritasuna:

Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean zegoen plangintzan (Plangintzako Arau Subsidiarioan eta haren garapenean sustatu eta onartutako Barne Erreformatarako Plan Berezian) ezarritako aurreikuspenen emaitzazkoa da sestra gaineko eta sestrapeko guztizko hirigintza-erakigarritasuna.

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

Finkatu egiten dira Plangintzako Arau Subsidiarioetan eta Barne Erreformatarako Plan Berezian ezarritako aurreikuspenak.

B. Erabilera-baldintzak.

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

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrez, baimendu egiten da 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan). Aurretik dauden 3. kategoriako merkataritza-erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera ezarri badira eta beharrezko baimenak badituzte. Edonola ere, 3. kategoriako beste merkataritza-erabilera batzuk ezarri nahi izanez gero, aurretik erabilera horien egokitasuna justifikatuko duen Plan Berezia egin eta onartu beharko da nahitaez. Plan Berezia, bestalde, trafikoaren alorrean indarrean dauden irizpideetara egokitzen diren finkatuko du, eta merkataritza-erabilera horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela justifikatu beharko du.

Bestalde, jardueraren ezaugarria dela kausa, azalera handia behar duten eta inguruko bizitegi-erabilerei eragozpenak sortzen ez dizkieten goragoko kategoriako merkataritza-erabilerak (altzari-dendak, etxetresna elektrikoak, eta produktuak erakusteko azalera handiak behar dituzten antzekoak) baimendu ahal izango dira, plangintza xehatuaren bitartez. Alabaina, aurretik horien ezarpenaren egokitasuna justifikatu beharko da, baita horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela ere.

Por su parte, los usos comerciales de categoría superior que por su específica actividad precisen de una gran superficie (por ejemplo, mueblerías, tiendas de electrodomésticos y similares que requieran una importante superficie de exposición de productos) pero no generen molestias a los usos residenciales colindantes podrán ser autorizadas mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, previa justificación en él tanto de la idoneidad de su implantación, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de las mismas.

A su vez, la implantación de usos comerciales en otro tipo de parcelas se adecuará los criterios generales establecidos para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial.

— Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir: 600 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial vinculada al régimen de VPO de régimen general (20%): 670 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial de promoción libre (80%): 2.680 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial total: 3.350 m²(t).

— Edificabilidad residencial total: 3.950 m²(t) (Sin considerar la superficie destinada a portales).

1.1.4. (Sub)ámbito «9.4 Prolongación Rondilla».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad urbanística total sobre y bajo rasante es la resultante de las previsiones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General (Normas Subsidiarias de Planeamiento y Plan Especial de Reforma Interior promovido y aprobado en su desarrollo).

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

Se consolidan las previsiones establecidas a este respecto en los citados Normas Subsidiarias de Planeamiento y Plan Especial de Reforma Interior.

B. Condiciones de uso.

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

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª, 2.ª y 3.ª categoría en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito. En todo caso, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y cuenten con las debidas autorizaciones, la implantación de nuevos usos comerciales de 3.ª categoría en parcelas residenciales se condiciona a la previa formulación y aprobación del correspondiente Plan Especial en el que se justifique la idoneidad de los mismos, incluida su adecuación a los criterios vigentes en el municipio en materia de tráfico, y la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

Por su parte, los usos comerciales de categoría superior que por su específica actividad precisen de una gran superficie (por ejemplo, mueblerías, tiendas de electrodomésticos y similares que requieran una importante superficie de exposición de productos) pero no generen molestias a los usos residenciales colindantes podrán ser autorizadas mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, previa justificación en él tanto de la idoneidad de su implantación, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de las mismas.

Era berean, merkataritza-erabilerak beste mota bateko lursailetan ezarriko badira, Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan horietarako ezartzen diren irizpide orokorrak bete beharko dira.

1.1.5. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: Salbuespen bakarrarekin, zonaren alde honetako sestra gaineko guztizko hirigintza-eraikigarritasuna gaur egun bertan dauden eta finkatzen diren eraikinen formaren (lerrokaduren, altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzako da, Belate pasealekuko 11 zenbakian eraikitzen ari denarena barne.

Salbuespen hori Rondilla kalearen 42 eta 46 zenbakietan dauden lursailekin lotzen da. Lursail horietan finkatu egiten dira 1989ko Arau Subsidiarioetan ezarritako aurreikuspenak. Lursail horietako sestra gainean baimentzen den eraikigarritasuna, beraz, bertan baimentzen diren eraikuntzen parametro erregulatzailerekin lotzen da —parametro horiek «b» idatz-zatian azaltzen dira—.

— Sestrapean: Eraiki daitezkeen bi (2) solairuri lotzen zaion eraikigarritasuna, betiere Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22. artikuluan aditza ematen diren baldintzetan.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

— Sestra gainean:

Salbuespen zehatz batekin, bizitegi zonaren zati horretan baimendutako eraikuntzen altuera eta solairu kopurua arautzen duten parametroak gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntzen emaitzakoak dira, Belate pasealekuko 11 zenbakian eraikitzen ari denarena barne.

Salbuespen hori Rondilla kalearen 42 eta 46 zenbakietan dauden lursailekin lotzen da. Lursail horietan finkatu egiten dira 1989ko Arau Subsidiarioetan ezarritako aurreikuspenak. Lursail horietako sestra gainean baimentzen den eraikigarritasuna, beraz, bertan baimentzen diren eraikuntzen parametro erregulatzailerekin lotzen da —parametro horiek «b» idatz-zatian azaltzen dira—.

* Gaur egun dauden eta/edo proiektatzen diren bideen artean mugatutako bizitegi-lursailen osotasuna okupatu ahal izango dute eraikuntzek.

* Hauek dira baimendutako eraikuntzen solairu kopurua eta altuera:

* Hamabi metroko zabalera edo zabalera handiagoa duten espazioez osatutako lehen mailako espazio publikoetara aurrealdea duten lursailak:

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 18,50 m, bide publikoaren eta teiltategalaren artean neurtuta.

— Gehieneko solairu kopurua: Behe-solairua + 5 goi-solairu.

* Hamabi metro baino gutxiagoko zabalera duten espazioez osatutako bigarren mailako espazio publikoetara aurrealdea duten lursailak:

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 15,50 m, bide publikoaren eta teiltategalaren artean neurtuta.

— Gehieneko solairu kopurua: Behe-solairua + 4 goi-solairu.

* Etxadi-patio eraikigarriek okupatutako espazioetan sestra gainean solairu bat eraikitzea soilik baimenduko da.

— Sestrapean: 2 solairu.

A su vez, la implantación de usos comerciales en otro tipo de parcelas se adecuará los criterios generales establecidos para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.1.5. Resto del Ámbito Urbanístico.

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: Con una concreta salvedad, la edificabilidad urbanística total sobre rasante de esta parte de la zona es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes y consolidadas en la misma, incluida la que está en construcción en el Paseo Belate n.º 11.

Dicha salvedad está relacionada con las parcelas ubicadas en los números 42 y 46 de la calle Rondilla, en las que se consolidan las previsiones establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989. La edificabilidad autorizada sobre rasante en esas parcelas es la asociada a los parámetros reguladores de las edificaciones autorizadas en las mismas, expuestos en el siguiente apartado «b».

— Bajo rasante: Se corresponde con la edificabilidad asociada a dos (2) plantas susceptibles 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:

— Sobre rasante:

Con una concreta salvedad, los parámetros reguladores de la altura y del número de plantas de las edificaciones autorizadas en esta parte de la zona residencial son las resultantes de las edificaciones existentes y consolidadas, incluida la que está en construcción en el Paseo Belate n.º 11.

Dicha salvedad está relacionada con las parcelas ubicadas en los números 42 y 46 de la calle Rondilla, en las que se consolidan las previsiones establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989. La edificabilidad autorizada sobre rasante en esas parcelas es la asociada a los parámetros reguladores de las edificaciones autorizadas en las mismas, expuestos en el siguiente apartado «b».

* Las edificaciones podrán ocupar la totalidad de las parcelas residenciales delimitadas, ubicadas entre el viario existente y/o proyectado.

* La altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas son las siguientes:

* Parcelas con frente a espacios públicos de primer orden, conformados por espacios con anchura igual o superior a doce metros:

— Altura máxima de las edificaciones: 18,50 m medidos entre la vía pública y el alero.

— Número de plantas máximo: Planta Baja + 5 plantas altas.

* Parcelas con frente a espacios públicos de segundo orden, conformados por espacios con anchura inferior a doce metros:

— Altura máxima de las edificaciones: 15,50 m medidos entre la vía pública y el alero.

— Número de plantas máximo: Planta Baja + 4 plantas altas.

* En los espacios ocupados por los patios de manzana edificables, se autoriza la construcción de, exclusivamente, una planta sobre rasante.

— Bajo rasante: 2 plantas.

B. Erabilera-baldintza orokorrak.

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa.

— «9.3 Korazonistak» (azpi)esparrua:

* Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 480 m²(s).

* Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria: 1.920 m²(s)

* Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 2.400 m²(s).

— Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dauden Plangintzako Arau Subsidiarioen testuinguruan ezarritako baldintzetan finkatzen dira Hirigintza Esparruaren gainerakoan proiektatutako bizitegi-garapenak.

c) Testuinguru horretan, eta izaera orokorrean, baimendu egiten da 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezarritzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan). Aurretik dauden 3. kategoriako merkataritza-erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera ezarri badira eta beharrezko baimenak badituzte. Edonola ere, 3. kategoriako beste merkataritza-erabilera batzuk ezarri nahi izanez gero, aurretik erabilera horien egokitasuna justifikatuko duen Plan Berezia egin eta onartu beharko da nahitaez. Plan Bereziak, bestalde, trafikoaren alorrean indarrean dauden irizpideetara egokitzen diren finkatuko du, eta merkataritza-erabilera horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela justifikatu beharko du.

Bestalde, jardueraren ezaugarria dela kausa, azalera handia behar duten eta inguruko bizitegi-erabilerei eragozpenak sortzen ez dizkieten goragoko kategoriako merkataritza-erabilerak (altzari-dendak, etxetresna elektrikoen dendak, eta produktuak erakusteko azalera handiak behar dituzten antzekoak) baimendu ahal izango dira, plangintza xehatuaren bitartez. Alabaina, aurretik horien ezarpenaren egokitasuna justifikatu beharko da, baita horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela ere.

Era berean, merkataritza-erabilerak beste mota bateko lursailetan ezarriko badira, Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan horietarako ezartzen diren irizpide orokorrak bete beharko dira.

1.2. «E.10 Bide Komunikazioen Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 21.293 m²).

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorra» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrean, zona honetan eraikitzeko eta erabiltzeko baldintzak. Ez da gasolindegia eta hornitegiak ezarritzea baimentzen.

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira tokiko sistemen sarea arautzeko egiturazko baldintzak ezartzen.

3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

«9.1 Euskal Herria Plaza eta ingurunea» (azpi)esparrua Birgaitze Integratuko Plan Berezi baten mende izango da, antolamendu xehatua zehazteko ondorioetarako.

B. Condiciones generales 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.

— (Sub)ámbito «9.3 Corazonistas»:

* Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir: 480 m²(t).

* Nueva edificabilidad residencial de promoción libre: 1.920 m²(t).

* Edificabilidad residencial total: 2.400 m²(t).

— Los desarrollos residenciales proyectados en el resto del Ámbito Urbanístico se consolidan en las condiciones establecidas en el contexto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

c) En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª, 2.ª y 3.ª categoría en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito. En todo caso, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y cuenten con las debidas autorizaciones, la implantación de nuevos usos comerciales de 3.ª categoría en parcelas residenciales se condiciona a la previa formulación y aprobación del correspondiente Plan Especial en el que se justifique la idoneidad de los mismos, incluida su adecuación a los criterios vigentes en el municipio en materia de tráfico, y la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

Por su parte, los usos comerciales de categoría superior que por su específica actividad precisen de una gran superficie (por ejemplo, mueblerías, tiendas de electrodomésticos y similares que requieran una importante superficie de exposición de productos) pero no generen molestias a los usos residenciales colindantes podrán ser autorizadas mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, previa justificación en él tanto de la idoneidad de su implantación, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de las mismas.

A su vez, la implantación de usos comerciales en otro tipo de parcelas se adecuará los criterios generales establecidos para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.2. Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 21.293 m²).

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 General. No se autoriza la implantación de gasolineras ni estaciones de servicio.

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

No se establece 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.

El (sub)ámbito «9.1 Plaza Euskal Herria y entorno» será objeto de un Plan Especial de Rehabilitación Integral a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

Finkatu egiten dira «9.2 Beotibar luzapena» eta «9.4 Rondilla luzapena» (azpi)esparruen barne-erreformarako plan bereziak, 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen testuinguruari sustatutakoak eta behin betiko onartutakoak.

Plan Orokor honetan ezartzen da hirigintza-esparruaren gainerakoaren antolamendu xehatua.

5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

«9.1 Euskal Herria plaza eta ingurunea» (azpi)esparruaren sustatu beharreko Plan Berezia ere Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoan landu eta bideratuko da.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

1.1. «9.1 Euskal Herria Plaza eta ingurunea» (azpi)esparrua (Idatz-zati honetan ezarritako zehaztapenak hartuko dira aintzat, Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan planteatutako enkalterik gabe –hirugarren xedapen iragankorrean planteatutakoak barne–).

Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko Birgaitze Integratuko Plan Bereziak ezartzen duen antolamendu xehatuko erregimena izango du (azpi)esparruak.

Edonola ere, (azpi)esparru horretan aurreikusten den Birgaitze Integratuko Plan Berezia formulatu artean, 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioetan ezarritako hirigintza-erregimen xehatuari jarraituko zaio. Horrela, aldi baterako bada ere, finkatu egiten da hirigintza-erregimen xehatu hori, Plan Orokor honetan planteatzen diren aurreikuspen orokorretara eta beraizkoetara zuzenean eta berehala egokitzearen ondoriozko alderdietan izan ezik.

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

Horrenbestez, berregokitzapen horrek Arau Partikular honetan azaltzen diren aurreikuspenetan izango du eragina, baita Plan honen «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren Hirugarren Xedapen Iragankorrean adierazitakoetan ere –onartu ostean zuzenean izango dira aplikatzekoak–.

Euskal Herria Plazako behegaineko solairuetan etxebizitza-erabilera onartzen da, nahiz eta etxebizitza horien gutxieneko altuera libre 2,50 metrotik beherakoa den, betiere etxebizitzetarako sarbidea eraikinaren komunikazioetako gune bertikal komunitate egiten bada.

Finkatu egiten dira antzinako justizia-jauregiari dagokion Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketan planteatzen diren aurreikuspenak –gaur egun bideratzen ari da aldaketa hori–.

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrez, baimendu egiten da 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan). Aurretik dauden 3. kategoriako merkataritza-erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera ezarri badira eta beharrezko baimenak badituzte. Edonola ere, 3. kategoriako beste merkataritza-erabilera batzuk ezarri nahi izanez gero, aurretik erabilera horien egokitasuna justifikatuko duen Plan Berezia egin eta onartu beharko da nahitaez. Plan Bereziak, bestalde, trafikoaren alorrean indarrean dauden irizpideetara egokitzen diren finkatuko du, eta merkataritza-erabilera horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela justifikatu beharko du.

Se consolidan los planes especiales de reforma interior referidos a los (sub)ámbitos «9.2 Prolongación Beotibar» y «9.4 Prolongación Rondilla», promovidos y aprobados definitivamente en el contexto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989.

La ordenación pormenorizada del resto de este Ámbito Urbanístico es la determinada en este Plan General.

5. Régimen general de programación y ejecución.

El Plan Especial a promover en el (sub)ámbito «9.1 Plaza Euskal Herria y entorno» será elaborado y tramitado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

1.1. (Sub)ámbito «9.1 Plaza Euskal Herria y entorno (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)».

El régimen de ordenación pormenorizada del (sub)ámbito será el establecido en el Plan Especial de Rehabilitación Integral del mismo a promover en desarrollo de este Plan General.

En todo caso, en tanto se proceda a la formulación del Plan Especial de Rehabilitación Integral previsto en este (sub)ámbito, el régimen urbanístico pormenorizado del mismo será el establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989, 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 expuestas tanto en esta misma Norma Particular como en la Disposición Transitoria Tercera del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan, que serán de directa aplicación tras su aprobación.

Se autoriza el uso de vivienda en las plantas de entresuelo de la Plaza Euskal Herria, aún cuando la altura libre mínima de las mismas sea inferior a 2,50 m, siempre que el acceso a las viviendas se realice a través del núcleo vertical común de comunicaciones del edificio.

Se consolidan las previsiones planteadas en la modificación de las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento referida al antiguo Palacio de Justicia que actualmente se tramita.

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª, 2.ª y 3.ª categoría en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito. En todo caso, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y cuenten con las debidas autorizaciones, la implantación de nuevos usos comerciales de 3.ª categoría en parcelas residenciales se condiciona a la previa formulación y aprobación del correspondiente Plan Especial en el que se justifique la idoneidad de los mismos, incluida su adecuación a los criterios vigentes en el municipio en materia de tráfico, y la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

Bestalde, jardueraren ezaugarria dela kausa, azalera handia behar duten eta inguruko bizitegi-erabilerei eragozpenak sortzen ez dizkieten goragoko kategoriako merkataritza-erabilerak (altzari-dendak, etxetresna elektrikoen dendak, eta produktuak erakusteko azalera handiak behar dituzten antzekoak) baimendu ahal izango dira, plangintza xehatuaren bitartez. Alabaina, aurretik horien ezarpenaren egokitasuna justifikatu beharko da, baita horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela ere.

Era berean, merkataritza-erabilerak beste mota bateko lursailetan ezarriko badira, Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan horietarako ezartzen diren irizpide orokorrak bete beharko dira.

1.2. «9.2 Beotibar luzapena» (azpi)esparrua.

2004ko irailaren 7ko erabaki bidez behin betiko onartu zen eta 2007an aldatu zen Barne Erreformatarako Plan Berezian ezartzen da (azpi)esparru honen kalifikazio xehatuko erregimena —orain finkatu egiten da—. Finkatze hori Plan horretan ezartzen diren jabari-baldintzetara zabalduko da.

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen da, izaera orokorrez, antolatutako lursailen erabilera-erregimena.

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrez, baimendu egiten da 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan). Aurretik dauden 3. kategoriako merkataritza-erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera ezarri badira eta beharrezko baimenak badituzte. Edonola ere, 3. kategoriako beste merkataritza-erabilera batzuk ezarri nahi izanez gero, aurretik erabilera horien egokitasuna justifikatuko duen Plan Berezia egin eta onartu beharko da nahitaez. Plan Berezia, bestalde, trafikoaren alorrean indarrean dauden irizpideetara egokitzen diren finkatuko du, eta merkataritza-erabilera horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela justifikatu beharko du.

Bestalde, jardueraren ezaugarria dela kausa, azalera handia behar duten eta inguruko bizitegi-erabilerei eragozpenak sortzen ez dizkieten goragoko kategoriako merkataritza-erabilerak (altzari-dendak, etxetresna elektrikoen dendak, eta produktuak erakusteko azalera handiak behar dituzten antzekoak) baimendu ahal izango dira, plangintza xehatuaren bitartez. Alabaina, aurretik horien ezarpenaren egokitasuna justifikatu beharko da, baita horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela ere.

Era berean, merkataritza-erabilerak beste mota bateko lursailetan ezarriko badira, Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan horietarako ezartzen diren irizpide orokorrak bete beharko dira.

1.3. «9.3 Korazonistak» (azpi)esparrua.

A. (Azpi)zona xehatuak identifikatzeko eta mugatzeko baldintzak.

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

B. (Azpi)zona xehatueta eraikigarritasun fisikoa:

— «a.20.1/9.3» lursaila:

* Sestra gainean: 4.690 m²(s) (Atarietarako azalera aintzat hartu gabe).

* Sestrapean: 3.050 m²(s).

Por su parte, los usos comerciales de categoría superior que por su específica actividad precisen de una gran superficie (por ejemplo, mueblerías, tiendas de electrodomésticos y similares que requieran una importante superficie de exposición de productos) pero no generen molestias a los usos residenciales colindantes podrán ser autorizadas mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, previa justificación en él tanto de la idoneidad de su implantación, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de las mismas.

A su vez, la implantación de usos comerciales en otro tipo de parcelas se adecuará los criterios generales establecidos para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.2. (Sub)ámbito «9.2 Prolongación Beotibar».

El régimen de calificación pormenorizada del (sub)ámbito es el establecido en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente mediante resolución de 7 de setiembre de 2004 y posteriormente modificado el año 2007, que se consolida; esta consolidación se extiende a las condiciones de dominio establecidas en el citado Plan.

El régimen de uso de las parcelas ordenadas es el establecido con carácter general para las mismas en el Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª, 2.ª y 3.ª categoría en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito. En todo caso, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y cuenten con las debidas autorizaciones, la implantación de nuevos usos comerciales de 3.ª categoría en parcelas residenciales se condiciona a la previa formulación y aprobación del correspondiente Plan Especial en el que se justifique la idoneidad de los mismos, incluida su adecuación a los criterios vigentes en el municipio en materia de tráfico, y la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

Por su parte, los usos comerciales de categoría superior que por su específica actividad precisen de una gran superficie (por ejemplo, mueblerías, tiendas de electrodomésticos y similares que requieran una importante superficie de exposición de productos) pero no generen molestias a los usos residenciales colindantes podrán ser autorizadas mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, previa justificación en él tanto de la idoneidad de su implantación, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de las mismas.

A su vez, la implantación de usos comerciales en otro tipo de parcelas se adecuará los criterios generales establecidos para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.3. (Sub)ámbito «9.3 Corazonistas».

A. Condiciones de identificación y delimitación de las (sub)zonas pormenorizadas.

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 (sub)zonas pormenorizadas:

— Parcela «a.20.1/9.3»:

* Sobre rasante: 4.690 m²(t) (Sin considerar la superficie destinada a portales).

* Bajo rasante: 3.050 m²(t).

C. Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren parametroak izango dira. Hauek dira baimendutako eraikuntzen solairu kopurua arautzen duten parametroak:

— «a.20.1/9.3» lursaila:

* Sestra gainean: V + atikoa (a).

* Sestraperan: III.

D. Erabilera-baldintzak.

— (Azpi)esparruan antolatutako erabilera xehatuko (azpi)zonen erabilera-baldintzak, bestalde, Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» liburuan zona horietarako izaera orokorrez ezarritakoak dira.

— «a.20.1/9.3» lursaillean, sestra gainean aurreikusten den hirigintza-eraikigarritasunetik, 3.950 m² (s) (Atarietarako azalera aintzat hartu gabe) bizitegi-erabileretara zuzenduko da, eta gainerako 740 m² (s)-ak hirugarren sektoreko erabileretara zuzenduko dira.

Lursail horren bizitegi-eraikigarritasuna etxebizitza babes-tuaren erregimenarekin (%20) eta sustapen libreko etxebizitzaren berezko erregimenarekin (%80) lotuko da.

— Testuinguru horretan, eta izaera orokorrez, baimendu egiten da 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan). Aurretik dauden 3. kategoriako merkataritza-erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera ezarri badira eta beharrezko baimenak badituzte. Edonola ere, 3. kategoriako beste merkataritza-erabilera batzuk ezarri nahi izanez gero, aurretik erabilera horien egokitasuna justifikatuko duen Plan Berezia egin eta onartu beharko da nahitaez. Plan Bereziak, bestalde, trafikoaren alorrean indarrean dauden irizpideetara egokitzen diren finkatuko du, eta merkataritza-erabilera horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela justifikatu beharko du.

Bestalde, jardueraren ezaugarria dela kausa, azalera handia behar duten eta inguruko bizitegi-erabilerari eragozpenak sortzen ez dizkieten goragoko kategoriako merkataritza-erabilerak (altzari-dendak, etxetresna elektrikoaren dendak, eta produktuak erakusteko azalera handiak behar dituzten antzekoak) baimendu ahal izango dira, plangintza xehatuaren bitartez. Alabaina, aurretik horien ezarpenaren egokitasuna justifikatu beharko da, baita horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela ere.

Era berean, merkataritza-erabilerak beste mota bateko lursailetan ezarriko badira, Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan horietarako ezartzen diren irizpide orokorrak bete beharko dira.

E. Eraikitze eta lursailak zatitzeko baldintzak.

— Sestraperan proiektatzen den «a.20.1/9.3» lursaillean eraikuntza osoa, berriz, eraikuntza-proiektu bakar baten mende izango da.

— «a.20.1/9.3» lursaillean gaituko den ekipamendu-lokalaren konfigurazio juridikoaren ondorioetarako, (azpi)esparru honetan planteatutako antolamendua gauzatzearen testuinguruan ezarritakoari jarraituko zaio, bai Urbanizatzeko Jardun Programan ezarritakoari, bai birpartzelazio-proiektuan ezarritakoari.

C. Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Número de plantas y altura de edificación.

Esos parámetros son los reflejados en los gráficos incluidos en esta misma Norma Particular. Los reguladores de, en concreto, el número de plantas de las edificaciones autorizadas son los siguientes:

— Parcela «a.20.1/9.3»:

* Sobre rasante: V + ático (a).

* Bajo rasante: III.

D. Condiciones de uso.

— Con carácter general, las condiciones de uso de las distintas (sub)zonas de uso pormenorizado ordenadas en este (sub)ámbito serán las establecidas para las mismas en el Libro «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

— De la totalidad de la edificabilidad urbanística prevista sobre rasante en la parcela «a.20.1/9.3», 3.950 m²(t) (Sin considerar la superficie destinada a portales) se destinan a usos residenciales y los restantes 740 m²(t) de equipamiento.

La edificabilidad residencial de esa parcela se vincula en un 20% al régimen de vivienda protegida y en un 80% al régimen propio de la vivienda de promoción libre.

— En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.^a, 2.^a y 3.^a categoría en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito. En todo caso, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y cuenten con las debidas autorizaciones, la implantación de nuevos usos comerciales de 3.^a categoría en parcelas residenciales se condiciona a la previa formulación y aprobación del correspondiente Plan Especial en el que se justifique la idoneidad de los mismos, incluida su adecuación a los criterios vigentes en el municipio en materia de tráfico, y la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

Por su parte, los usos comerciales de categoría superior que por su específica actividad precisen de una gran superficie (por ejemplo, mueblerías, tiendas de electrodomésticos y similares que requieran una importante superficie de exposición de productos) pero no generen molestias a los usos residenciales colindantes podrán ser autorizadas mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, previa justificación en él tanto de la idoneidad de su implantación, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de las mismas.

A su vez, la implantación de usos comerciales en otro tipo de parcelas se adecuará los criterios generales establecidos para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

E. Condiciones de edificación y parcelación.

— La totalidad de la edificación de la parcela «a.20.1/9.3» sobre y bajo rasante será objeto de, en su caso, un único proyecto de edificación.

— A los efectos de la configuración jurídica del local de equipamiento que en la parcela «a.20.1/9.3» se habilitará se estará a lo que se acuerde en el contexto de la ejecución de la ordenación planteada en este (sub)ámbito, y en concreto, en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.

F. Jabari-baldintzak.

— Sestranean proiektatutako eraikuntzen sarbidea «9.2 Beotibar luzapena» (azpi)esparru mugakideko eraikuntzen bidez egin beharko da. Horretarako, pertsonentzako eta ibilgailuentzako (motordunentzako zein motorrik gabekoentzako) beharrezko sarbideko/pasabideko zortasunak ezarriko dira eraikuntza haien alde, eta azken horien aurka. Beste mota bateko irtenbideak baztertu gabe –titularrekin lortu beharreko akordioak barne–, desjabetze bidez jardungo da zortasun horiek formalizatzeko.

— Era berean, (azpi)esparru honetako lursaila bera mota horretako zortasunekin kargatuko da, mugakideak diren kanpoko beste eraikuntza batzuetara pasatzeko aukera bermatzearen.

Ondoan dituen espazio publikoen arteko oinezkoentzako eta ibilgailuentzako (motordunentzako zein motorrik gabekoentzako) konexioa bermatzeko beharrezko erabilera/pasabide publikoko zortasunekin ere kargatuko da lursail hori. Zortasun horiek eraikuntzara bertara hedatuko dira, bidezko irizten zaizkion neurrian eta iritsierarekin.

1.4. «9.4. Rondilla luzapena» (azpi)esparrua.

1998ko irailaren 13ko erabaki bidez behin betiko onartu eta 2004ko uztailaren 27ko erabaki bidez aldatu zen Barne Erreformatarako Plan Berezian ezartzen da (azpi)esparru honen kalifikazio xehatuko erregimena –orain finkatu egiten dena–.

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen da, izaera orokorrez, antolatutako lursailen erabilera-erregimena.

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrez, baimendu egiten da 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan). Aurretik dauden 3. kategoriako merkataritza-erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera ezarri badira eta beharrezko baimenak badituzte. Edonola ere, 3. kategoriako beste merkataritza-erabilera batzuk ezarri nahi izanez gero, aurretik erabilera horien egokitasuna justifikatuko duen Plan Berezia egin eta onartu beharko da nahitaez. Plan Berezia, bestalde, trafikoaren alorrean indarrean dauden irizpideetara egokitzen diren finkatuko du, eta merkataritza-erabilera horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela justifikatu beharko du.

Bestalde, jardueraren ezaugarria dela kausa, azalera handia behar duten eta inguruko bizitegi-erabilerei eragozpenak sortzen ez dizkieten goragoko kategoriako merkataritza-erabilerak (altzari-dendak, etxetresna elektrikoaren dendak, eta produktuak erakusteko azalera handiak behar dituzten antzekoak) baimendu ahal izango dira, plangintza xehatuaren bitartez. Alabaina, aurretik horien ezarpenaren egokitasuna justifikatu beharko da, baita horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela ere.

Era berean, merkataritza-erabilerak beste mota bateko lursailetan ezarriko badira, Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan horietarako ezartzen diren irizpide orokorrak bete beharko dira.

1.5. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

— Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1 Zonifikazio xehatua» planoan islatzen dira (azpi)zona xehatuak mugatzeko eta identifikatzeko baldintzak.

F. Condiciones de dominio.

— El acceso a las edificaciones proyectadas bajo rasante se efectuará a través de las edificaciones del (sub)ámbito colindante «9.2 Prolongación Beotibar». Para ello se establecerán a favor de aquellas edificaciones y en contra de éstas las servidumbres de acceso/paso de personas y vehículos (tanto motorizados como no motorizados) que se estimen necesarias. Sin descartar otro tipo de soluciones, incluidos acuerdos con los correspondientes titulares, a los efectos de la formalización de esas servidumbres se actuará, en su caso, mediante expropiación.

— Asimismo, la propia parcela de este (sub)ámbito será gravada con ese tipo de servidumbres a los efectos de garantizar el paso a otras edificaciones lindantes exteriores al mismo.

Dicha parcela será igualmente gravada en su superficie con las servidumbres de uso/paso público necesarias para garantizar la conexión peatonal y rodada (tanto motorizada como no motorizada) entre los distintos espacios públicos existentes en su colindancia; esas servidumbres se extenderán a la propia edificación en la medida y con el alcance que se estimen adecuados.

1.4. (Sub)ámbito «9.4 Prolongación Rondilla».

El régimen de calificación pormenorizada del (sub)ámbito es el establecido en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente mediante resolución de 13 de julio de 1998, y objeto de una posterior modificación, aprobada a su vez mediante resolución de 27 de julio de 2004, que se consolida.

El régimen de uso de las parcelas ordenadas es el establecido con carácter general para las mismas en el Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.^a, 2.^a y 3.^a categoría en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito. En todo caso, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y cuenten con las debidas autorizaciones, la implantación de nuevos usos comerciales de 3.^a categoría en parcelas residenciales se condiciona a la previa formulación y aprobación del correspondiente Plan Especial en el que se justifique la idoneidad de los mismos, incluida su adecuación a los criterios vigentes en el municipio en materia de tráfico, y la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

Por su parte, los usos comerciales de categoría superior que por su específica actividad precisen de una gran superficie (por ejemplo, mueblerías, tiendas de electrodomésticos y similares que requieran una importante superficie de exposición de productos) pero no generen molestias a los usos residenciales colindantes podrán ser autorizadas mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, previa justificación en él tanto de la idoneidad de su implantación, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de las mismas.

A su vez, la implantación de usos comerciales en otro tipo de parcelas se adecuará los criterios generales establecidos para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.5. Resto del Ámbito Urbanístico.

— Las condiciones de delimitación e identificación de las (sub)zonas pormenorizadas son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

— Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan zona horietarako izaera orokorrez ezarritakoak dira antolatutako erabilera xehatuko (azpi)zonen erabilera-baldintzak.

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrez, baimendu egiten da 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan). Aurretik dauden 3. kategoriako merkataritza-erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hiri-plangintza ezarritako irizpideen arabera ezarri badira eta beharrezko baimenak badituzte. Edonola ere, 3. kategoriako beste merkataritza-erabilera batzuk ezarri nahi izanez gero, aurretik erabilera horien egokitasuna justifikatuko duen Plan Berezia egin eta onartu beharko da nahitaez. Plan Bereziak, bestalde, trafikoaren alorrean indarrean dauden irizpideetara egokitzen diren finkatuko du, eta merkataritza-erabilera horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela justifikatu beharko du.

Bestalde, jardueraren ezaugarria dela kausa, azalera handia behar duten eta inguruko bizitegi-erabilerei eragozpenak sortzen ez dizkieten goragoko kategoriako merkataritza-erabilerak (altzari-dendak, etxetresna elektrikoen dendak, eta produktuak erakusteko azalera handiak behar dituzten antzekoak) baimendu ahal izango dira, plangintza xehatuaren bitartez. Alabaina, aurretik horien ezarpenaren egokitasuna justifikatu beharko da, baita horien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela ere.

Era berean, merkataritza-erabilerak beste mota bateko lursailetan ezarriko badira, Plan honen Hirigintza Arau Orokorreran horietarako ezartzen diren irizpide orokorrak bete beharko dira.

— Eraikigarritasun fisikoa:

* Sestra gainean: Salbuespen zehatz batekin, lursail bakoitzean dagoen eraikuntzaren gaur egungo formaren (lerro-kaduren, altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzakoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, eta finkatu egiten da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintza ezarritako baldintzetan.

Salbuespen hori Rondilla kalearen 42 eta 46 zenbakietan kokatzen diren lursailekin lotzen da. Lursail horietan baimentzen den eraikigarritasuna Arau Partikular honetako aurreko III. epigrafean horietarako aditzera emandako aurreikuspenen emaitzakoa da.

* Sestrapean: Eraiki daitezkeen sestrapeko bi (2) solairuri lotzen zaion eraikigarritasuna, betiere Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.

— Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean: Salbuespen zehatz batekin, gaur egun dauden eraikinak egungo altuerarekin eta solairu kopuruarekin finkatzen dira.

Salbuespen hori Rondilla kalearen 42 eta 46 zenbakietan kokatzen diren lursailekin lotzen da. Lursail horietan, baimendutako eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua erregulatzen duten parametroak Arau Partikular honetako aurreko III. epigrafean horietarako aditzera emandakoak dira.

* Sestrapean: 2 solairu.

— Finkatu egingo dira jabari-baldintzak, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen eta horien aldaketan esparruan ezarritako erabilera/pasabide publikoko zortasunak barne, baita dokumentu horien aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko sustatutako dokumentuetan ezarritakoak ere.

— Las condiciones de uso de las (sub)zonas de uso pormenorizado ordenadas son las establecidas con carácter general para las mismas en el Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.^a, 2.^a y 3.^a categoría en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito. En todo caso, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y cuenten con las debidas autorizaciones, la implantación de nuevos usos comerciales de 3.^a categoría en parcelas residenciales se condiciona a la previa formulación y aprobación del correspondiente Plan Especial en el que se justifique la idoneidad de los mismos, incluida su adecuación a los criterios vigentes en el municipio en materia de tráfico, y la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

Por su parte, los usos comerciales de categoría superior que por su específica actividad precisen de una gran superficie (por ejemplo, mueblerías, tiendas de electrodomésticos y similares que requieran una importante superficie de exposición de productos) pero no generen molestias a los usos residenciales colindantes podrán ser autorizadas mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, previa justificación en él tanto de la idoneidad de su implantación, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de las mismas.

A su vez, la implantación de usos comerciales en otro tipo de parcelas se adecuará los criterios generales establecidos para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

— Edificabilidad física:

* Sobre rasante: Con una concreta salvedad, la edificabilidad física de cada parcela es la resultante de los parámetros formales (alineaciones, altura y número de plantas) de la edificación existente en la misma, que se consolida en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

Dicha salvedad está relacionada con las parcelas ubicadas en los números 42 y 46 de la calle Rondilla, en las que la edificabilidad autorizada es la resultante de las previsiones expuestas para las mismas en el anterior epígrafe III de esta misma Norma Particular.

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

— Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Sobre rasante: Con una concreta salvedad, se consolidan las edificaciones existentes con sus actuales altura y número de plantas.

Dicha salvedad está relacionada con las parcelas ubicadas en los números 42 y 46 de la calle Rondilla, en las que los parámetros reguladores de la altura y del número de plantas de las edificaciones autorizadas son los expuestos para las mismas en el anterior epígrafe III de esta misma Norma Particular.

* Bajo rasante: 2 plantas.

— Se consolidan las condiciones de dominio, incluidas servidumbres de uso/paso público, etc. establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 y sus modificaciones, así como en los documentos promovidos a los efectos del desarrollo y la ejecución de sus previsiones.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— «9.3 Korazonistak» eta «9.4 Rondilla luzapena» (azpi)esparruetako lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

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

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren inguruan RENFERen trenbide-sarea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan, bidezko ondorioak izan ditzan.

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Euskal Herria Plazak monumentu kalifikazioa du, eta, horrexegatik hain zuzen ere, Plan Orokor honen katalogoaren parte da.

Katalogo horretan antzinako justizia-jauregia -plaza horretan bertan kokatzen dena- eta Jesusen Zerbitzarien komentuko kapera barne hartzen dira.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. Urbanizazio-erregimena.

A. «9.1 Euskal Herria Plaza eta ingurunea» (azpi)esparrua.

(Azpi)esparruan sustatu beharreko Birgaitzeko Plan Berezian ezarriko da esparruaren urbanizazio-erregimena.

B. «9.2 Beotibar luzapena» (azpi)esparrua.

Barne Erreformarako Plan Berezian ezartzen da (azpi)esparru honen urbanizazio-erregimena, orain finkatu egiten dena.

C. «9.3 Korazonistak» (azpi)esparrua.

Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko urbanizazio-proiektuan ezartzen da (azpi)esparru honen urbanizazio-erregimena.

D. «9.4 Rondilla luzapena» (azpi)esparrua.

Barne Erreformarako Plan Berezian ezartzen da (azpi)esparru honen urbanizazio-erregimena, orain finkatu egiten dena.

E. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Urbanizatzeko eta hobetzeko beharrezkoak diren obra edo zuzkidura publikoko proiektuak lantzearen kalterik gabe, ez da arlo horretako aurreikuspen berezirik ezartzen, haren garapen eta finkatze mailari erreparatuta.

F. Rondilla kalea.

Gutxienez, Rondilla kalea osorik hartuko duen obra proiektua lantzeari ekingo zaio. Horrela, Rondilla kalea egokituko da, udalerrian trafikoaren arloan hartzen diren erabakietara moldatuko da, eta testuinguru horretan kale horrek beteko duen zeregina hartuko da aintzat.

2. Categorización del suelo urbano.

— Los terrenos de los (sub)ámbitos «9.3 Corazonistas» y «9.4 Prolongación Rondilla» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

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

V. CONDICIONES SUPERPUSTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones del Ámbito de la red ferroviaria de RENFE.

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

La Plaza Euskal Herria tiene la calificación de Monumento, y, precisamente por ello, forma parte del Catálogo de este Plan General.

También se integran en ese mismo Catálogo, en atención a su valor patrimonial, el Antiguo Palacio de Justicia, situado en esa misma Plaza, y la capilla del Convento de las Siervas de Jesús.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

A. (Sub)ámbito «9.1 Plaza Euskal Herria y entorno».

El régimen de urbanización del ámbito será el que establezca el Plan Especial de Rehabilitación Urbana a promover en el (sub)ámbito.

B. (Sub)ámbito «9.2 Prolongación Beotibar».

El régimen de urbanización del (sub)ámbito es el establecido en el Plan Especial de Reforma Interior que, referido al mismo, se consolida.

C. (Sub)ámbito «9.3 Corazonistas».

El régimen de urbanización del (sub)ámbito será el establecido en el proyecto de urbanización a promover en el mismo en desarrollo de este Plan General.

D. (Sub)ámbito «9.4 Prolongación Rondilla».

El régimen de urbanización del (sub)ámbito es el establecido en el Plan Especial de Reforma Interior que, referido al mismo, se consolida.

E. Resto del Ámbito Urbanístico.

Sin perjuicio de la elaboración de los proyectos de obra o dotación pública que se estimen necesarios para la mejora y reurbanización del mismo, no se establecen previsiones singulares en la materia, en atención al grado de desarrollo y consolidación del mismo.

F. La calle Rondilla.

A los efectos de la adecuación de la calle Rondilla a las decisiones que se adopten en materia de tráfico en el municipio, y al papel que ha de desempeñar en ese contexto, se procederá a la elaboración del correspondiente proyecto de obra pública, desde la necesaria consideración global de, como mínimo, el conjunto de dicha calle.

2. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Oro har, antolamenduz kanpo deklaritzen dira bertan plan-teatutako hirigintza-garapen berriekin bat ez datozen eta gaur egun dauden eraikuntza eta erabilera guztiak, horiek eraistea eta ezabatzea garapen berri horretarako beharrezkoa den aldetik. Zehazki:

— «9.1 Euskal Herria Plaza eta ingurunea» (azpi)esparruan sustatu beharreko Birgaitze Integratuko Plan Berezia arlo horretan egoki irizten diren erabaki egokiak hartuko ditu.

— Antolamenduz kanpo deklaritzen dira «9.3 Korazonistak» (azpi)esparruan gaur egun dauden eraikinak.

— Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan arlo honi dagokionez ezarritako aurreikuspenak finkatu egiten dira Hirigintza Esparruaren gainerakoan.

3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

A. «9.1 Euskal Herria Plaza eta ingurunea» (azpi)esparrua.

Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarriko ditu (azpi)esparrua gauzatzeko baldintzak.

B. «9.2 Beotibar luzapena» (azpi)esparrua.

Finkatutako Barne Erreformatarako Plan Berezian ezarriko dira (azpi)esparrua gauzatzeko baldintzak.

C. «9.3 Korazonistak» (azpi)esparrua.

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

D. «9.4 Rondilla luzapena» (azpi)esparrua.

Finkatzen den (azpi)esparruko Barne Erreformatarako Plan Berezian ezartzen dira (azpi)esparrua gauzatzeko baldintzak—gauzatzeko-unitateen mugaketarekin eta horren erregimen pribatuaren zehaztapenekin lotzen direnak barne—.

E. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Ez da arlo horretako aurreikuspen zehatzik ezarri.

3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

Aurreko 3.1.C. idatz-zatian aipatzen den jardun integratuko esparrua →9.3. Korazonistak» (azpi)esparruak osatzen duena—dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende egongo da. Programa hori Plan Orokor hau onartu eta bi urteko epean sustatu beharko da.

3.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagokionez, eta bertan formulatu beharreko hirigintza-espeditzetan «9.3 Korazonistak» (azpi)esparrua eguneratzearen/egokitzearen kalterik gabe, honako erabileretarako haztapan-koefizienteak planteatu dira:

— Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.

— Erregimen tasatuko etxebizitza: 1,70.

— Etxebizitza librea: 6,00.

— Hirugarren sektoreko erabilera: 3,00.

— Industria-erabilera: 2,00.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Con carácter general, se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones y usos existentes en el Ámbito no acordes con los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en los mismos, en la medida en que el derribo y la eliminación de aquellos resulta necesaria para la ejecución de éstos. Más en concreto:

— El Plan Especial de Rehabilitación Integrada a promover en el (sub)ámbito «9.1 Plaza Euskal Herria y entorno» adoptará a ese respecto las decisiones que estime adecuadas.

— Se declaran fuera de ordenación las edificaciones existentes en el (sub)ámbito «9.3 Corazonistas».

— En el resto del Ámbito Urbanístico se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

A. (Sub)ámbito «9.1 Plaza Euskal Herria y entorno».

Las condiciones de ejecución del (sub)ámbito serán las que establezca el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General.

B. (Sub)ámbito «9.2 Prolongación Beotibar».

Las condiciones de ejecución son las establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior consolidado.

C. (Sub)ámbito «9.3 Corazonistas».

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

D. (Sub)ámbito «9.4 Prolongación Rondilla».

Las condiciones de ejecución, incluidas las relacionadas con la delimitación de unidades de ejecución y la determinación del régimen privado de la misma, son las establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior del (sub)ámbito que se consolida.

E. Resto del Ámbito Urbanístico.

No se establecen previsiones particulares en la materia.

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

El ámbito de actuación integrada mencionado en el anterior apartado «3.1.C», conformado por el (sub)ámbito «9.3 Corazonistas», será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en el plazo de 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 el (sub)ámbito «9.3 Corazonistas» en el contexto de los expedientes urbanísticos a formular en el mismo, se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

— Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.

— Vivienda de régimen tasado: 1,70.

— Vivienda libre: 6,00.

— Uso terciario: 3,00.

— Uso industrial: 2,00.

- Ekipamendu pribatuko erabilera: 1,70.
- Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,35.
- Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,40.
- Sustapen libreko garajea eta trastelekua: 0,50.

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

A. «9.1 Euskal Herria Plaza» (azpi)esparrua.

Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko Birgaitze Integratuko Plan Bereziak eta horren garapenean formulatu beharreko proiektuek ezarriko dituzte baldintza horiek.

B. «9.3 Korazonistak» (azpi)esparrua.

(Azpi)esparru honetan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programak eta mugatzen den gauzatzeko-unitatearen partzelazio-proiektuak definituko ditu baldintza horiek.

Edonola ere, gauzatzeko-unitate horren 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; eraitsitako etxebizitzetako egoiliarak beste etxebizitza batzuetan kokatzearen ondoriozko gastuak; jarduerak berriro kokatzearen edo ezabatzearen ondoriozko gastuak; proiektuak egitearen ondoriozko ordainsariak; eta abar.

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

— (Azpi)esparruaren barruan aurreikusitako urbanizazio-obrak gauzatzea eta ordaintzea, (azpi)esparru hori mugakideak dituen (azpi)esparruekin eta esparruekin izan beharreko konezioak egitearen ondoriozkoak barne.

— «a.20.1/9.3» lursailean sortuko den behe-solairuan eta lehen solairuaren zati batean kokatzen den ekipamendu-lokal bat lagatzea. Lokalak guztira 740 m²(s) inguruko azalera du, eta ekipamendu gisa erabiltzeko behar bezala eraikita eta gaituta dago.

Helburu horiek lortzeko, Udalaren eta (azpi)esparrua osatzen duten lursail horien jabeen arteko hitzarmena egin eta harpidetu beharko da.

C. «9.2 Beotibar luzapena» eta «9.4 Rondilla luzapena» (azpi)esparruak.

Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean dagoen plangintzaren testuinguruan ezarritako baldintzak finkatzen dira, onartutako eskubideak eta kargak banakidetzeko proiektuak barne.

VIII. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren aditzera ematen diren grafikoak gaineratu dira, guztiak «9.3 Korazonistak» (azpi)esparruari dagozkionak:

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

— Uso de equipamiento privado: 1,70.

— Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35.

— Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: 0,40.

— Garaje y trastero de promoción libre: 0,50.

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

A. (Sub)ámbito «9.1 Plaza Euskal Herria».

Dichas condiciones serán las que establezca el Plan Especial de Rehabilitación Integrada a promover en desarrollo de este Plan General, así como los proyectos a formular en desarrollo de aquél.

B. (Sub)ámbito «9.3 Corazonistas».

Dichas condiciones serán las que defina el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el mismo, así como el Proyecto de Parcelación de la unidad de ejecución que se delimite.

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 dicha unidad de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ella, serán consideradas como cargas propias de la misma a los efectos de su ejecución y abono.

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

— La ejecución y abono del conjunto de las obras de urbanización previstas dentro del (sub)ámbito, incluidas las de ejecución de las correspondientes conexiones del mismo con los (sub)ámbitos y ámbitos lindantes.

— La cesión de local de equipamiento, sito en la planta baja y parte de la planta primera que resulte en la parcela «a.20.1/9.3», con una superficie total aproximada de 740 m²(t), debidamente construido y habilitado para su uso como equipamiento.

A los efectos de la consecución de estos objetivos se procederá a la elaboración y suscripción de un Convenio, entre, por un lado el Ayuntamiento de Tolosa, y, por otro, la propiedad de los terrenos que conforman el (sub)ámbito.

C. (Sub)ámbitos «9.2 Prolongación Beotibar» y «9.4 Prolongación Rondilla».

Se consolidan las condiciones establecidas en el contexto del planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, incluidos los proyectos de equidistribución de derechos y cargas aprobados.

VIII. GRÁFICOS ADJUNTOS

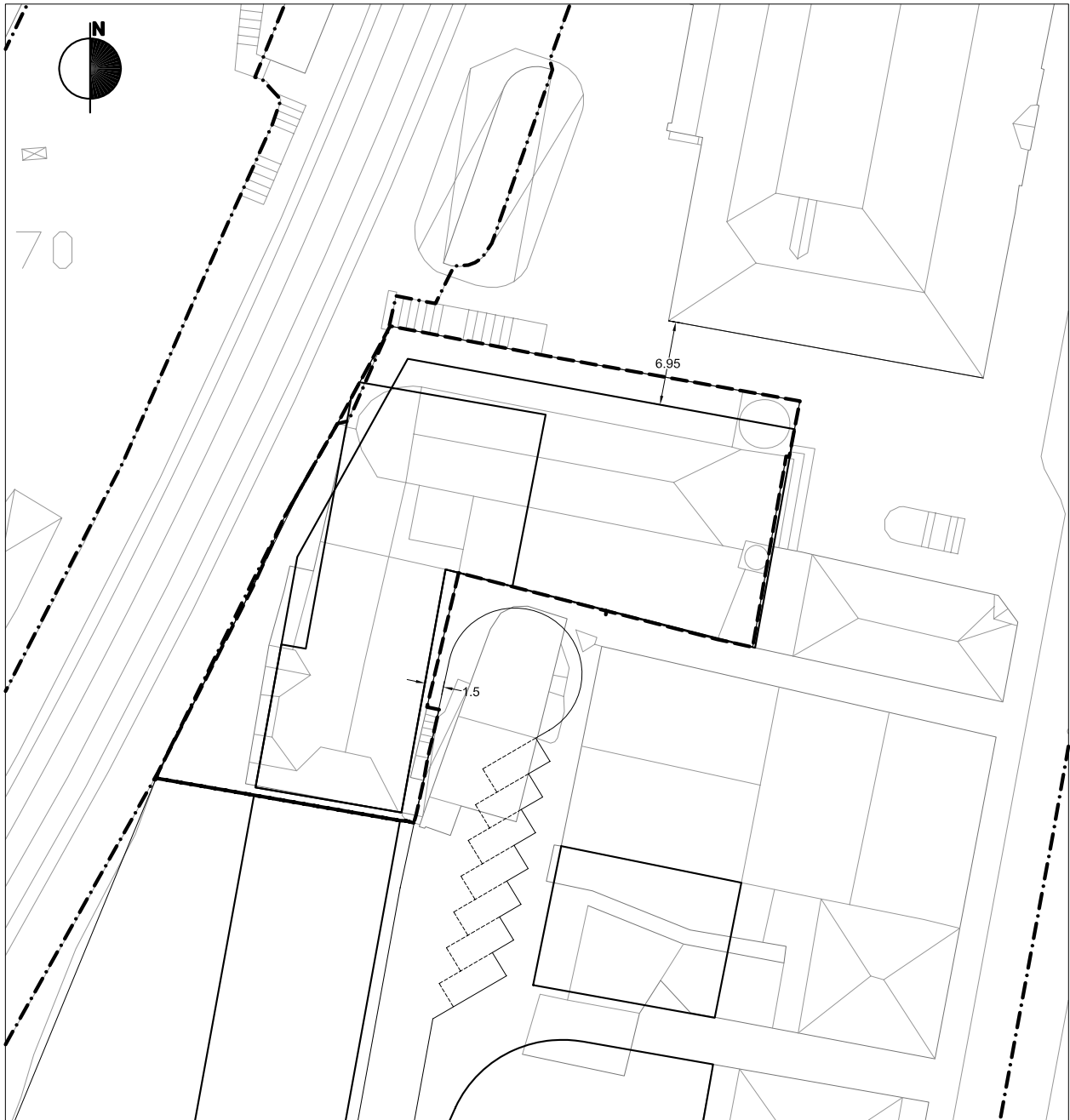
Se incluyen a continuación los gráficos que se indican a continuación, todos ellos referidos al (sub)ámbito «9.3 Corazonistas»:

- 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

9. GOROSABEL
9.3 CORAZONISTAS



ESCALA 1/500 ESKALA

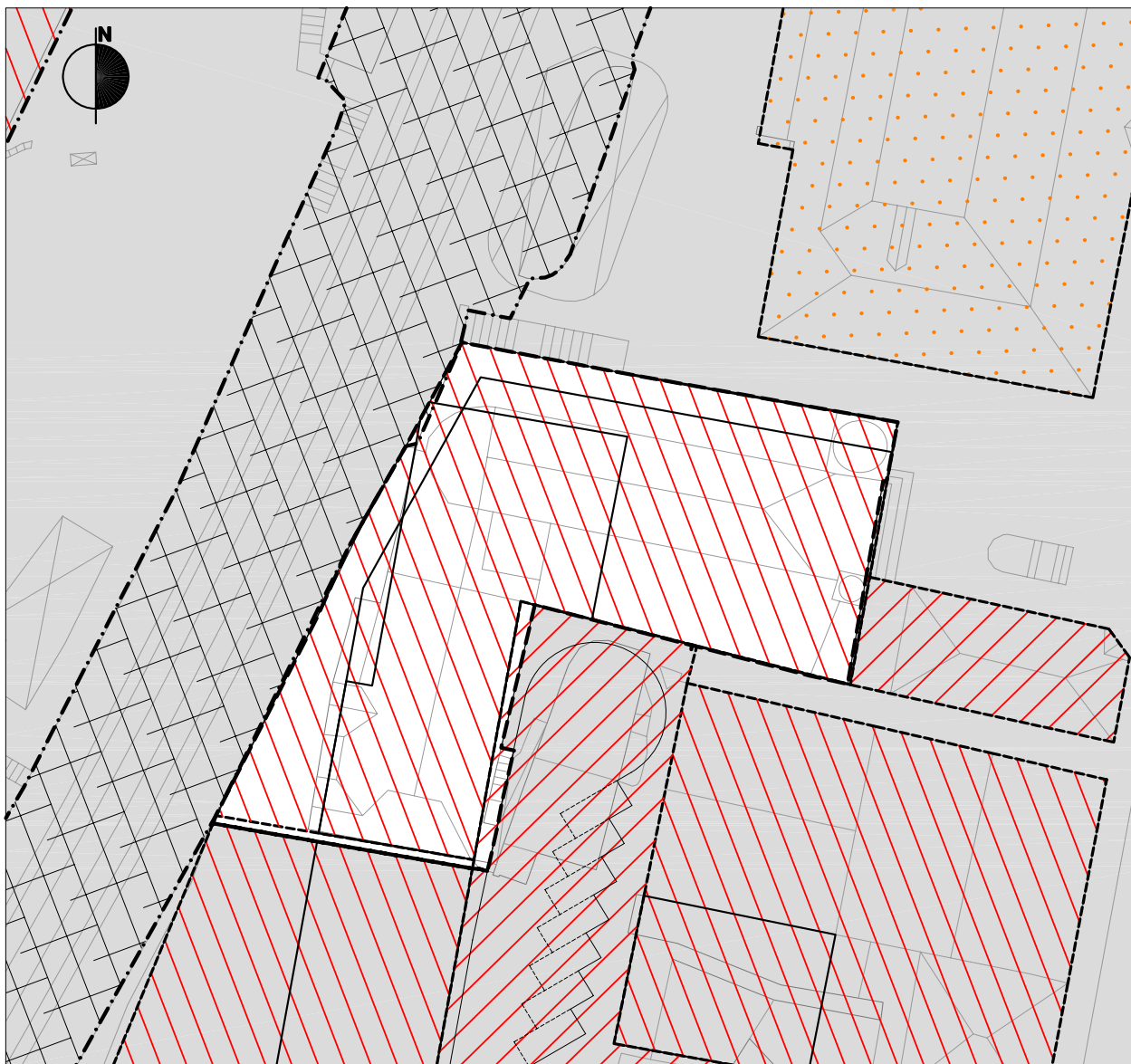
9.3. AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO 9.3
PROIEKTATUTAKO SESTRA +80 RASANTE PROYECTADA

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

9. GOROSABEL
9.3 CORAZONISTAS



ESCALA 1/500 ESKALA




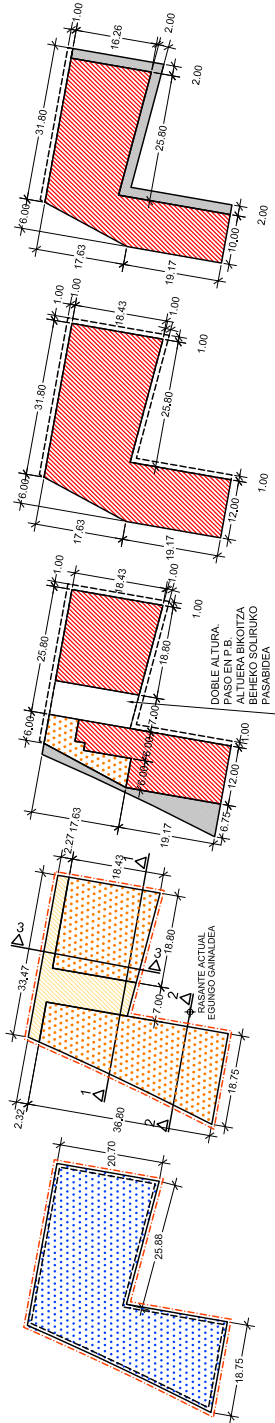
AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK f.10		g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

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

Parcela a.20.1/9.3 Lursaila



PLANTA ATICO ATIKOKO SOLAIRUA ESCALA 1/1000

PLANTA BAJA BEHEKO SOLAIRUA ESCALA 1/1000

PLANTAS II, III y IV (II, III y IV SOLAIRUAK) ESCALA 1/1000

PLANTA I I SOLAIRUA ESCALA 1/1000

PLANTA BAJA BEHEKO SOLAIRUA ESCALA 1/1000

SOTANOS I, II y III (1, II y III SOTOAK) ESCALA 1/1000

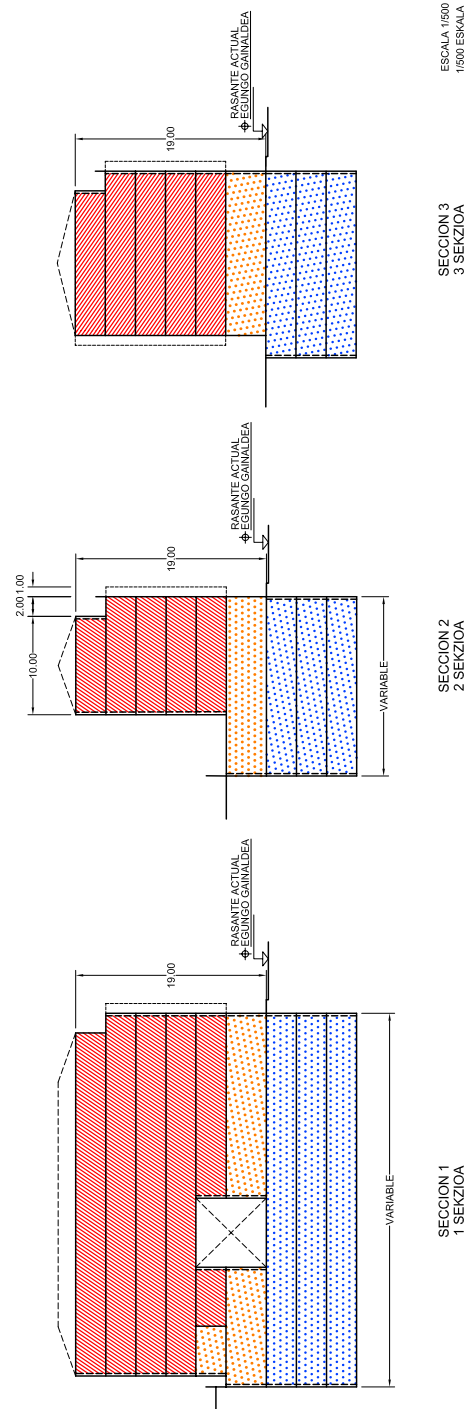
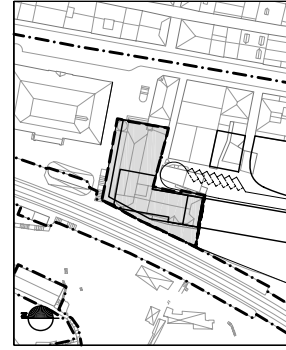


GRAFICO 3. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES ERAIMITZKO ETA ERABILTZKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



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

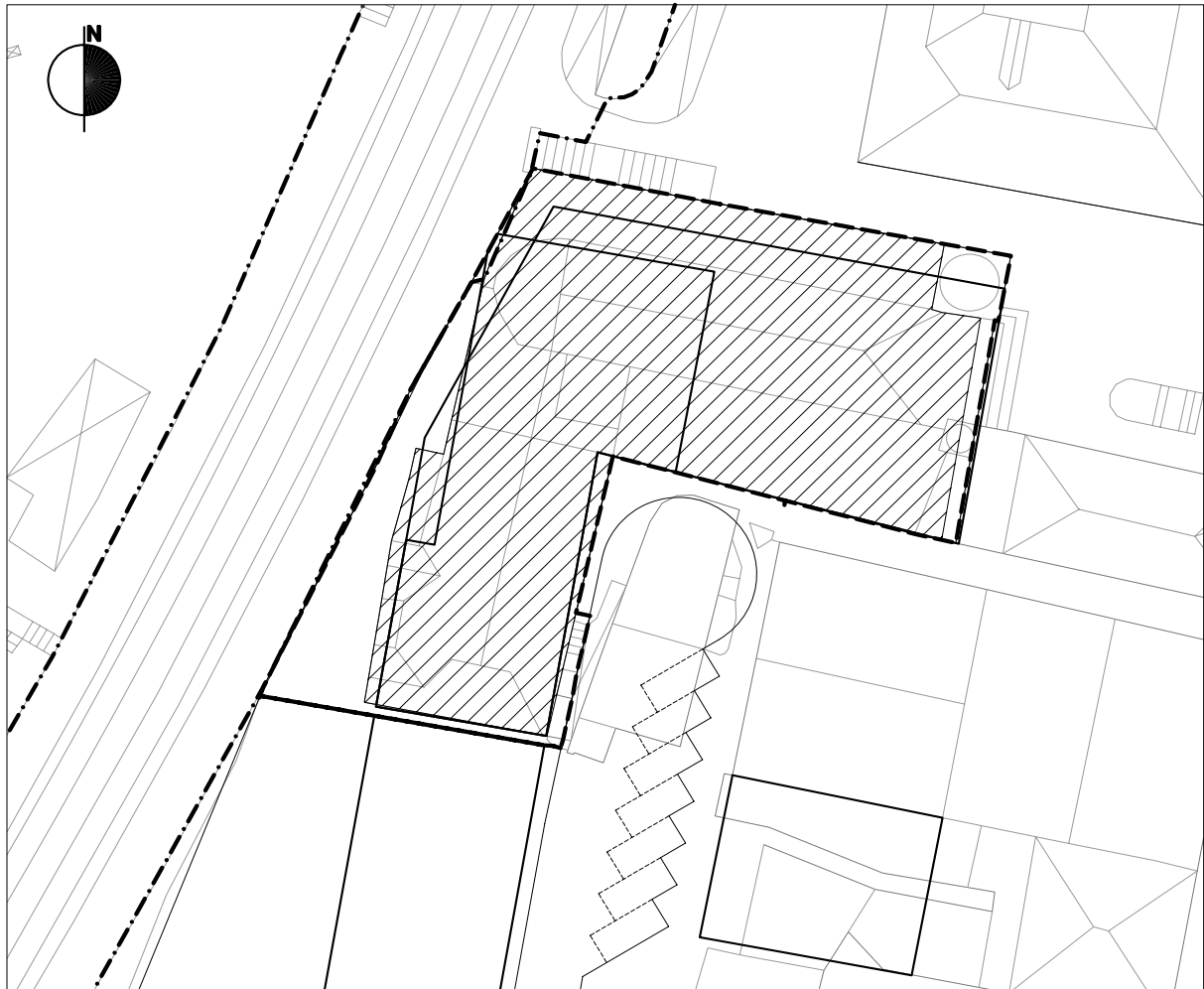
9. GOROSABEL 9.3 CORAZONISTAS

Lursailaren muga	Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokadura	Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa	Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegalaak	Vuelos autorizados en fachada
Garajejo ibilgailu-sarbidaren nahiaezko kokapena	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera	Uso residencial
Industria-erabilera	Uso industrial
Hingarren sektoreko erabilera	Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera	Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak	Garaje y usos auxiliares
Terraza estaltzibeha (Ehartzizaren eto iraba eransizaren erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso reservado de vivienda o local anexo)
Erabilera publikoko eremuak	Areas de uso publico
Erabilera pribatua. Baimendutako seszapen 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

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

9. GOROSABEL
9.3 CORAZONISTAS



ESCALA 1/500 ESKALA


- | | | |
|---------------------------------|---|------------------------------------|
| JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 7 Zb. | ----- | AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 7 |
| ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK |  | EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN |

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