

## II ERANSKINA

HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK  
(LEHEN ZATIA)«1. SANTA LUZIA. IRAKASKUNTZA EKIPAMENDUA»  
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

## I. AZALERA ETA MUGAKETA

Santa Luzia auzoan kokatzen den esparru hau zuzkidura-erabilera publikoetara zuzentzen da, lehentasunez irakaskuntza-ekipamenduetara, eta erabilera horiei beste erabilera osagarri eta laguntzaile batzuk gaineratzen zaizkie (espazio libreak, kirol-instalazioak, bideak, eta abar).

Guztira 81.827 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Plan Orokor hone-tako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailka-pena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» plano-an islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU  
OROKORRAK

Gaur egun dauden eraikuntzak eta erabilerak finkatu dira, baita Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dauden Plangintzako Arau Subsidiarioen testuinguruan aurreikusten direnak ere (1989ko otsailean onartutako dokumentuan aurrei-kusten direnak zein 2001eko abenduaren 4ko eta 2005eko uztailaren 26ko erabaki bidez onartu ziren haren aldaketetan aurreikusten direnak), haien gauzatze-egoera edozein izanik ere. Horrenbestez, oraindik gauzatu gabe dauden eraikuntzak eta instalazioak ere bane hartzen dira.

Edonola ere, finkatze hori askotariko bi helbururekin, besteak beste, osatzen da.

Batetik, esparrua orokorrean berriro urbanizatze-ko helbu-ruarekin, esparruaren ikuspegi eta tratamendu osoan oinarrituta.

Bestetik, esparruaren eta Tolosako hirigunearen arteko komunikazioa, oro har, hobetzeko eta birsortze-ko helburuare-kin —zehazki, garraio publiko bidezko eta oinezkoentzako eta txirrindularientzako sare bidezko komunikazioa hobetzeko eta birsortze-ko helburuarekin—.

Testuinguru horretan, gauzatzeko dauden eraikuntza berriek esparruan dagoen ibai-ibilguarekiko bete beharreko atzerapenari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatze-ko Lurraldearen Arloko Planean ezartzen diren irizpideei jarraitu beharko zaie (Eusko Jaurlaritzako Lurraldearen Antolamendurako Zuzendaritzak 2008ko urriaren 30ean jaulki-tako txostenean aditzera ematen duenaren arabera, esparru hone-tan planteatutako antolamenduaren «aldeko txostena egin zuen Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak, T.2. Santa Luzia eremuari dagozkion Arau Subsidiarioen izapideen barruan, betiere Uren Zuzendaritzaren 2004 maiatzaren 19ko txostenean zerrendatzen ziren baldintzekin. Uren alorreko balora-zioa, beraz, txosten horretan jasotzen denaren arabera izango da, batez ere Lurraldearen Arloko Planaren atzerapenak betetze-ari dagokionez (eraikuntza 12,00 metro atzeratuko da Pisoaga erre-karen ibilguarekiko), ur-bazterre-ko landarediari dagokionez, eta ibilgu hori zeharkatzeko aurreikusten den pasabideak bete beharreko baldintzei dagokienez»).

## III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

## 1. Kalifikazio globala.

«G.00 Ekipamendu Komunitario Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 81.827 m<sup>2</sup>).

## ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES  
(PARTE PRIMERA)NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«1. SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO DOCENTE»

## I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito ubicado en el barrio de Santa Lucía, destinado a usos dotacionales públicos, preferentemente equipamientos docentes, a los que se añaden otros de carácter complementario y auxiliar de los anteriores (espacios libres, instalaciones deportivas, viario, etc.).

Su superficie total es de 81.827 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE  
ORDENACIÓN

Se consolidan las edificaciones y los usos existentes, así como las previstas en el contexto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General (tanto en el documento aprobado en febrero de 1989, como en las posteriores modificaciones del mismo, aprobadas mediante resoluciones de, respectivamente, 4 de diciembre de 2001 y 26 de julio de 2005), cualquiera que sea su estado de ejecución, incluidas por lo tanto las edificaciones e instalaciones aún no ejecutadas.

En todo caso, esa consolidación se complementa con, entre otros, dos objetivos diversos.

Por un lado, la reurbanización general del Ámbito, planteada desde una perspectiva y un tratamiento global del mismo.

Por otro, la mejora y regeneración global de la comunicación del Ámbito con el centro urbano de Tolosa, en particular mediante transporte público y las correspondientes redes peatonal y ciclista.

En ese contexto, las nuevas edificaciones pendientes de ejecución se adecuarán a los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV en cuanto a su retiro respecto del cauce fluvial existente en el ámbito (De acuerdo con lo expuesto en el informe emitido con fecha 30 de octubre de 2008 por la Dirección de Ordenación del Territorio y Planeamiento del Gobierno Vasco, la ordenación planteada en este ámbito «fue informada favorablemente por la COTPV con ocasión de la tramitación de NN.SS. referida al área T.2. Santa Luzia, con las condiciones que se relacionaban en el informe emitido por la Dirección de Aguas de fecha 19 de mayo de 2004. En materia de aguas se remite por lo tanto la valoración a lo señalado en el referido informe, referida fundamentalmente al cumplimiento de los retiros del PTS (12,00 metro para la edificación con respecto al cauce de la regata Pisoaga); al respecto de la vegetación de ribera y a las condiciones a cumplir por la pasarela prevista sobre dicho cauce»).

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

## 1. Calificación globala.

Zona «G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario». (Superficie: 81.827 m<sup>2</sup>).

## A. Eraikuntza-baldintzak:

Ez dira egiturazko eraikuntza-baldintzak zehaztu.

## B. Erabilera-baldintzak:

Plan Orokor honetan «G.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra» zona globaletarako ezarritako baldintzak dira.

## 2. Tokiko sistemen sarea antolatzeke baldintza orokorrak.

Ez dira tokiko sistemen sarea antolatzeke baldintza orokorrak zehaztu.

## 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

## 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua; hortaz, zuzenean gauza daiteke antolamendu xehatua.

## 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Esparrua zuzkidura publikoko erabileretara zuzentzen denez gero, bertan planteatzen diren proposamenak sustapen publiko bidez garatu eta gauzatu dira.

## IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

## 1. Kalifikazio xehatua.

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

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

B. Antolatutako (azpi)zona xehatueta eraikigarritasun fisikoa.

Esparruko (azpi)zona xehatueta bakoitzeko eraikigarritasun fisikoa honakoaren emaitza da:

— Batetik, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan aurreikusten diren eta osotasunean gauzatu diren eraikuntzei dagokienez, eraikuntzen gaur egungo formaren emaitza da (lerroakadurak, altuera eta solairu kopurua) —forma finkatzen da—.

— Bestetik, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan aurreikusten diren eta gauzatu ez diren edo gauzatu ari diren edo zati batean gauzatu dauden eraikuntzei dagokienez, plangintza horretan ezarritako aurreikuspenak, lehentxeago adierazitako Arau Subsidiarioen aldaketak barne. Plangintza hori finkatu egiten da.

C. Antolatutako lursailtan aurreikusten diren eraikuntzen forma arautzeko baimenak.

Honako hauek dira esparruko lursailtan baimendutako eraikuntzaren lerroakadurak, sestak, altuera, solairu kopurua eta eraikuntzaren forma baldintzatzen eta osatzen duen edozein alderdi arautzeko baldintzak:

— Batetik, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan aurreikusten diren eta osotasunean gauzatu diren eraikuntzen gaur egungo forma (lerroakadurak, altuera eta solairu kopurua), finkatzen dena.

## A. Condiciones de edificación:

No se determinan condiciones de edificación de carácter estructural.

## B. Condiciones de uso:

Dichas condiciones son las establecidas en este Plan General para las zonas globales «G.00 Sistema general de equipamiento comunitario».

## 2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.

No se determinan condiciones de ordenación de la red de sistemas locales de carácter estructural.

## 3. Clasificación urbanística.

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de la misma.

## 5. Régimen general de programación y ejecución.

En atención al destino del Ámbito a usos dotacionales públicos, el desarrollo y la ejecución de las propuestas planteadas en el mismo es de promoción pública.

## IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

## 1. Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

B. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

La edificabilidad física de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas del Ámbito es la resultante de:

— Por un lado, en lo referente a las edificaciones previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General y ya ejecutadas en su integridad, la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

— Por otro, en lo referente a las edificaciones previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General y no ejecutadas o en ejecución o parcialmente ejecutadas, las previsiones establecidas en dicho planeamiento, incluidas las modificaciones de las Normas Subsidiarias antes mencionadas, que se consolida.

C. Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones previstas en las parcelas ordenadas.

Las condiciones reguladoras de las alineaciones, rasantes, altura, número de plantas y cualesquiera otros extremos que condicionan y configuran la forma de la edificación autorizada en las distintas parcelas del Ámbito son las resultantes de:

— Por un lado, la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las edificaciones previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General y ya ejecutadas en su integridad, que se consolida.

— Bestetik, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan aurreikusten diren eta gauzatu ez diren edo gauzatzen ari diren edo zati batean gauzatuta dauden eraikuntzei dagokienez, plangintza horretan ezarritako aurreikuspenen emaitza, lehentxeago adierazitako Arau Subsidiarioen aldaketak barne —hauek ere finkatu egiten dira—.

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

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

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lurak hiri-lurzoru finkatutzat jo dira.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren inguruan «N-I» errepidea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

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

Esparruko eraikuntzetako bakar bat ere ez da sartzen Plan Orokor honen katalogoan.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

Esparrua osorik berriro urbanizatzeko, bidezko urbanizazio-proiektua eta/edo obra-proiektuak edo zuzkidura publikoetako proiektuak landu eta gauzatu beharko dira.

Nolanahi ere, xede horretarako sustatzen diren proiektuak edozein izanik ere, esparrua zentzuz eta behar bezala osorik hartuta landu eta gauzatu beharko dira proiektuak.

Gainera, proiektu horiek garraio publikoko sareak eta oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak zabaldu eta/edo barne hartu beharko dituzte.

### 2. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Desjabetze bidez jardungo da esparruko titulartasun pribatuko lurak lortzeko.

## «2. SANTA LUZIA. EKIPAMENDU OROKORRA» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

### I. AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua Santa Luzia auzoan kokatzen da, «N-I» errepidearen eta udalerraren arteko iparraldeko lotunearen inguruan.

Guztira 14.684 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

— Por otro, en lo referente a las edificaciones previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General y no ejecutadas o en ejecución o parcialmente ejecutadas, las previsiones establecidas en dicho planeamiento, incluidas las modificaciones de las Normas Subsidiarias antes mencionadas, que se consolidan.

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

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

## 2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia de la carretera «N-I» en las inmediaciones del Ámbito.

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

Ninguna de las edificaciones del Ámbito forma parte del Catálogo de este Plan General.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

En aras a la reurbanización integral del Ámbito, se procederá a la elaboración y ejecución del proyecto de urbanización y/o de los proyectos de obra o dotaciones públicas que se estimen adecuados.

En todo caso, cualesquiera que sean los proyectos que se promuevan con ese fin, han de ser elaborados y ejecutados desde la debida y razonada consideración global del Ámbito.

Además, esos proyectos han de extender y/o integrar en el Ámbito las correspondientes redes de transporte público, peatonal y ciclista.

### 2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos de titularidad privada del Ámbito.

## NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «2. SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO GENERAL»

### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito ubicado en el barrio de Santa Lucía, en las inmediaciones del nudo Norte de conexión de la carretera N-I con el municipio.

Su superficie total es de 14.684 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

## II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruan ekipamendu komunitarioko erabilerak ezarriko dira, eta, horiekin batera, Santa Luziako ingurunetik Asuncion klinika eta Izaskungo hirigunea N-I errepidearekin lotuko duen bide-lotura berria.

Ekipamendu horiek gaur egun udalerriko beste leku batzuetan dauden eta gaur egungo kokalekuetatik lekuz aldatu behar diren ekipamenduak izan daitezke, edota esparru horretan kokatzea egoki jotzen diren beste ekipamendu batzuk izan daitezke.

## III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

### 1. Kalifikazio globala.

«G.00 Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 14.684 m<sup>2</sup>).

#### A. Eraikuntza-baldintzak.

Ez dira esparruko eraikuntza-erregimena arautzen duten egiturazko eraikuntza-baldintzak zehaztu.

#### B. Erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetan «G.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra» zona globaletarako ezarritako baldintzak dira.

### 2. Tokiko sistemen sarea antolatzeko baldintza orokorrak.

Ez dira tokiko sistemen sarea antolatzeko baldintza orokorrak zehaztu.

### 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatu dira.

### 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruko antolamendu xehatua zehazteko Plan Berezia landuko da.

Nolanahi ere, herri-lanetako proiektua landu eta onartu ostean, Plan hori formulatu aurretik hasi ahal izango da gauzatzeko proiektatzen den bide berri hori.

### 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

#### A. Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

— Esparrua zuzkidura publikoko erabileretara zuzentzen denez gero, bertan planteatzen den hirigintza-garapenaren sustapen publikoa egingo da, proiektatzen den bide berria barne.

Garapen hori modu bateratu eta globalean gauzatu ahal izango da, edo zatikatuta, hau da, batetik, proiektatzen den bide berria eta, bestetik, aipatutako ekipamenduak.

— Esparru hori «26. Olarrain» hirigintza-esparruak osatzen duen jardun integratuko esparruan barne hartuko da, edo hari atxikiko zaio.

Halaber, beste hirigintza-esparru horretako lurrek osatzen duten gauzate-unitateari atxikiko zaio.

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

Aurreko «A» idatz-zatian aipatzen den gauzate integratuko esparruaren testuinguruan, esparruko gaur egungo lurren jabeek dagozkien hirigintza-eskubideak esleitzearen truke, esparruko lurren jabeek lurak lagako dizkiote Administrazioari, lur horiek guztiak edo horietako batzuk desjabetze bidez eskuratzen kalterik gabe.

## II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

El Ámbito se destina a la implantación de usos de equipamiento comunitario, complementados con el paso por el mismo del nuevo vial de conexión, desde el entorno de Santa Lucía, de la carretera «N-I» con la clínica La Asunción y el casco de Izaskun.

Los citados equipamientos pueden ser tanto los existentes en otras partes del municipio, que deban ser trasladados desde sus actuales emplazamientos, como de otros que se estime conveniente ubicar en este Ámbito.

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

### 1. Calificación global.

Zona «G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario». (Superficie: 14.684 m<sup>2</sup>).

#### A. Condiciones de edificación.

No se determinan condiciones de edificación de carácter estructural reguladoras del régimen de edificación del Ámbito.

#### B. Condiciones de uso.

Dichas condiciones son las establecidas en este Plan General para las zonas globales «G.00 Sistema general de equipamiento comunitario».

### 2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.

No se determinan condiciones de ordenación de la red de sistemas locales de carácter estructural.

### 3. Clasificación urbanística.

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

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

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del Ámbito.

En todo caso, previa elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de obra pública, la ejecución del nuevo vial proyectado podrá ser acometida con anterioridad a la formulación de dicho Plan.

### 5. Régimen general de programación y ejecución.

#### A. Régimen de ejecución y programación general.

— En atención a su destino a usos dotacionales públicos, se procederá a la promoción pública del desarrollo urbanístico planteado en el Ámbito, incluido el nuevo vial proyectado.

La ejecución de ese desarrollo podrá ser acometida bien de forma unitaria y global, bien de manera desglosada en lo referente a, por un lado, el nuevo viario proyectado, y, por otro, los referidos equipamientos.

— Este Ámbito o bien se incluirá en el ámbito de actuación integrada conformado por el Ámbito Urbanístico «26 Olarrain», o bien se adscribirá al mismo.

De igual manera, será adscrito a la unidad de ejecución conformada por los terrenos de ese otro Ámbito Urbanístico.

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

Sin perjuicio de la adquisición de todos o algunos de ellos mediante expropiación, los terrenos del Ámbito serán obtenidos por la Administración mediante cesión al mismo por parte de sus actuales propietarios, como contrapartida a la adjudicación a éstos de los correspondientes derechos urbanísticos en el contexto del ámbito de ejecución integrada mencionado en el anterior apartado «A».

Era berean, jardun integratuko esparru horretako lurrak gauzatzeko-unitate berari lotuko zaizkio (bai gauzatzeko-unitate horretan barne hartuz, bai gauzatzeko-unitate horri atxikiz).

C. Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak.

Plan Orokor hau behin betiko onartu ondoren, lau urteko epean landu eta onartu beharko da esparrua antolatzeko Plan Berezia.

#### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

Xede horretarako sustatuko den Plan Berezian ezarriko da Esparruaren kalifikazio xehatuko erregimena.

#### V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Kontuan hartu behar da esparruaren inguruan «N-I» errepi-dea ageri dela eta esparruaren barruan ibai-ibilgu bat ere bada-goela.

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

Esparruko eraikuntzetako edo elementuetako bakar bat ere ez da sartzen Plan Orokor honen katalogoan.

#### VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Esparruan sustatuko den Plan Berezian ezarriko da hirigintza-antolamenduak gauzatzeko erregimena, salbuespen batekin.

Salbuespen hori Asuncion klinikara eta Izaskunera joateko lotura-bide berriarekin lotzen da; hau da, batetik, Administrazioak bide horren eraginpean dauden lurrak lortzearekin eta, bestetik, bide hori gauzatzeko, desjabetze bidez jardun ahal izango da, egokiak izan daitezkeen beste mekanismo batzuk baztertu gabe —lurren jabeekin akordioak lotzea barne—. Bestalde, bidea sustapen publiko bidez gauzatu da.

#### VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

##### 1. Geologia eta geomorfologia.

Plan Berezia lantzeaz gain eta haren aurreikuspenak gauzatzeko gain, planteatutako garapenerako behar-beharrezkoak diren lur-higiduren ondoriozko higadura-prozesuak eta arriskuak baloratu eta kontrolatu beharko dira. Gainera, neurri babesle eta zuzentzaile egokiak zehaztu beharko dira.

##### 2. Lur gaineko hidrologia.

Bitarte baserriaren inguruetatik sakanean behera egiten duen ur-ibilguak Esparrua zeharkatzen du. Horrenbestez, Plan Bereziko esparruaren antolamendu xehatua zehaztean zein gauzatzean, ur-ibilgu hori hartu beharko da aintzat.

##### 3. Hidrogeologia (akuiferoak).

Lortu den informazioari jarraituz, zona horrek akuiferoak urratzeko arrisku ertaina-handia du. Hori dela eta, mota orotako isurketak saihestu beharko dira bertan, eta maila piezometrikoan eragina izan dezaketan lur-erazketak kontrolatu beharko dira. Izan ere, lurzorua azalera topografikotik oso hurbil egoten da akuifero koaternarioetan.

Obrak egiteko fasean, xede horretarako egokitzen jotzen diren neurriak hartu beharko dira.

De igual manera, los terrenos de ese ámbito de actuación integrada se vincularán (bien mediante su inclusión, bien mediante su adscripción) a una misma unidad de ejecución.

C. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

El Plan Especial de ordenación del Ámbito será elaborado y aprobado en el plazo de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

El régimen de calificación pormenorizada del Ámbito será el establecido en el Plan Especial a promover con ese fin.

#### V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia, por un lado y en las inmediaciones del Ámbito de la carretera «N-I», y, por otro, dentro del mismo, de un cauce fluvial.

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

No existen en el Ámbito edificaciones o elementos integrados en el Catálogo de este Plan General.

#### VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

Con una salvedad, el régimen de ejecución de la ordenación urbanística será el establecido en el Plan Especial a promover en el Ámbito.

Esa salvedad está relacionada tanto con la obtención por la Administración de los terrenos afectados por el nuevo vial de conexión, desde este entorno, tanto con la clínica La Asunción como con Izaskun, como con la ejecución del mismo. En cuanto a la citada obtención de los terrenos, sin descartar otros mecanismos que pudieran estimarse adecuados, incluidos los correspondientes acuerdos con los propietarios de los terrenos, podrá actuarse mediante expropiación. A su vez, el vial será de ejecución pública.

#### VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

##### 1. Geología y geomorfología.

Complementariamente a la elaboración del citado Plan Especial y a la ejecución de sus previsiones deben, por un lado, valorarse y controlarse los posibles procesos y riesgos erosivos derivados de los movimientos de tierras que requiera el desarrollo planteado, y, por otro, determinarse las oportunas medidas protectoras y correctoras.

##### 2. Hidrología superficial.

La presencia en el Ámbito de un curso de agua que desciende por la vaguada desde las cercanías del caserío Bitarte ha de ser objeto de la debida consideración en el contexto tanto de la determinación de la ordenación pormenorizada del Ámbito en el referido Plan Especial, como de su ejecución.

##### 3. Hidrogeología (acuíferos).

En atención a la información obtenida, es ésta una zona de vulnerabilidad acuífera media-alta. Debido a ello, ha de evitarse cualquier tipo de vertido, y controlarse las excavaciones que puedan afectar al nivel piezométrico ya que éste suele estar bastante próximo a la superficie topográfica en los acuíferos cuaternarios.

En la fase de ejecución de las obras deben adoptarse las medidas que, con ese fin, se estimen oportunas.

#### 4. Beste alderdi batzuk.

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

### «3. ASUNCION» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

#### I. AZALERA ETA MUGAKETA

Izaskungo igoerako mazelan, hirigune horretarako errepidearen ondoan, dagoen esparrua da. Osasun arloko zuzkidura-erabileretara zuzentzen da, eta beste erabilera osagarri batzuk ere baditu (aparkalekua, eta abar).

Guztira 13.788 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

#### II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Gaur egun dauden osasun arloko instalazioak finkatzen badira ere, instalazio horiek hobetzea eta osatzea aurreikusten da. Izatez, izaera bereko beste instalazio batzuk aurreikusi dira, baita esparruko aparkaleku-zuzkidura areagotzea ere —xede horretarako eraikin bat altxatzea barne—.

Gaur egun esparruan dauden landaredi-espezie interesduak ezabatzea ezinbestekoa bada, esparruan planteatutako hirigintza-proposamenak gauzatzearekin batera, udalerrian ingurumen-arloan degradatuta dagoen zona bat —ezabatzen den haren azalera berekoa gutxienez— leheneratzea bermatuko duten neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

#### III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

##### 1. Kalifikazio globala.

«G.00 Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 13.788 m<sup>2</sup>).

##### A. Eraikuntza-baldintzak.

##### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Gaur egungo eraikinak finkatzen dira, haien formaren emaitzazko guztizko hirigintza-eraikigarritasunarekin —lerroak-durek, altuerak eta solairu kopuruak, besteak beste, ezartzen dute forma—.

— Proiektatzen diren eraikin berrien hirigintza-eraikigarritasuna: 6.790 m<sup>2</sup>(s).

Garaje-eraikinaren estalkia ere aparkaleku-erabilerara zuzendu ahal izango da.

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

— Gaur egun dauden eraikinak egungo parametro formalekin finkatzen dira.

— Eraikin berrien sestra gaineko eta sestrapeko gehieneko solairu kopurua: IV.

#### 4. Otras cuestiones.

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

### NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «3. LA ASUNCIÓN»

#### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito ubicado en la ladera de subida a Izaskun, junto a la carretera de conexión con ese casco, destinado a usos dotacionales de carácter sanitario, a los que se añaden otros auxiliares (aparcamiento, etc.).

Su superficie total es de 13.788 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

#### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Al tiempo que se consolidan las instalaciones sanitarias existentes, se plantea su mejora y complementación mediante la previsión tanto de nuevas instalaciones de esa misma naturaleza, como de la ampliación de la dotación de aparcamientos del Ámbito, incluida la construcción de una edificación con este fin.

En el supuesto de que resulte imprescindible la eliminación de especies de vegetación de interés existentes, en su caso, en el ámbito, la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas en el mismo se complementará con la determinación y materialización de medidas que garanticen la restauración de una zona ambientalmente degradada del municipio de, como mínimo, igual superficie que la afectada por la indicada eliminación.

#### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

##### 1. Calificación global.

Zona «G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario». (Superficie: 13.788 m<sup>2</sup>).

##### A. Condiciones de edificación.

##### a) Edificabilidad urbanística:

— Se consolidan las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura y número de plantas.

— Edificabilidad urbanística destinada a las nuevas edificaciones proyectadas: 6.790 m<sup>2</sup>(t).

Complementariamente, la cubierta de la edificación de garaje podrá ser destinada a uso de aparcamiento.

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

— Las edificaciones existentes se consolidan con sus actuales parámetros formales.

— Número máximo de plantas sobre y bajo rasante de las nuevas edificaciones: IV.

## B. Erabilera-baldintzak.

Orokorrean, Plan Orokor honetan ezarritako «G.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra» zona globalaren erabilera-erregimenaren mende dago zona.

## 2. Tokiko sistemen sarea antolatzeke baldintza orokorrak.

Ez dira tokiko sistemen sarea antolatzeke baldintza orokorrak zehaztu.

## 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

## 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua; hortaz, zuzenean gauza daiteke antolamendu xehatua.

## 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Planteatutako antolamenduaren garatze eta gauzatzeko maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako aurreikuspenik egin.

## IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

## 1. Kalifikazio xehatua.

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

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

B. Antolatutako (azpi)zona xehatuetako eraikigarritasun fisikoa.

## a) Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinak.

Eraikin horien eraikigarritasuna, bestalde, eraikin horien formaren emaitzazkoa da –finkatu egiten da forma–.

## b) Eraikin berriak.

— Osasun arloko ekipamendu-erabileretara zuzentzen den eraikigarritasuna: 2.840 m<sup>2</sup>(s).

— Aparkaleku-erabileretara zuzentzen den eraikigarritasuna: 3.950 m<sup>2</sup>(s).

— Hirigintza-eraikigarritasun berria, guztira: 6.790 m<sup>2</sup>(s).

Garaje-eraikinaren estalkia ere aparkaleku-erabilerara zuzendu ahal izango da.

C. Lursailletako eraikuntzen forma arautzeko baldintzak: Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

## a) Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinak.

Gaur egun dauden eraikinen altuera eta solairu kopurua eraikin horien formaren emaitzazkoa da –finkatu egiten da forma–.

## b) Eraikin berriak.

— «g.00 Ekipamendu komunitarioa» lursaila (osasun-etxeke aparkalekua):

\* Eraikinaren sestra gaineko eta sestrapeko gehieneko solairu kopurua: IV.

— «g.00 Ekipamendu komunitarioa» lursaila (osasun-etxea zabaltzea):

## B. Condiciones de uso.

Con carácter general, la zona se sujeta al régimen de uso propio de la zona global «G.00 Sistema general de equipamiento comunitario», establecido en este Plan General.

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

No se determinan condiciones de ordenación de la red de sistemas locales de carácter estructural.

3. *Clasificación urbanística.*

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de la misma.

5. *Régimen general de programación y ejecución.*

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación planteada, no se establece previsión alguna a este respecto.

## IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. *Calificación pormenorizada.*

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

B. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

## a) Edificaciones existentes y consolidadas.

La edificabilidad de esas edificaciones es la resultante de la forma actual de las mismas, que se consolida.

## b) Nuevas edificaciones.

— Edificabilidad destinada a usos de equipamiento de carácter sanitario: 2.840 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad destinada a usos de aparcamiento: 3.950 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad urbanística total: 6.790 m<sup>2</sup>(t).

Complementariamente, la cubierta de la edificación de garaje podrá ser destinada a uso de aparcamiento.

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

## a) Edificaciones existentes y consolidadas.

La altura y el número de plantas de las edificaciones existentes es la resultante de la forma actual de las mismas, que se consolida.

## b) Nuevas edificaciones.

— Parcela «g.00 Equipamiento Comunitario» (Aparcamiento de Sanitario):

\* Número de plantas de la edificación (sobre y bajo rasante): IV.

— Parcela «g.00 Equipamiento comunitario» (Ampliación de Sanitario):

\* Eraikinaren sestra gaineko eta sestrapeko gehieneko solairu kopurua: IV.

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

Esparruan antolatutako (azpi)zona xehatuetako bakoitzeko erabilera-erregimena Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen da.

E. Jabari-baldintza partikularrak.

Ez da jabari-baldintza partikularrik ezarri.

2. *Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.*

Eraikigarritasuna gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo dira esparruko lurak.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Kontuan hartu behar da esparruaren inguruan «N-I» errepi-dea ageri dela, eta esparruaren barruan Izaskunera joateko gaur egungo errepidea ere badagoela.

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

Esparruko eraikuntzetako edo elementuetako bakar bat ere ez da sartzen Plan Orokor honen katalogoan.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. *Urbanizazio-erregimena.*

Esparruan gauzatu beharreko urbanizazio-obrak zehazteko, urbanizazio-proiektua edo eraikuntzarako obra osagarrien proiektua landuko da.

2. *Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.*

Planteatutako garapen berriak, bestalde, zuzkidura-jarduren erregimenaren arabera gauzatu dira.

### «4. GUADALUPE - DONOSTIA ETORBIDEA» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

## I. AZALERA ETA MUGAKETA

Tolosako hiri-eremuaren iparraldeko muturrean kokatzen da esparrua, Oria ibaiaren, Anoetako udalerraren, «N-I» errepidearen eta errepide hori eta udalerrira lotzen dituen gunearen artean hain zuzen ere.

Etenik dago, eta guztira 67.847 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Dokumentu honetako «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

Bar dator 1989ko Arau Subsidiarioetan mugatutako «I.1 Guadalupe paper-fabrika», «I.2 Donostia Etorbidea», «I.3 Autobiako irla» eta «R.1 Abere-hiltegia» eremuekin, baita eremu horietako hirugarrenari dagokion aldatetarekin ere —2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez behin betiko onartutakoa—.

Nolanahi ere, eta esparru horren behin betiko mugaketaren ondorioetarako, Oria ibaiaren eskuinaldea ubideratzeko sustatu beharreko proiektuen ondoriozko eraginak hartu beharko dira kontuan. Horrenbestez, eta proiektu horietan ibilgua zabaltzea edo estutzea eta, horrela, esparruko lurretan eragina sortzea aurreikusten den guztietan, zuzenean berregokitutako dira esparruaren mugaketa eta azalera.

\* Número de plantas de la edificación (sobre y bajo rasante): IV.

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

El régimen de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito es el establecido para cada una de ellas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

E. Condiciones particulares de dominio.

No se establecen condiciones particulares de dominio.

2. *Categorización del suelo urbano.*

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta a los efectos correspondientes, por un lado, la presencia en las inmediaciones del Ámbito de la carretera «N-I» y, por otro, el paso por el mismo de la actual carretera de conexión con Izaskun.

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

No existen en el Ámbito edificaciones o elementos integrados en el Catálogo de este Plan General.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. *Régimen de urbanización.*

Se procederá a la elaboración, bien de un proyecto de urbanización, bien de un proyecto de obras de complementarias a la edificación, a los efectos de la determinación de las obras de urbanización a ejecutar en el Ámbito.

2. *Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.*

La ejecución de los nuevos desarrollos planteados se adecuará al régimen de las denominadas actuaciones de dotación.

### NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «4. GUADALUPE - AVENIDA DE SAN SEBASTIÁN».

## I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Este Ámbito está situado en el extremo Norte del área urbana de Tolosa, concretamente entre el río Oria, el término municipal de Anoeta, la carretera N-1, y el nudo de conexión de ésta con el municipio.

Tiene carácter discontinuo, y su superficie total es de 67.847 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos» de este documento.

Se corresponde con las áreas «I.1 Papelera Guadalupe», «I.2 Avenida San Sebastián», «I.3 Isla Autovía» y «R.1 Matadero» delimitadas en las Normas Subsidiarias de 1989, incluida la modificación de las mismas referida a la tercera de esas áreas, aprobada definitivamente mediante resolución de 22 de julio de 2003.

En todo caso, a los efectos de la definitiva delimitación de este Ámbito deberán tenerse en cuenta los efectos derivados del o de los proyectos a promover para la determinación de las obras de encauzamiento del río Oria en su margen derecha. Así, siempre que sus previsiones conlleven el ensanchamiento o el estrechamiento de su cauce, afectando a terrenos de éste Ámbito, se entenderán directamente reajustadas su delimitación y superficie.



## II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

— Esparrua edo, gutxienez, haren zati batzuk berritzea eta birmoldatzea, gaur egungo degradazio-egoerari erantzutearren.

Ondoren aditzera ematen diren irizpideekiko eta helburuekiko egokitzapenaren kalterik gabe, eta Arau Partikular honetan aditzera ematen diren salbuespenak salbuespen, finkatu egiten dira, oro har, 1989ko Arau Subsidiarioetan arlo horretan ezarritako aurreikuspenak, baita «I.3 Autobiako irla» eremuari dago-kion aldaketa ere —2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez behin betiko onartutakoa—.

Salbuespen horiek planteatutako garapen berriekin lotzen den eraikigarritasuna zehazteko garaian dute eragina, bestek beste.

— Esparrua ekonomia-jardueretara zuzenduko da, batez ere hirugarren sektoreko erabileretara, gaur egun bertan dauden eta ezar daitezkeen industria-erabilerak finkatzearen kalterik gabe.

— Lurralde-ezaugarrietara egokitutako ekonomia-jardueretarako erabileretara bideratu behar dira Esparruan proiektatutako garapen berriak. Lurralde-ezaugarri horiek zati batean, errepidez inguratutako irla baten izaeraren emaitzakakoak dira, eta gainerakoan Oria ibaiaren eta N-I errepidearen artean kokatutako lur-eremu estuaren emaitzakakoak, betiere errepidearen zaratekin, errepidearekiko eta ibai-ibilguarekiko tartearekin eta abar lotzen diren eraginak eta zortasunak kontuan izanik.

— Ondare eta kultur arloko balioari erreparatuta, katalogatutako hirigintza-ondarean sartzen den «Guadalupe paper-fabrikak» deritzan eraikina finkatuko da, baita Esparruan dauden bizitegi-eraikinak ere.

Bidezko neurriak hartuko dira poluzio akustikoak zonako biztanleengan eraginik izan ez dezan. Neurri horien artean dago N-I errepidean zehar soinua babesteko pantailak instalatzea.

— Abere-hiltegiko eta bidezainen etxeko eraikinak finkatuko dira, betiere kokatzen diren azpiesparruan sustatu beharreko Plan Beregian azken horri dagokionez eta antolamendu xehatua zehazteko hartzen diren erabakien kalterik gabe. Eraikin horietako lehena katalogatutako hirigintza-ondarean sartzen da, haren ondare- eta kultura-balioari erreparatuta.

— Ibai ertzeko kalitatezko pasealeku bat antolatuko da, ahalik eta luzeena, Oria ibaiaren eskuinaldea ingurumen-baldintza egokietan behar bezala zaintzeko testuinguruan.

— Donostia Etorbiderako sarbideak berritu eta hobetu egin beharko dira.

Arlo horretan gaur egun dagoen arazoei, bestek beste, eman beharreko erantzunak justifikatu egiten du esparru hori osorik aintzat hartzea, betiere xede horretarako planteatutako konponbideak ingurune horretan dagoen N-I errepidearen eta hirigunearen arteko lotunera hedatzeko aukeraren kalterik gabe.

## III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

### 1. Kalifikazio globala.

«B.10 Industria Erabilerako Zona». (Azalera: 67.847 m<sup>2</sup>).

1.1. «4.1. Donostia Etorbidea» azpiesparrua (azalera: 40.905 m<sup>2</sup>).

## II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

— Reforma y remodelación del *Ámbito* o, como mínimo, de determinadas partes del mismo con el fin de dar respuesta a su actual estado de degradación.

Sin perjuicio de su adecuación a los criterios y objetivos que se exponen en esta Norma Particular, y con las limitadas salvedades que se exponen en esta Norma Particular, se consolidan con carácter general las previsiones establecidas a ese respecto en el marco de las Normas Subsidiarias de 1989, incluida la modificación de las mismas referida al área «I.3 Isla Autovía», aprobada definitivamente mediante resolución de 22 de julio de 2003.

Dichas salvedades inciden en, entre otros extremos, la determinación de la edificabilidad asociada a los nuevos desarrollos planteados.

— Destino del *ámbito* a usos de actividades económicas de carácter preferentemente terciario, sin perjuicio de la consolidación de los usos industriales existentes, así como de otros de esta misma naturaleza que se puedan implantar.

— Destino de los nuevos desarrollos proyectados en el *Ámbito* a usos de actividades económicas adaptados a sus características territoriales, resultantes de, por un lado y en lo referente a una parte del mismo, su condición de isla rodeada de viario, y, por otro y en cuanto al resto, estrecha lengua de tierra situada a orillas del río Oria y de la citada carretera «N.I.», con las afecciones y servidumbres que eso conlleva en materia de ruido, de distancia tanto de ésta como del citado cauce fluvial, etc.

— Consolidación de la edificación conocida como «Papelera Guadalupe», integrada en el patrimonio urbanístico catalogado en atención a su valor patrimonial y cultural, así como las edificaciones residenciales existentes en el *Ámbito*.

Para evitar que la polución acústica afecte a los vecinos de la zona, se tomarán las medidas oportunas, entre las cuales se contemplará la instalación de pantallas de protección sonora a lo largo de la carretera N-I.

— Consolidación de las edificaciones del Matadero y de la casa de Camineros, sin perjuicio de las decisiones que en cuanto a éste último se adopten en el Plan Especial a promover en el sub*ámbito* en el que se integran a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada. La primera de esas edificaciones está integrada en el patrimonio urbanístico catalogado, en atención a su valor patrimonial y cultural.

— Ordenación de un paseo de borde de río de calidad, dándole la mayor extensión posible, en el contexto de la adecuada preservación de la margen derecha del río Oria en las adecuadas condiciones medioambientales.

— Reforma y mejora de las condiciones de acceso a, en particular, la Avenida de San Sebastián.

La respuesta a, entre otros extremos, la problemática existente a ese respecto justifica la consideración integral de este *ámbito*, sin perjuicio de que las soluciones que puedan plantearse con ese fin se extiendan a, asimismo, el nudo viario de conexión de la carretera N-I con el municipio existente en ese entorno.

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

### 1. Calificación global.

Zona «B.10 Uso Industrial». (Superficie: 67.847 m<sup>2</sup>).

1.1. Sub*ámbito* «4.1 Avenida de San Sebastián» (Superficie: 40.905 m<sup>2</sup>).

## A. Eraikuntza-baldintzak:

## a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Hirigintza-garapen berriak:

## \* Sestra gainean:

Parametro hauek batera aintzat hartzearen emaitzazkoa da baimentzen den eraikigarritasuna:

\* Eraikuntzaren oinplanoko okupazioa: Gaineratutako lursailaren edo lursailen %50.

\* Indize horren arabera, okupa dezakeen espazioaren osotasunean har ditzakeen eraikuntza-solairuen kopurua: 2 solairu.

## \* Sestrapean:

Bi soto-solairuri lotzen zaion eraikigarritasuna, sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin, betiere Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Araua Orokorrak» dokumentuaren 22.3. art) ezarritako baldintza orokorretan.

— Hirigintza-garapen finkatuak (abere-hiltegiaren eta bidezainen etxearen eraikina besteak beste):

\* Sestra gaineko eraikigarritasuna: Finkatutako eraikinen multzoaren gaur egungo formaren emaitzazkoa (lerrokadurak, altuera eta solairuen kopurua), gaur egun dauden eta eraitsi behar diren eraikinen zatiekin lotzen dena salbuetsita —Oria ibaia ubideratzeko lanak egiteko eta ibai horren ertzeko pasea-lekua eraikitzeke eraitsi behar diren zatiekin lotzen dena, hain zuzen ere—.

\* Sestrapeko eraikigarritasuna: Plan Orokor honetan ezarritako irizpideekin bat eginik («2.1. Hirigintza Araua Orokorrak» dokumentuaren 22.3. artikulua), eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri dagokiona.

\* Finkatu egiten da lehentxeago aditzera emandako garapen berriak erregulatzeko parametroak gaingiditzen dituen gaur egungo eraikigarritasuna, adierazitako salbuespenak kontuan hartu gabe jakina.

## b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

Esparruan sustatu beharreko Plan Bereziak antolamendu xehatuaren lerrunarekin ezartzen dituen parametroak izango dira.

## B. Erabilera-baldintzak:

Plan Orokor honetako «B.10 Industria-erabilera» zona globalerako, oro har, ezarritako erabilera-erregimen orokorra da.

Finkatu egiten dira gaur egun dauden hirugarren sektoreko erabilera, eta baimendu egiten da izaera bereko beste batzuk ezartzea, zona global horretarako ezarritako baldintzetan.

1.2. «4.2 Autobiako irla» (azalera: 15.712 m<sup>2</sup>).

## A. Eraikuntza-baldintzak:

## a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Hirigintza-garapen berriak:

\* Sestra gainean: 5.046 m<sup>2</sup>(s).

## \* Sestrapean:

Eraiki daitezkeen bi soto-solairuri lotzen zaion eraikigarritasuna, betiere Plan Orokor honetako Hirigintza Araua Orokorreran ezartzen diren arlo horretako baldintzetan eraiki daitezkeenak. Edonola ere, eraikigarritasun horrek ezin izango du gaingiditu sestra gainean baimentzen den eraikigarritasuna, ez azpiesparruaren osotasunean, ez lursail bakoitzean.

## A. Condiciones de edificación:

## a) Edificabilidad urbanística:

— Nuevos desarrollos urbanísticos:

## \* Sobre rasante:

La edificabilidad autorizada es la asociada a la consideración conjunta de los siguientes parámetros:

\* Índice de ocupación en planta de la edificación: 50% de la parcela y/o parcelas aportadas.

\* Número de plantas de edificación en el conjunto del espacio ocupable por la misma de conformidad con el citado índice: 2 plantas.

## \* Bajo rasante:

Edificabilidad asociada a dos plantas de sótano, con igual ocupación en planta que las edificaciones sobre rasante, en las condiciones generales establecidas en este Plan General (art. 22.3) del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

— Desarrollos urbanísticos consolidados (edificaciones del Matadero, casa de Camineros, etc.):

\* Edificabilidad sobre rasante: La resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual del conjunto de las edificaciones consolidadas, exceptuada la vinculada a las partes de las edificaciones existentes y a derribar para la ejecución bien de las obras de encauzamiento del río Oria proyectadas, bien del paseo de borde de ese río.

\* Edificabilidad bajo rasante: La asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General (art. 22.3) del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

\* Se consolida la edificabilidad existente que, sin computar las indicadas excepciones, supere los parámetros reguladores de los nuevos desarrollos, antes expuestos.

## b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Dichos parámetros serán los que establezca, con rango de ordenación pormenorizada, el Plan Especial a promover en el ámbito con el fin de determinar dicha ordenación.

## B. Condiciones de uso:

El régimen general de uso es el establecido, con carácter general, para la zona global «B.10 Uso Industrial», en este Plan General.

Se consolidan los usos terciarios existentes, y se autoriza la implantación de otros nuevos de esa naturaleza, en las condiciones establecidas para dicha zona global.

1.2. Subámbito «4.2 Isla Autovía» (Superficie: 15.712 m<sup>2</sup>).

## A. Condiciones de edificación:

## a) Edificabilidad urbanística:

— Nuevos desarrollos urbanísticos:

\* Sobre rasante: 5.046 m<sup>2</sup>(t).

## \* Bajo rasante:

Edificabilidad asociada a dos plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones establecidas con carácter general, a ese respecto, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan. En todo caso, dicha edificabilidad no podrá ser superior a la autorizada sobre rasante tanto en la totalidad del subámbito como en cada parcela.

— Hirigintza-garapen finkatuak:

\* Sestra gaineko eraikigarritasuna: Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinen egungo formaren emaitzazkoa (lerro-kadurak, altuera, solairu kopurua).

\* Sestrarepeko eraikigarritasuna: Plan Orokor honetan ezarritako irizpideekin bat eginik («2.1. Hirigintza Arau Orokorak» dokumentuaren 22.3. artikulua), eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri dagokiona.

— Sestra gaineko eraikigarritasuna —berria zein finkatua— erregulatzeke azaldutako aurreikuspenak, bestalde, 2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditan aurreikusten diren isla hutsa dira —salbuespen jakin batekin—. Horrexegatik hain zuzen ere, haien eta hauen arteko kontraesanik badago, espeditan hartan finkatutakoak aplikatuko dira lehentasunez.

Salbuespen hori honako bi alderdi hauekin lotzen da: Batetik, sestra gaineko eraikigarritasuna gehitzearekin —sestra gainean bi solairu baimentzearen ondorioz—, eta, bestetik, sestrarepeko eraikigarritasuna gehitzearekin —bi soto-solairu baimentzearen ondorioz—.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

Parametro horiek Arau Partikular honetako IV. epigrafeko «1.c»). idatz-zatian antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin ezarritakoak dira.

B. Erabilera-baldintzak:

Plan Orokor honetako «B.10 Industria-erabilera» zona globalerako, oro har, ezarritako erabilera-erregimena da.

Finkatu egiten dira gaur egun dauden hirugarren sektoreko erabilera, eta baimendu egiten da izaera bereko beste batzuk ezartzea, zona global horretarako ezarritako baldintzetan.

1.3. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

A. Eraikuntza-baldintzak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gaineko eraikigarritasuna: Gaur egun bertan dauden eraikinen formaren emaitzazkoa da zonaren guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Lerrokadurek, altuerak eta solairu kopuruak, besteak beste, ezartzen dute eraikigarritasuna, eta alderdi horiek finkatu egiten dira, ondoren adierazten den salbuespenarekin.

Ibai-jabari publikoa edo bide publikoa okupatzen duten eraikinen gorputzak edo elementuak dira salbuespena. Gorputz eta elementu horiek ezin dira konputatu adierazitako eraikigarritasuna zehazteko ondorioetarako, ezta eraikinak zonan gehienez izan dezakeen okupazioaren ondorioetarako ere.

— Sestrarepeko eraikigarritasuna: Antolamendu xehatuaren emaitzazko lursailetan eraiki daitezkeen soto-solairu bati (1) lotzen zaion eraikigarritasuna da, betiere Plan Orokor honetan ezartzen diren baldintzetan («2.1 Hirigintza Arau orokorrak» dokumentuaren 22.3. artikulua).

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

Parametro horiek Arau Partikular honetako IV. epigrafeko «4.c»). idatz-zatian antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin ezarritakoak dira.

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

— Sestrarepean: Soto-solairu bat (1).

— Desarrollos urbanísticos consolidados:

\* Edificabilidad sobre rasante: La resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.

\* Edificabilidad bajo rasante: La asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General (art.22.3» del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

— Con una determinada salvedad, se entenderá a todos los efectos que las previsiones reguladoras de la edificabilidad sobre rasante tanto nueva como consolidada expuestas con anterioridad son un mero reflejo de las previstas en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003. Precisamente por ello, en caso de contradicción entre aquellas y éstas se considerarán de aplicación preferente las fijadas en ese expediente.

Dicha salvedad incide en, concretamente y por un lado, la previsión de un incremento de edificabilidad sobre rasante asociado a la autorización de dos plantas sobre rasante, y, por otro, al incremento de edificabilidad bajo rasante, asociada a la autorización de dos plantas de sótano.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Dichos parámetros son los establecidos en el apartado «1.C.» del epígrafe IV de esta misma Norma Particular, con el rango propio de la ordenación pormenorizada.

B. Condiciones de uso:

El régimen de uso es el establecido, con carácter general, para la zona global «B.10 Uso Industrial», en este Plan General.

Se consolidan los usos terciarios existentes, y se autoriza la implantación de otros nuevos de esa naturaleza, en las condiciones establecidas para dicha zona global.

1.3. Resto del Ámbito Urbanístico.

A. Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

— Edificabilidad sobre rasante: La edificabilidad urbanística total de esta zona es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes en la misma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura y número de plantas, que, con las salvedades que se indican a continuación, se consolidan.

Esa salvedad incide en los cuerpos o elementos de edificación que invaden bien el dominio público fluvial, bien la superficie de la vía pública. Esos cuerpos y elementos no son computables a los efectos de la determinación de la citada edificabilidad, ni tampoco de la ocupación máxima de la zona por la edificación.

— Edificabilidad bajo rasante: Se corresponde con la edificabilidad asociada a una (1) planta de sótano que se autoriza construir en las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada, en las condiciones establecidas en este Plan General (art. 22.3 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

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

Dichos parámetros son los establecidos, con rango de ordenación pormenorizada, en el apartado apartado «4.C.» del siguiente epígrafe IV de esta misma Norma Particular.

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

— Bajo rasante: 1 planta de sótano.

## B. Erabilera-baldintzak:

Oro har, «B.10 Industria-erabilera zona» globalaren berezko erabilera erregimenaren mende egongo da zona.

Finkatu egiten dira gaur egun dauden eraikinak, etxebizitza kopurua eta haien erregimen juridikoa barne.

## 2. Tokiko sistemen sarea antolatzeko baldintza orokorrak.

«4.1 Donostia etorbidea» azpiesparruan antolatu beharreko Plan Bereziak emango dio erantzuna bertara sartzeko arazoari.

## 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

## 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

## A. «4.1. Donostia Etorbidea» azpiesparrua.

Esparruko antolamendu xehatua zehazteko Hiri Antolamenduko Plan Berezia landuko da.

Plan Berezi hori azpiesparru horretaz kanpo ere hedatu ahal izango da, bertara sartzeko arazoari erantzuteko komenigarri irizten zaion heinean.

## B. «4.2 Autobiako irla» azpiesparrua.

Plan Orokor honetan ezartzen da antolamendu xehatua. Ondorio horietarako, 2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditan ezarritako antolamendua txertatu zaio, betiere lehentxeko aditzera emandako hirigintza-eraikigarritasunarekin lotzen diren salbuespenekin.

## C. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Plan Orokor honetan ezartzen da antolamendu xehatua.

## 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A. Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

— N-1 errepidearen eta udalerraren arteko lotunaren eta Larramendi Pasealekuaren topagunean proiektatutako glorieta berria gauzatzeko eta ordaintzeko, 2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioaren aldaketa-espeditan ezarritakoari jarraituko zaio. «4.2 Autobiako irla» azpiesparruan proiektatutako hirigintza-eskubideen titularrek karga horretan lagunduko dute, espeditan horretan ezarritako moduan.

— Gipuzkoako Foru Aldundiak gauzatu du eta ordainduko du Oria ibaiaren gainean proiektatzen den zubi berria.

## B. Plangintza xehatua lantzeko eta onartzeko epeak.

Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoaren barruan sustatuko da eta onartuko da «4.1 Donostia Etorbidea» azpiesparruan aurreikusten den Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

## IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

## 1. Kalifikazio xehatua.

A. Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako azpizona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

## B. Condiciones de uso:

Con carácter general, la zona se sujeta al régimen de usos propio de la zona global «B.10 Uso industrial».

Se consolidan las edificaciones residenciales existentes, incluido el número de viviendas y su régimen jurídico.

## 2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.

El Plan Especial a ordenar en el subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián» procederá a dar respuesta a la problemática de acceso al mismo.

## 3. Clasificación urbanística.

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

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

## A. Subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián».

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo.

Dicho Plan Especial podrá extenderse asimismo fuera de ese subámbito en la medida en que para dar respuesta a la problemática de acceso al mismo se estime conveniente.

## B. Subámbito «4.2 Isla Autovía».

Su ordenación pormenorizada es la establecida en este Plan General. A esos efectos, se considerará incorporada al mismo la ordenación establecida en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003, con las salvedades asociadas a la edificabilidad urbanística antes mencionadas.

## C. Resto del Ámbito Urbanístico.

Su ordenación pormenorizada es la determinada en este Plan General.

## 5. Régimen general de programación y ejecución.

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

— A los efectos de la ejecución y abono de la nueva glorieta proyectada en el encuentro de, por un lado, el nudo viario de conexión de la carretera N-1 con el municipio, y, por otro, el Paseo Larramendi, se estará a lo establecido en el referido expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003. Los titulares de los derechos urbanísticos proyectados en el subámbito «4.2 Isla Autovía» contribuirán a dicha carga en los términos establecidos en ese expediente.

— La ejecución y abono del nuevo puente proyectado sobre el río Oria corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento pormenorizado.

El Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en el subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián» será promovido y aprobado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

## IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

## 1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

## a) «4.1. Donostia Etorbidea» azpiesparrua.

Azpiesparru horretan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarriko diren baldintzak izango dira.

## b) «4.2 Autobiako irla» azpiesparrua.

Ondoren adierazten den salbuespenarekin, Plan Orokor honetan ezarritakoak izango dira baldintza horiek. Ondorio horietarako, 2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditentean ezarritako antolamendua txertatuko zaio.

Era berean, ingurune horretan dagoen udalerrriaren eta N-1 errepidearen arteko lotunearekin topo egin arte Uzturre kaleari jarraipena emateko beharrezko lursailak dagokie salbuespen hori, betiere «5. Arramele - Arkaute» esparruan planteatutako antolamenduaren emaitzazko terminoetan. Aurreikuspen horren eraginpean dauden lursailak bide-erabilerara zuzenduko dira.

## c) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.2. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

## B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

## a) «4.1. Donostia Etorbidea» azpiesparrua.

Azpiesparru horretan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarriko diren aurreikuspenen ondoriozkoa izango da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa.

## b) «4.2 Autobiako irla» azpiesparrua.

Plan Orokor honetan ezartzen dira baldintza horiek. Ondorio horietarako, 2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditentean ezarritako antolamendua txertatuko zaio, betiere baimendutako hirigintza-eraikigarritasunarekin lotzen diren salbuespenekin —aurreko III. epigrafearen «1.2.2.A.a» idatz-zatian planteatutako moduan—.

## c) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

— Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eta finkatzen den eraikuntzaren gaur egungo formaren (lerrokaduren, altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzazkoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, betiere aurreko III. epigrafearen «1.3» idatz-zatian horri dagokionez azaldutako salbuespenekin.

— Sestrapean: Plan Orokor honetan ezarritako irizpideekin bat eginik («2.1. Hirigintza Arau Orokorak» dokumentuaren 22.3. artikulua), eraiki daitekeen soto-solairu bati (1) dagokion eraikigarritasuna izango da.

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

## a) «4.1. Donostia Etorbidea» azpiesparrua.

(Azpi)esparru horretan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarriko diren baldintzak izango dira.

## b) «4.2 Autobiako irla» azpiesparrua.

— Hirigintza-garapen berriak:

\* Solairu kopurua:

\* Sestra gainean: II.

\* Sestrapean: II.

\* Eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 m.

Edonola ere, Plan Orokor honen Hirigintza Arau Orokorretako «66.8». artikuluan ildo horretan ezarritako irizpideak izango dira aplikatzekoak.

## a) Subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián».

Dichas condiciones serán las que se establezcan en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en este subámbito.

## b) Subámbito «4.2 Isla Autovía».

Con la salvedad que se indica a continuación, dichas condiciones son las establecidas en este Plan General. A esos efectos, se considerará incorporado al mismo la ordenación establecida en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003.

A su vez, la referida salvedad incide en los terrenos necesarios para dar continuidad a la calle Uzturre hasta su encuentro con el nudo viario de conexión del municipio con la carretera N-I en ese entorno, en los términos resultantes de la ordenación planteada en el ámbito «5. Arramele - Arkaute». Los terrenos afectados por esa previsión se destinarán a uso viario.

## c) Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «II.2 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

## B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

## a) Subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián».

La edificabilidad física de cada parcela será la que resulte de las previsiones que establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en este subámbito

## b) Subámbito «4.2 Isla Autovía».

Dichas condiciones son las establecidas en este Plan General. A esos efectos, se considerará incorporada al mismo la ordenación establecida en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003, con las salvedades referidas a la edificabilidad urbanística autorizada, planteadas en los términos expuestos en el apartado «1.2.2.A.a» del anterior epígrafe «III».

## c) Resto del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, con las salvedades expuestas a ese respecto en el apartado «1.3» del anterior epígrafe «III».

— Bajo rasante: La edificabilidad asociada a una (1) planta de sótano susceptible de construcción de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General (art. 22.3) del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales».

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

## a) Subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián».

Dichas condiciones serán las que establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en este (sub)ámbito.

## b) Subámbito «4.2 Isla Autovía».

— Nuevos desarrollos urbanísticos:

\* Número de plantas:

\* Sobre rasante: II.

\* Bajo rasante: II.

\* Altura máxima de edificación: 12 metros.

En todo caso, serán de aplicación los criterios establecidos a ese respecto en el artículo «66.8» de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

Parametro horik gaintzen dituzten eta gaur egun dauden eraikuntzak finkatu egingo dira. Horrez gain, Plan Berezia formulatzearekin, parametro formal horiek berregokitu ahal izango dira –baita gorantz ere–, betiere egokitzat jotzen diren suposizioetan eta bidezko iritsierarekin.

— Eraikin finkatuak.

Azpiesparruan dauden eta finkatzen diren eraikinekin lotzen diren parametroak dira, betiere 2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditentean ezarritako moduan berregokituta.

Antolamenduz kanpo deklaraturako zatien salbuespena kontuan izanik, finkatu egiten dira eraikin horiek, haien gaur egungo parametroekin -altuerarekin eta sestra gaineko solairu kopuruarekin-. Sestraperan 2 solairu eraikitzea baimentzen da.

c) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

— Solairu kopurua.

\* Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eta finkatzen diren eraikuntzaren solairu kopurua, betiere aurreko III. epigrafean «1.1.A.a»). idatz-zatian azaldutako salbuespenekin.

\* Sestraperan: Soto-solairu bat (1).

— Sestra gaineko eraikuntza-altuera: Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntzek gaur egun dutenaren baliokidea.

D. Azpizona xehatuetako erabilera-baldintzak.

a) «4.1. Donostia Etorbidea» azpiesparrua.

Plan Orokor honetan, azpiesparruaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia antolatzen eta bereizten dituen azpizona xehatuetako bakoitzerako ezartzen diren baldintzak dira, berregokituak edo osatuak, Plan Berezi horrek egoki irizten duen heinean.

b) «4.2 Autobiako irla» azpiesparrua.

Plan Orokor honetan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezartzen diren baldintzak dira, 2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditentean barne hartzen diren aurreikuspenen arabera berregokituak.

c) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorak» dokumentuan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako, izaera orokorrean, ezarritakoak dira baldintza horiek.

E. Jabari-baldintza partikularrak.

«4.1 Donostia Etorbidea» azpiesparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia ezartzen dituen baldintzek gain, honako alderdi hauekin, besteak beste, lotzen diren baldintzak ere izango dira aplikatzekoak:

— Eraikinek N-I errepidearekiko eta errepide horren eta udalerraren arteko lotunearekiko mantendu beharreko distantzia arautzen duten irizpideak, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak.

— Uren arloan indarrean dagoen legerian ezarritako jabari publiko hidraulikoa babesteko aurreikuspenak.

F. Oria ibaiaren ertzetik atzerapena.

Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideen arabera, esparruan proiektatzen diren eraikuntza berriak –aurre-

Se consolidan las construcciones existentes que superen esos parámetros. Además, mediante la formulación de un Plan Especial se podrán reajustar, incluso al alza, dichos parámetros formales, en los supuestos y con el alcance que, justificadamente, se estime conveniente.

— Edificaciones consolidadas.

Los citados parámetros son los asociados a las edificaciones existentes y consolidadas en el subámbito, reajustados en los términos establecidos en el citado expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003.

Con la salvedad referida a las partes de las mismas declaraciones fuera de ordenación, se consolidan esas edificaciones con sus actuales parámetros del altura y número de plantas sobre rasante. Se autoriza la construcción de 2 plantas bajo rasante.

c) Resto del Ámbito Urbanístico.

— Número de plantas.

\* Sobre rasante: El número de plantas es equivalente al de la edificación existente y consolidada en cada parcela, con las salvedades expuestas en el apartado «1.3.A.a») del anterior epígrafe «III».

\* Bajo rasante: 1 planta de sótano.

— Altura de edificación sobre rasante: Es equivalente a la actual de las edificaciones existentes y consolidadas.

D. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas.

a) Subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián».

Dichas condiciones son las establecidas en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas que ordene y diferencie el Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito, reajustadas o complementadas en la medida en que éste último Plan lo estime conveniente.

b) Subámbito «4.2 Isla Autovía».

Dichas condiciones son las establecidas en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en la misma, reajustadas, en su caso, de conformidad con las previsiones incluidas en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003

c) Resto del Ámbito Urbanístico.

Esas condiciones son las establecidas con carácter general en el Documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General, para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

E. Condiciones particulares de dominio.

Además de las que, en su caso establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián», serán de aplicación, entre otras, las condiciones asociadas a:

— Los criterios reguladores de la distancia de las edificaciones respecto de la carretera N-I, así como del nudo de conexión de la misma con el municipio, establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

— Las previsiones de protección del dominio público hidráulico establecidas en la legislación vigente en materia de aguas.

F. Retiro respecto de la margen del río Oria.

De conformidad con los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, el retiro de las nuevas edificaciones pro-

tik daudenak ordezkatzeko dituztenak edo oin berrikoak— Oria ibaiaren ibilguarekiko gutxienez 15 metro atzeratu beharko dira.

Edonola ere, katalogatutako eraikinen kasuan, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan —Lurraldearen Arloko Plan horretan barne— horietarako ezarritakoari jarraituko zaio.

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— Formulatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ezarritako kategorizazioa izango da «4.1. Donostia etorbidea» azpiesparruan barne hartzen diren lurren kategorizazioa.

— «4.2 Autobiako irla» azpiesparruko lursailak —bertan mugatutako gauzatze-unitatean barne hartzen direnak— hiri-lurzoru finkatugabetzat jotzen dira, urbanizaziorik ez izateagatik eta/edo urbanizazio urria izateagatik.

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

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako zirkunstantziak hartu behar dira kontuan:

— Oria ibaia ageri da Esparruaren inguruetan.

— N-I errepidea ageri da Esparruaren inguruetan.

— Esparruan poluituta egon daitezkeen lurzoruak ageri dira (Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «5.4.1. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak» plana).

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

Guadalupe paper-fabrika eta abere-hiltegia eraikinak hirigintza-ondare katalogatuaren parte dira, haien ondare eta kultura arloko balioaren arabera.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

— Sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ezartzen duen urbanizazio-erregimenaren mende egongo da «4.1. Donostia etorbidea» azpiesparruaren hirigintza-garapena.

— «4.2 Autobiako irla» azpiesparruaren hirigintza-garapena 2003ko uztailaren 22ko ebazpenaren bitartez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espedituean ezarritako urbanizazio-erregimenaren mende dago.

— Hirigintza-esparruaren gainerakoa, Oria ibaia ubideratzeko lanak, ibaiaren ur-bazterreko pasealekua eraikitzeke lanak eta ibilgailuen esparrurako sarbidearen lanak zehazteko eta gauzatzeko beharrezko urbanizazio-proiektuen eta/edo herri-lanetako proiektuen mende egongo da.

### 2. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A. «4.1 Donostia etorbidea» azpiesparrua gauzatzeko erregimena.

Azpiesparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren zein haren garapenean sustatu beharreko espeditueetan (Urbanizatzeko Jardun Programan, eta

yectadas en el ámbito, bien en sustitución de otras preexistentes bien de nueva planta, respecto del cauce del río Oria será, como mínimo, de 15 m.

Eso sí, tratándose de edificaciones catalogadas, se estará a lo establecido para las mismas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido dicho Plan Territorial Sectorial.

## 2. Categorización del suelo urbano.

— La categorización de los terrenos incluidos en el subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián» será que la establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular en el mismo.

— Los terrenos del subámbito «4.2 Isla Autovía» integrados en la unidad de ejecución delimitada en él tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

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

## V. CONDICIONES SUPERPUSTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se han de tener presentes, a los efectos correspondientes, las circunstancias siguientes:

— La presencia del río Oria en las inmediaciones de este Ámbito.

— La presencia de la carretera «N-1» en las inmediaciones de este Ámbito.

— La existencia en el Ámbito de suelos potencialmente contaminados (plano «5.4.1 Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística» del documento «5. Planos» de este Plan General).

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

Las edificaciones Papelera Guadalupe y Matadero ubicadas en este ámbito forman parte del patrimonio urbanístico catalogado, en atención a su valor patrimonial y cultural.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

— El desarrollo urbanístico del subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián» se sujetará al régimen de urbanización que establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

— El desarrollo urbanístico del subámbito «4.2 Isla Autovía» se sujetará al régimen de urbanización establecido en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003.

— El resto del Ámbito Urbanístico será objeto de los proyectos de obras públicas y/o de urbanización necesarios para la determinación y ejecución de las obras de encauzamiento del río Oria, del paseo de borde del mismo, y de acceso rodado al ámbito.

### 2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A. Régimen de ejecución del subámbito «4.1 Avenida San Sebastián».

El régimen jurídico-urbanístico de ejecución del desarrollo planteado en este subámbito será el que se determine tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él, como en

abar) zehaztuko da azpiesparru honetan planteatzen den garapena gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

B. «4.2 Autobiako irla» azpiesparrua gauzatzeko erregimena.

2003ko uztailearen 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditentean ezarritakoa izango da azpiesparru honetan planteatzen den garapena gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Finkatu egin da espeditente horretan mugatutako gauzate-unitatea, baita testuinguru horretan sustatutako eta onartutako dokumentuak.

C. Hirigintza-esparruaren gainerakoa gauzatzeko erregimena.

Oria ibaia ubideratzeko lanen, ibai-ertzeko pasealekuko obren edo beste herri-lan batzuen (baita sustatzen diren komunikazio-sarea hobetzeko lanen) eraginpean dauden hirigintza-esparruaren gainerako lurak dohainik lagako dira edo desjabetu egingo dira.

### 3. Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

«4.1. Donostia etorbidea» azpiesparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko ditu ildo horretan egoki jotzen diren aurreikuspenak.

Edonola ere, katalogatutako eraikuntzak zaintzearekin lotzen diren salbuespenen kalterik gabe, antolamenduz kanpo deklaratu dira azpiesparru horretan ibai-jabari publikoa eta bide publikoa hartzen duten eraikinak edo horien zatiak –baimentzen diren eraikuntza-hegalkinak salbu–, baita Oria ibaia ubideratzeko lanen eta haren ertzeko pasealekuko lanen eraginpean daudenak ere.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

### 1. Lur gaineko hidrologia.

A. Esparruan planteatutako garapen berria Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako aurreikuspenetara moldatu beharko da. Horrez gain, eraginpean dauden ertzak leheneratzeko eta hobetzeko beharrezko neurriekin osatu beharko da, ingurumen arloan leheneratzeko neurriak barne. Gainera, ibai-ertzeko pasealekua sortzearekin ere osatu beharko da –zati batean soilik bada ere–. Izan ere, pasealeku horren bitartez, ibai-ibilgua hiri-ingurunean integratuko da, eta bateragarria izango da bertan dauden bi eraikin katalogaturekin, hots, Guadalupe paper-fabrikarekin eta abere-hiltegiarekin.

B. Esparruaren osotasuna eta/edo haren hainbat zati hirigintza alorrean guztiz berritzeko jardunak eta osorik birgaitzeko eta/edo ordezkatzeko lanak –bertan dauden eraikinak ordezkatzearekin pareka daitezkeenak– osatu egingo dira aurretik egin beharko den azterlan hidraulikoarekin. Azterlan hidrauliko horrek aukera emango du, batetik, urpean geratzekoa arriskuaren arloko arazoa finkatzeko eta, bestetik, problematika horri erantzuteko neurriak finkatzeko, betiere arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenei dagokienez ezarritako irizpideen arabera.

### 2. Hidrogeologia (akuiferoak).

Une honetan eskura dugun informazioa abiapuntu izanik, aditzera eman dezakegu esparruaren zatirik handiena jatorri alubialeko materialen gainean kokatzen dela. Material horiek orokorrean finkatu gabe dauden akuifero detritikoak eragiten dituzte. Anisotropia handiko porositate intergranularreko materialak dira, eta Elduingo unitate hidrogeologikoa osatzen duten materialetatik hurbil daude. Eredu honetatik hurbil segur

los expedientes a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.).

B. Régimen de ejecución del subámbito «4.2 Isla Autovía».

El régimen jurídico-urbanístico de ejecución del desarrollo planteado en este subámbito será el establecido en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003.

Se consolida la unidad de ejecución delimitada en ese expediente, así como los documentos promovidos y aprobados en ese contexto.

C. Régimen de ejecución del resto del Ámbito Urbanístico.

Se procederá a la obtención mediante cesión gratuita o expropiación de los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico afectados por las obras de encauzamiento del río Oria, de ejecución del paseo de borde de ese mismo río, o de otras obras públicas, incluidas las de mejora de la red de comunicaciones que, en su caso, se promuevan.

### 3. Edificaciones disconformes con el planeamiento.

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián» determinará las previsiones que estime oportunas a ese respecto.

En todo caso, sin perjuicio de las salvedades relacionadas con la preservación de edificaciones catalogadas, se declaran fuera de ordenación tanto los edificios o partes de los mismos existentes en ese subámbito que invaden el dominio público fluvial y la vía pública, salvo los vuelos de edificación permitidos, como los que resulten afectados por las obras de encauzamiento del río Oria y del paseo de borde del mismo.

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

### 1. Hidrología superficial.

A. El nuevo desarrollo planteado en el Ámbito, además de ajustarse a las previsiones establecidas en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos, ha de complementarse con las medidas necesarias para la recuperación y mejora de las márgenes afectadas, incluida su restauración ambiental, así como con la creación de un paseo de borde de río, siquiera parcial, a modo de elemento de integración del cauce fluvial en el medio urbano, en condiciones de compatibilidad con la presencia de dos edificaciones catalogadas como son la Papelera Guadalupe y el Matadero.

B. La proyección y ejecución de actuaciones de reforma urbana integral del conjunto del ámbito y/o de distintas partes del mismo, así como de intervenciones de sustitución y/o rehabilitación integral asimilables a la sustitución de las edificaciones existentes se complementará con la previa realización del correspondiente estudio hidráulico que permita determinar, por un lado, la problemática existente en materia de inundabilidad, y, por otro, las medidas de respuesta a dicha problemática, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

### 2. Hidrogeología (acuíferos).

Con la información de la que se dispone en este momento puede señalarse que la mayor parte del ámbito se asienta sobre materiales en origen aluviales, que dan lugar a acuíferos detriticos en general no consolidados, de porosidad intergranular, elevada anisotropía, y próximos a los materiales que constituyen la unidad hidrogeológica de Elduain. Es probable la presencia de manantiales en las cercanías de esta área, algunos de



aski iturburuak daude, horietako batzuk Uzturre mendiko mazeletatik datozen baliabide hidrikoekin elikatuta (koloztaile bidez egiaztatuta da).

Komeni da akuifero horietan eraginak sortzeko arriskua kontrolatzea eta saihestea. Obrak egitean, arreta handiz jardun beharko da mota orotako isurketak saihesteko. Horrela, erauzketak moduko lanak kontrolatu beharko dira aldagai horren gainean arriskurik ez sortzeko. Horrenbestez, egokiak izan daitezkeen neurriak zehaztu beharko dira aurretik.

### 3. Lurzorua.

IHOBERen inbentarioaren arabera, esparruko bi gune egon daitezke poluituta, Talleres Arreche, SA enpresarekin (20071-0032 kodea eta EJSN 34.3) eta Echebeste Resinatos, SA enpresarekin (200071-0023 kodea eta EJSN 24620) lotzen direnak. Aurrekoei finkatu nahi den Guadalupe paper-fabrikaren kasua gaineratu beharko zaie.

Lurzoru horiek arlo horretan indarrean dagoen legerian aurreikusten diren ikerketa, jakintza, kontrol eta tratamendu prozesuen mende egon beharko dute, proposatutako erabilera-aldaketan aurretik. Horrexegatik, Aurrerapenaren proposamenek lurzoru horietan dituzten eraginak positibotzat, zuzeneko-tzat, epe labur/ertainekotzat eta iraunkortzat jo daitezke.

### 4. Beste alderdi batzuk.

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

## «5. ARRAMELE - ARKAUTE» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

### I. AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua Tolosako hiri-eremuaren iparraldeko muturrean dago, Oria ibaiaren, N-I errepidearen (errepide hori Tolosarekin lotzeko bide-lotura barne) eta «6. Santa Klara» hirigintza-esparruaren artean, hain zuzen ere.

Guztira 104.297 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

### II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruaren osotasuna hirigintza arloan berritzea eta birkualifikatzea da esparru honetako helburu orokorra. Helburu orokor hori lortuko bada, gaur egun dauden eta helburu horrekin bateragarriak diren errealitateak finkatu beharko dira. Helburu horrekin bateragarriak ez direnak, ordea, ordezkatu egin beharko dira. Azken horien artean, industria-jarduerak (Gorostidi, Voith, eta abar) ezabatzearekin lotuko direnak nabarmendu behar dira, Udalak sustatutako plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketan jada planteatutakoaren ildotik—2007ko urtarrilaren 30eko erabaki bidez behin betiko onartutakoa—

ellos con unos recursos hídricos procedentes de las laderas de Uzturre (verificado con colorante).

Es conveniente controlar y evitar riesgos de posibles afectaciones en los citados acuíferos. Las obras han de ser acometidas con el debido cuidado, para evitar todo tipo de vertidos y controlar aspectos como las excavaciones con el fin de evitar cualquier riesgo en relación a esta variable. De ahí la necesidad de previamente, determinar las medidas que con ese fin se estimen adecuadas.

### 3. El suelo.

De acuerdo con el inventario de IHOBE, existen en el ámbito dos emplazamientos potencialmente contaminados ligados a las empresas Talleres Arreche S.A. (código 20071-0032 y CNAE 34.3) y Echebeste Resinatos S.A. (código 200071-0023 y CNAE 24620). A las anteriores cabría añadir el supuesto de la Papelera Guadalupe, que se plantea consolidar

Esos suelos han de sujetarse a los procesos de investigación, conocimiento, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia, con anterioridad a los cambios de uso propuestos. Precisamente por ello, los efectos de las propuestas del Avance en esos suelos pueden ser considerados como positivos, directos, a corto/medio plazo y permanentes.

### 4. Otras cuestiones.

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

## NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «5. ARRAMELE - ARKAUTE».

### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito situado en el extremo Norte del área urbana de Tolosa, concretamente entre el río Oria, la carretera «N.1», incluido el nudo de conexión de la misma con el municipio, y el ámbito urbanístico «6. Santa Clara».

Su superficie total es de 104.297 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

La reforma y recualificación urbana del conjunto del Ámbito constituye el objetivo general planteado en el mismo. Su consecución conlleva la consolidación de realidades existentes, compatibles con ese objetivo, y la sustitución de otras no acordes con él. Entre estas últimas se han de destacar las asociadas a la eliminación de actividades industriales como las de Gorostidi, Voith, etc., en la línea ya planteada en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento promovidas por el Ayuntamiento, aprobada definitivamente mediante resolución de 30 de enero 2007.

Helburu orokor hori beste helburu zehatzago batzuetan banatzen da:

— Larramendi pasealekuaren eta N-I errepidearen artean kokatzen den esparruaren zatia berritzea eta birsortzea —errepide horren eta hirigunearen arteko lotunea barne—.

— Gaur egun dauden komunikazio-sareak hobetzea eta birsortzea, Larramendi Pasealekua (Uzturre kalearekin batera) komunikazio horren ardatz nagusia dela kontuan izanik.

Helburu hori lortzeko, oso bestelakoak baina,aldi berean, osagarriak diren bi motatako jardun, gutxienez, gauzatu beharko da.

Batetik, berriro urbanizatzea Larramendi Pasealekua —Arau Subsidiarioen Aldaketa horretan aditzera emandakoaren ildotik— eta Uzturre kalea, azken horren trazadura orokorrean berriro egokitzea eta/edo berriro definitzea barne.

Bestetik, oinezkoentzako eta txirindularientzako sareak antolatzea eta gauzatzea. Esparruari berari egiten dioten zerbitzua eta esparruaz harantzagoko zerbitzua bateragarri egiteko baldintzak izango dituzte sare horiek (barne konexioaz zein udal-sarearen parte den sareaz ari gara, beraz).

Horretarako, pasealeku eta kale hori —eta oinezkoentzako eta txirindularientzako sare horiek— orokorrean aztertu behar dira, eta esparru guztian zehar hartu beharko dira aintzat.

Gauzak horrela, Uzturre kalean ere behar-beharrezkoa izango da esku-hartze global hori, bai haren trazadura zehazteko garaian, bai haren tratamenduan eta urbanizazioan.

— Bi hiri-zentralitate antolatzea eta sustatzea Arkaute parkearen inguruan —Larramendi Pasealekuaren beste aldera duen zabalpena barne— eta Arrameleko San Juan Plazan, eta zentralitate horiek sortzeko aukera emango duten baldintzak lortzeko tratamendua ematea bi ingurune horiei.

Helburu hori lortzeko justifikatu egiten du ingurune horietan hiri-zentralitate orok behar dituen merkataritza-garapenak aurreikustea, besteak beste.

— Esparruaren osotasuna lehentasunez bizitegi-erabilerara zuzentzea.

Hori dela eta, gaur egun dauden errealitateetako batzuk finkatu egin behar dira: Larramendi pasealekuaren eta Oria ibaiaren artekoa, Arkaute parkea berrurbanizatzearen kalterik gabe; Larramendi Pasealekuan, 2, 4 eta 6 zenbakiak; Trinkete Plazan, 1etik 6ra bitarteko zenbakiak; Arramele kalean, 1 eta 2 zenbakiak; Ibaiondo kalean, 5 zenbakia; Uzturre kalea 4, 6, 8 eta 10 zenbakiak; Arrameleko San Juan ermita; eta abar.

Horrez gain, honako ingurune hauetan beste garapen batzuk aurreikusiko dira, lehentasunez bizitegikoak: Industria-jarduerak okupatzen dituzten lursailetan (Gorostidi-Voith, etab.), aipatutako Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketan horri dagokionez planteatutako aurreikuspenak finkatuz; Arramele kaleko 3 zenbakiko eta Uzturre kaleko 1, 2 eta 3 zenbakietako lursailak okupatutako ingurunean; Arrameleko San Juan ermitaren eta Uzturre kalearen arteko lurretan; eta abar.

Zehazki, «5.1 Gorostidi-Voith» (azpi)esparruan 743 etxebizitza garatzea aurreikusten da. Horietatik, 148 etxebizitza babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenarekin lotzen dira, 319 udal-etxebizitza tasatuen erregimenarekin eta 276 sustapen libreko erregimenarekin. Era berean, «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruan 87 etxebizitza inguru aurreikusi da, horietatik 16 etxebizitza babes ofizialeko erregimenarekin lotzen dira, eta 23 etxebizitza tasatuen erregimenarekin. Era berean, «5.3 Uzturre kalea» (azpi)esparruan 13 etxebizitza inguru aurreikusi da, horietatik 7 etxebizitza babes ofizialeko erregimenarekin lotzen dira.

Ese objetivo general se desglosa en otros más específicos como los siguientes:

— Reforma y regeneración urbana de, en particular, la parte del Ámbito ubicada entre el Paseo Larramendi y la carretera «N.1», incluido el nudo de conexión de ésta con el municipio.

— Mejora y regeneración de las redes de comunicación existentes, considerando que el Paseo Larramendi, junto con la calle Uzturre, constituye el eje principal de dicha comunicación.

La consecución de ese objetivo se asocia a, como mínimo, dos tipos de actuaciones diversas, al tiempo que complementarias.

Por un lado, la (re)urbanización tanto del Paseo Larramendi, en la línea apuntada en la mencionada Modificación de las Normas Subsidiarias, como de la calle Uzturre, incluida la (re)adecuación y/o (re)definición global del trazado de esta última.

Por otro, la ordenación y ejecución de las correspondientes redes peatonales y ciclistas, en condiciones que permitan compatibilizar su servicio al propio Ámbito (hablamos por lo tanto de conexión interna) como más allá del mismo (hablamos por lo tanto de esas redes como parte de las respectivas redes municipales).

Y para ello, es necesario el tratamiento y la consideración global, en toda su extensión a lo largo del Ámbito, tanto de aquellos Paseo y calle como de estas redes.

Así, esa intervención global es también necesaria en la calle Uzturre, tanto en lo referente a la determinación de su trazado como a su tratamiento y urbanización.

— Ordenación e incentivación de dos centralidades urbanas ubicadas en, respectivamente, el entorno del parque Arkaute, incluida su ampliación al otro lado del Paseo Larramendi, y la plaza San Juan de Arramele, con el consiguiente tratamiento de los mismos en condiciones que permitan la creación de las mismas.

La consecución de ese objetivo justifica la previsión en esos entornos de, entre otros extremos, los desarrollos comerciales que toda centralidad urbana requiere.

— Destino del conjunto del ámbito a usos preferentemente residenciales.

Eso implica la consolidación de alguna de las realidades existentes: Entre el Paseo Larramendi y el río Oria, sin perjuicio de la proyectada reurbanización del parque Arkaute; en el Paseo Larramendi, números 2, 4 y 6; en Trinkete Plaza, números 1 a 6; Arramele kalea, números 1 y 2; Ibaiondo kalea, número 5; Uzturre kalea 4, 6, 8 y 10, ermita San Juan de Arramele; etc.

Y la previsión de nuevos desarrollos también preferentemente residenciales en: Los terrenos ocupados por actividades industriales como las de Gorostidi-Voith, etc., consolidando las previsiones planteadas a ese respecto en la mencionada Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento; el entorno ocupado por las parcelas números 3 de Arramele kalea, 1, 2, y 3 de Uzturre kalea; el terreno ubicado entre la citada ermita San Juan de Arramele y la calle Uzturre; etc.

Se prevé, en concreto, el desarrollo de 743 viviendas en el (sub)ámbito «5.1 Gorostidi-Voith», de las que, 148 viv. se vinculan al régimen propio de las viviendas de protección oficial, 319 al de viviendas tasadas municipales y 276 al de promoción libre. A su vez, en el (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia» se prevén unas 87 viviendas, de las que unas 16 viv. se vinculan al régimen de protección oficial y unas 23 viv. al de vivienda tasada. Por su parte, en el (sub)ámbito «5.3 c/ Uzturre» se prevén unas 13 viviendas, de las que unas 7 se vinculan al régimen de protección oficial.

— Gaur egungo Arkaute Parkeak –Larramendi Pasealekuaren beste aldera zabaldua– osatuko duen espazio libre edo hiri-parke garrantzitsua finkatzea, eta tolosarren zerbitzura benetan egoteko aukera emango duten baldintzetan kualifikatzea eta urbanizatzea.

— Oria ibaiaren bi ertzak lotuko dituen pasabidea aurreikustea, esparru hori Belaterekin lotuko duena.

— «5.1 Gorostidi-Voih», azpiesparruan antolatutako eraikuntza-etxadietako espazio publikoen zorupean aparkalekuak antolatzeko eta gauzatzeko aurreikuspenak finkatzea, betiere 2008ko abenduaren 15eko udal-ebazpen bidez behin betiko onartutako «RE.7 Gorostidi Voith eremuko etxadietako barrualdeen hiri-antolamenduko plan berezian» aurreikusten den moduan.

— Esparruan proiektatutako garapenek eraginpean dauden ibai-ibilguarekiko bete beharreko atzerapenari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezartzen diren irizpideei jarraitu beharko zaie.

— N-I errepidearen ondoriozko soinu-inpaktuak ezabatu eta/edo murriztuko dituzten baldintzetan zehaztea eta gauzatea garapen berriak.

### III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 83.130 m<sup>2</sup>).

1.1.1. «5.1 Gorostidi-Voith» (azpi)esparrua. (Azalera: 54.038 m<sup>2</sup>)

#### A. Eraikuntza-baldintzak.

##### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 74.798 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 41.202 m<sup>2</sup>(s).

— Guztira: 116.000 m<sup>2</sup>(s).

— Aurreko eraikigarritasuna gaur egun dagoen gasolindegia sestra gainean duenarekin osatzen da –azken hori harekin lotzen diren eraikuntzen gaur egungoari dagokio, baina 150 m<sup>2</sup>(s)-tan gehitua–.

##### b) Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua:

— Sestra gainean: VIII + atikoa (a).

— Sestrapean: III.

#### B. Erabilera-baldintzak.

a) Oro har, «A.20» zona globalaren berezko erabileren erregimenaren mende egongo da (azpi)esparrua.

b) Bizitegiko hirigintza-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzarako bizitegi-eraikigarritasuna: 14.175 m<sup>2</sup>(s).

— Udal-etxebizitza tasaturako bizitegi-eraikigarritasuna: 30.450 m<sup>2</sup>(s).

— Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasuna: 26.250 m<sup>2</sup>(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 70.875 m<sup>2</sup>(s).

c) Gaur egun dagoen hornitegia edo gasolindegia finkatzen da.

1.1.2. «5.2 Antzinako erruki-etxea» azpiesparrua. (Azalera: 2.373 m<sup>2</sup>).

— Previsión de un importante espacio libre o parque urbano conformado por el actual parque Arkaute, ampliado al otro lado del Paseo Larramendi, y recualificación y urbanización del conjunto del mismo en condiciones que permitan su efectiva y real puesta al servicio de los tolosarras.

— Previsión de una pasarela de unión de ambas orillas del río Oria, conectando este ámbito con Belate.

— Consolidación de las previsiones de ordenación y ejecución de nuevos aparcamientos en el subsuelo de los espacios públicos de las manzanas edificatorias ordenadas en el subámbito «5.1 Gorostidi-Voih», en los términos previstos en el «Plan Especial de Renovación Urbana de los interiores de manzana del área RE.7 Gorostidi Voith» aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 15 de diciembre de 2008.

— Los desarrollos proyectados en el ámbito se adecuarán a los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV en cuanto a su retiro respecto de los cauces fluviales afectados.

— Determinación y ejecución de los nuevos desarrollos en condiciones que eliminen y/o minimicen los impactos acústicos derivados de la carretera «N-I».

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta» (Superficie: 83.130 m<sup>2</sup>).

1.1.1. (Sub)ámbito «5.1 Gorostidi-Voith». (Superficie: 54.038 m<sup>2</sup>)

#### A. Condiciones de edificación.

##### a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 74.798 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 41.202 m<sup>2</sup>(t).

— Total: 116.000 m<sup>2</sup>(t).

— La edificabilidad anterior se complementa con la vinculada, también sobre rasante, a la gasolinera existente, que se corresponde con la actual de las edificaciones vinculadas a la misma, incrementada en 150 m<sup>2</sup>(t).

##### b) Número de plantas de edificación máximo:

— Sobre rasante: VIII + Ático (a).

— Bajo rasante: III.

#### B. Condiciones de uso.

a) Con carácter general, este (sub)ámbito se sujeta al régimen de usos propio de la zona global «A.20».

b) Régimen jurídico de la edificabilidad urbanística residencial:

— Edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección oficial de régimen general: 14.175 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial destinada a vivienda tasada municipal: 30.450 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial de promoción libre: 26.250 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial total: 70.875 m<sup>2</sup>(t).

c) Se consolida la estación de servicio o gasolinera existente.

1.1.2. (Sub)ámbito «5.2. Antigua Misericordia». (Superficie: 2.373 m<sup>2</sup>).

- A. Eraikuntza-baldintzak.
- a) Hirigintza-eraikigarritasuna.  
— Sestra gainean: 6.994 m<sup>2</sup>(s).  
— Sestrapean: 4.269 m<sup>2</sup>(s).
- b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.  
— Sestra gainean: IV + II atikoa (a).  
— Sestrapean: III (erdisoto bat barne).
- B. Erabilera-baldintzak.
- a) Oro har, «A.20» zona globalaren berezko erabileren erregimenaren mende egongo da (azpi)esparrua.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:  
— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 1.612 m<sup>2</sup>(s).  
— Bizitegi-eraikigarritasun berria:  
\* Babes ofizialeko etxebizitzetarako (%20): 1.036 m<sup>2</sup>(s).  
\* Etxebizitza babestu tasatuetarako (%30): 1.555 m<sup>2</sup>(s).  
\* Sustapen libreko etxebizitzetarako (%50): 2.591 m<sup>2</sup>(s).  
\* Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria: 5.182 m<sup>2</sup>(s).  
— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 6.794 m<sup>2</sup>(s).
- c) Gainerako hirigintza-eraikigarritasuna -200 m<sup>2</sup>(s)-bizitegiak bestelako erabileretara zuzenduko da (hirugarren sektorea).
- 1.1.3. «5.3 Uzturre kalea» azpiesparrua. (Azalera: 2.172 m<sup>2</sup>).
- A. Eraikuntza-baldintzak.
- a) Hirigintza-eraikigarritasuna.  
— Sestra gainean: 1.597 m<sup>2</sup>(s).  
— Sestrapean: Bi solairuri dagokion eraikigarritasuna.
- b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.  
— Sestra gainean: IV + atikoa (a).  
— Sestrapean: Bi solairu.
- B. Erabilera-baldintzak.
- a) Oro har, «A.20» zona globalaren berezko erabileren erregimenaren mende egongo da (azpi)esparrua.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:  
— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 210 m<sup>2</sup>(s).  
— Bizitegi-eraikigarritasun berria:  
\* Babes ofizialeko etxebizitzetarako (%50): 514 m<sup>2</sup>(s).  
\* Sustapen libreko etxebizitzetarako (%50): 515 m<sup>2</sup>(s).  
\* Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria: 1.029 m<sup>2</sup>(s).  
— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 1.239 m<sup>2</sup>(s).
- c) Gainerako hirigintza-eraikigarritasuna -348 m<sup>2</sup>(s)-bizitegiak bestelako erabileretara zuzenduko da (aparkalekua).
- 1.1.4. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

- A. Condiciones de edificación.
- a) Edificabilidad urbanística.  
— Sobre rasante: 6.994 m<sup>2</sup>(t).  
— Bajo rasante: 4.269 m<sup>2</sup>(t).
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Número de plantas y altura de edificación.  
— Sobre rasante: IV + II Ático (a).  
— Bajo rasante: III (incluye un semisótano).
- B. Condiciones de uso.
- a) Con carácter general, este (sub)ámbito se sujeta al régimen de usos propio de la zona global «A.20».
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:  
— Edificabilidad residencial existente a derribar y sustituir: 1.612 m<sup>2</sup>(t).  
— Nueva edificabilidad residencial:  
\* Destinada a viviendas de protección oficial (20%): 1.036 m<sup>2</sup>(t).  
\* Destinada a vivienda protegida tasada (30%): 1.555 m<sup>2</sup>(t).  
\* Destinada a promoción libre (50%): 2.591 m<sup>2</sup>(t).  
\* Nueva edificabilidad residencial total: 5.182 m<sup>2</sup>(t).  
— Edificabilidad residencial total: 6.794 m<sup>2</sup>(t).
- c) La edificabilidad urbanística restante -200 m<sup>2</sup>(t)- se destina a usos no residenciales (terciarios).
- 1.1.3. (Sub)ámbito «5.3. c/ Uzturre». (Superficie: 2.172 m<sup>2</sup>).
- A. Condiciones de edificación.
- a) Edificabilidad urbanística.  
— Sobre rasante: 1.597 m<sup>2</sup>(t).  
— Bajo rasante: Edificabilidad asociada a dos plantas.
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Número de plantas y altura de edificación.  
— Sobre rasante: IV + Ático (a).  
— Bajo rasante: Dos plantas
- B. Condiciones de uso.
- a) Con carácter general, este (sub)ámbito se sujeta al régimen de usos propio de la zona global «A.20».
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:  
— Edificabilidad residencial existente a derribar y sustituir: 210 m<sup>2</sup>(t).  
— Nueva edificabilidad residencial:  
\* Destinada a viviendas de protección oficial (50%): 514 m<sup>2</sup>(t).  
\* Destinada a promoción libre (50%): 515 m<sup>2</sup>(t).  
\* Nueva edificabilidad residencial total: 1.029 m<sup>2</sup>(t).  
— Edificabilidad residencial total: 1.239 m<sup>2</sup>(t).
- c) La edificabilidad urbanística restante (348 m<sup>2</sup>(t) se destina a usos no residenciales (de aparcamiento).
- 1.1.4. Resto del Ámbito Urbanístico.

## A. Eraikuntza-baldintzak.

## a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: Salbuespen zehatz batekin, eraikuntzako udal-lizentzian kasuak kasu ezarritako baldintzetan eraiki ziren gaur egungo eraikinen lerrokaduraren eta formaren (altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzazkoa da baimentzen den eraikigarritasuna. Finkatu egiten dira eraikin horiek.

Salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina —Arau Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak—. Kasu horietan, hurrengo «b» idatz-zatian aipatzen diren parametro formal horien arabera eraikigarritasuna baimentzen da.

Aurreko aurreikuspenak ez dira hedatuko antolamenduz kanpo deklaraturako eraikinetara edo eraikinen zatietara. Edonola ere, baimendutakoak baino solairu kopuru eta altuera handiagoa izateaz bestelako kausa baten ondorioz antolamenduz kanpo deklaraturakoak izango dira (normalean eraikina finkaturako lerrokadurara ez egokitzearekin lotzen da kausa hori).

— Sestrarean: Eraiki daitezkeen bi soto-solairuri lotzen zaion guztizko eraikigarritasunari dagokio, betiere Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau orokorrak» liburuan (22.3. artikuluan) aditzera ematen diren baldintzetan.

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

— Sestra gainean: Antolamenduz kanpo deklaraturako eraikuntzen edo horien zatien salbuespena eta ondoren adierazten den salbuespena kontuan izanik, finkatu egiten dira eraikin horiek, haien gaur egungo parametroekin —altuerarekin eta solairu kopuruarekin—.

Salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina —Arau Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak— (Bigarren salbuespena aplikatzekoa izango da Elkano (Arramele, 1), Aranguren (Larramendi, 2), Antzuola (Larramendi, 4) eta Azkarate (Larramendi, 6) eraikinek okupatzen dituzten lursailetan. Lursail horiek 1989ko Arau subsidiarioetan mugatutako «RE.2 Antzinako erruki-etxea» eremuan daude. Arau horietan ezarritakoaren arabera, eta adierazitako ondorioetarako, hauek dira erreferentziatzeko parametro formalak:

— Eraikuntzako gehieneko altuera, aurrealdea lehen mailako espazio publikoetara duten lursailetan (12 metroko edo gehiagoko zabalera): 18,50 m, bide publikoaren eta teiltategalaren artean neurtuta.

Kasu horietan, sestra gaineko eraikuntzak gehienez behe-solairua eta 5 goi-solairu izango ditu.

— Eraikuntzako gehieneko altuera, aurrealdea bigarren mailako espazio publikoetara duten lursailetan (12 metro baino gutxiagoko zabalera): 15,50 m, bide publikoaren eta teiltategalaren artean neurtuta.

Kasu horietan, sestra gaineko eraikuntzak gehienez behe-solairua eta 4 goi-solairu izango ditu.

Eraikinak bide bakar batera jotzen badu, eta sestra aldatu egiten bada fatxadaren zehar, fatxadako lerrokadura zehar ses-traren punturik baxuenaren eta punturik garaienaren arteko ses-traren batez besteko puntuan neurtuko da altuera.

## A. Condiciones de edificación.

## a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: Con una concreta salvedad, la edificabilidad autorizada es la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual del conjunto de las edificaciones existentes, construidas en las condiciones establecidas en cada caso en la correspondiente licencia municipal de edificación, y que ahora se consolidan.

Dicha salvedad incide en las edificaciones actuales que cuenten con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se autoriza el levante hasta completar dichos parámetros. En esos casos, la edificabilidad autorizada es la asociada a esos parámetros formales, a los que se hace referencia en el siguiente apartado «b».

Las previsiones anteriores no se entenderán extendidas a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación por cualquier razón (normalmente asociada a la inadecuación de la edificación a las alineaciones fijadas para la misma) diversa de la de disponer una altura y un número de plantas superior al autorizado.

— Bajo rasante: Se corresponde con la edificabilidad total asociada a dos plantas de sótanos susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en el Libro «2.1 Normas Urbanísticas Generales de este Plan General (artículo «22.3»).

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

— Sobre rasante: Con la salvedad referida a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación, así como la que se indica a continuación, se consolidan esas edificaciones con sus actuales parámetros del altura y número de plantas.

La citada segunda salvedad incide en las edificaciones actuales que cuenten con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se autoriza el levante hasta completar dichas previsiones (La referida segunda salvedad se entenderá de aplicación en las parcelas ocupadas por las edificaciones Elkano (calle Arramele 1), Aranguren (calle Larramendi 2), Antzuola (calle Larramendi 4) y Azcarate (calle Larramendi 6), ubicadas en el área «RE.2 Antigua Misericordia», delimitada en las citadas Normas Subsidiarias de 1989. De conformidad con lo establecido en éstas, los parámetros formales de referencia a los efectos indicados son concretamente los siguientes:

— Altura máxima de edificación en las parcelas con frente a espacios públicos de primer orden (anchura igual o superior a 12 m): 18,50 m, medidos entre la vía pública y el alero.

El número máximo de plantas de edificación sobre rasante en esos casos es de planta baja y 5 plantas altas.

— Altura máxima de edificación en las parcelas con frente a espacios públicos de segundo orden (anchura inferior a 12 m): 15,50 m, medidos entre la vía pública y el alero.

El número máximo de plantas de edificación sobre rasante en esos casos es de planta baja y 4 plantas altas.

Si el edificio da frente solamente a una vía y la rasante experimenta variaciones a lo largo de la fachada, la altura se tomará desde el punto de rasante media entre la más baja y la más alta de la que se den a lo largo de la alineación de fachada.

Eraikinak bi bidetara edo gehiagoetara jotzen badu, izkina edo txafлана osatuz, eraikuntzak horietan guztietan altuera bera izan dezake. Dena den, aurreko paragrafoetan adierazi den moduan neurtuko da altuera, eta fatxada guztiak fatxada bakar bat izango balitz bezala hartu ahal izango da neurketa egiteko.

Eraikinak bi bidetara edo gehiagoetara jotzen badu, izkina edo txafлана osatuz, eta bide horietako bakoitzean baimentzen den eraikuntzaren altuera desberdina bada, kalerik estuenetako fatxadaren 15 metrotan gehienez luzatu ahal izango da eraikinararen gehieneko altuera, betiere ordena desberdineko bi bideen lerrokadurak elkartzen diren puntutik neurtuta.

Eraikinak bi bidetara edo gehiagoetara jotzen badu, izkina edo txafлана osatu gabe, aurrealde bakoitzaren berezko altueren arabera erregulatuko da eraikuntza, bi eraikin desberdin izango bailiran. Hortaz, eta ondorio horietarako, bi zati berdinetan banatu beharko da fatxada bakoitzarekiko sakonera eraikigarria.

Edonola ere, eta adierazitakoaren arabera, finkatu egiten dira aurreko parametro formalak gainditzen dituzten lursail horietako eraikuntzak, egungo altueran eta solairu kopuruan).

— Sestranean: 2 soto-solairu.

B. Erabilera-baldintzak.

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

1.2. «E.10 Bide Komunikazioaren Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 8.636 m<sup>2</sup>).

«E.10» zonarako oro har ezarritako eraikuntza eta erabilera baldintzak aplikatuko dira zona honetan, baina ez da hornitegirik edo gasolindegirik baimenduko.

1.3. «F.10 Espazio Librean Sistema Orokorra». (Azalera: 12.531 m<sup>2</sup>).

Plan Orokor honetan «F.10» zonarako, oro har, ezarritako eraikuntza eta erabilera baldintzak aplikatuko dira zona honetan.

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

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

3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan finkatzen eta barne hartzen den 2007ko urtarrilaren 30eko erabaki bidez behin betiko onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketak ezartzen du «5.1 Gorostidi-Voith» azpi-esparruaren antolamendu xehatua.

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

5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A. Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

— «5.1 Gorostidi-Voith», «5.2 Antzinako erruki-etxea» «5.3. Uzturre kalea» (azpi)esparruetan proiektatzen diren hirigintza-garapen berriak, bestalde, Tolosako etorkizuneko hirigintza-garapenaren testuinguruan Plan Orokor honetan planteatzen diren esku-hartze estrategikoen parte dira.

Si el edificio da frente a dos o más vías del mismo orden formando esquina o chaflán pudiendo la edificación, por consiguiente, alcanzar la misma altura en todas ellas, la altura se medirá como se ha dicho en los párrafos precedentes procediendo a operar sobre el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

Si las vías –dos o más- a que da frente un edificio formando esquina o chaflán, tienen distinta altura reguladora permitida, la altura mayor podrá correrse por la calle o calles más estrechas en una longitud de fachada máxima de 15 metros, medida desde el punto de intersección de las alineaciones de las vías de distinto orden.

Si el edificio da frente a dos vías de distinto orden de altura reguladora permitida, sin formar esquina o chaflán, la edificación se regulará por las alturas propias de cada frente, como si de dos edificios se tratase, dividiendo en dos partes iguales, a estos efectos, la profundidad edificable respecto de cada fachada.

En todo caso, conforme a lo indicado, se consolidan las edificaciones existentes en esas parcelas que superen los anteriores parámetros formales, con sus actuales altura y número de plantas).

— Bajo rasante: 2 plantas de sótano.

B. Condiciones de uso.

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

1.2. Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 8.636 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para las zonas «E.10», sin que se autoricen estaciones de servicio ni gasolineras.

1.3. Zona «F.10 Sistema General de Espacios Libres». (Superficie: 12.531 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general en este Plan General para las zonas «F.10».

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

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

3. Clasificación urbanística.

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

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del (sub)ámbito «5.1 Gorostidi-Voith» es la establecida en la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente mediante resolución de 30 de enero de 2007, que se consolida e integra en este Plan General.

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

5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

— Los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados en los (sub)ámbitos «5.1 Gorostidi-Voith», «5.2 Antigua Misericordia» y «5.3. Calle Uzturre» forman parte de las intervenciones estratégicas planteadas en este Plan General en el contexto del futuro desarrollo urbanístico de Tolosa.

Plan Orokor hau onartu eta berehala ekingo zaie garapen eta gauzatzeko horiei, baita horretarako beharrezkoak diren hirigintza-dokumentuak lantzeari eta bideratzeari ere.

— Larramendi Pasealekuaren eta Arkaute Parkearen osotasuna —Parkea zabaltzeko lanak barne— modu bateratuan urbanizatzeko da berriro, berrurbanizazioa zehazteko eta gauzatzeko ondorioetarako. Gainera, «5.1 Gorostidi-Voith» (azpi)esparruan aurreikusten den garapenaren urbanizazio-karga gisa hartuko da.

— «5.1 Gorostidi Voith» eta «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruek Uzturre kalearen urbanizazioari ekingo diote, azpiesparru horietan barne hartzen den zatian. Hortaz, kale horrek konexio eta jarraipen egokia izateko, dagozkien urbanizazio-proiektuetan koordinazio neurri egokiak hartu beharko dira.

«5.2. Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruaren testuinguruan obra hori azpiesparru horrek berak egingo duen arren, obra horiei dagozkien kostuak «5.3. Uzturre kalea» (azpi)esparruan jasanaraziko dira —emandako eraikigarritasun haztatuaren zati proportzionalean—. Azpiesparru horrek urbanizazioko kanpoko karga gisa hartuko ditu bere gain kostu horiek.

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

— Udalak lagapen bidez lortuko ditu proiektatutako sistema orokor publikoei zuzendutako lurak, betiere jardun integratuko esparruan eta dagozkien edo atxikitzen zaien gauzatze-unitatean planteatutako hirigintza-garapena gauzatzearen testuinguruan. Nolanahi ere, lur horien eraikigarritasuna lur horien titularrei esleitzearen truke egingo da lagapen hori.

— Sistema orokor horietako obrak egitea eta ordaintzea, bestalde, hirigintza-garapen berrien urbanizazio-karga gisa hartuko dira.

#### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

##### 1. Kalifikazio xehatua.

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

##### a) «5.1 Gorostidi-Voith» (azpi)esparrua.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira. Nolanahi ere, baldintza horiek finkatutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketan dute jatorria; hori dela eta, desadostasunik badago, azken espediente horrek ezarritakoari jarraituko zaio.

##### b) «5.2 Antzinako erruki-etxea» azpiesparrua.

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

##### c) «5.3 Uzturre kalea» azpiesparrua.

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

##### d) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

Dichos desarrollo y ejecución, incluida la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos necesarios para ello, serán acometidos con inmediatez tras la aprobación de este Plan General.

— La (re)urbanización del conjunto tanto del Paseo Larramendi como del parque Arkaute, incluida la ampliación del mismo, será acometida de forma unitaria tanto a los efectos de su determinación como de su ejecución, y será considerada como carga de urbanización del desarrollo previsto en el (sub)ámbito «5.1 Gorostidi-Voith».

— Los (sub)ámbitos «5.1 Gorostidi Voith» y «5.2 Antigua Misericordia» acometerán la urbanización de la calle Uzturre en la parte que discurre la misma por cada uno de dichos (sub)ámbitos, debiendo adoptarse en los proyectos de urbanización correspondientes las medidas de coordinación oportunas para la correcta conexión y continuidad de esta calle.

Si bien la ejecución de la referida obra, en el contexto del (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia», será materializada por este mismo (sub)ámbito, el abono de los costos correspondientes a estas obras se repercutirá, en la parte proporcional a la edificabilidad ponderada otorgada, en el (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre», que los asumirá en concepto de carga exterior de urbanización.

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

— Los terrenos destinados a los sistemas generales públicos proyectados serán obtenidos por el Ayuntamiento mediante cesión al mismo en el contexto de la ejecución del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito de actuación integrada y unidad de ejecución en el que, a esos efectos, se integran o adscriben, como contrapartida a la adjudicación a sus titulares de la edificabilidad correspondiente a los mismos.

— La ejecución y abono de las obras de esos sistemas generales serán considerados como cargas de urbanización de los nuevos desarrollos urbanísticos a los que se vinculan.

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

##### 1. Calificación pormenorizada.

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

##### a) (Sub)ámbito «5.1 Gorostidi - Voith».

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en la citada modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento consolidada, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último expediente.

##### b) (Sub)ámbito «5.2. Antigua Misericordia».

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

##### c) (Sub)ámbito «5.3 c/ Uzturre».

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

##### d) Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

## B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «5.1 Gorostidi - Voith» (azpi)esparruan antolatutako lursailak.

Finkatutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa horretan ezartzen da lursail horietako bakoitzaren eraikigarritasuna.

Gaur egungo gasolindegiaeren eraikigarritasuna 150 m<sup>2</sup> (s)-tan gehitzea baimendu da.

«5.1 Gorostidi-Voith», azpiesparruan antolatutako eraikuntza-etxadietako espazio publikoen zorupean aurreikusitako aparkaleku berriekin lotzen den eraikigarritasuna 2008ko abenduaren 15eko udal-ebazpen bidez behin betiko onartutako «RE.7 Gorostidi Voith eremuko etxadietako barrualdeen hiri-antolamenduko plan berezian» aurreikusten dena da, eta finkatu egiten da.

b) «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruan antolatutako lursaila.

— «a.20.1/5.2» lursaila:

\* Sestra ganean: 6.994 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 4.269 m<sup>2</sup>(s).

c) «5.3. Uzturre kalea» azpiesparruan antolatutako lursaila.

— «a.20.1/5.3» lursaila:

\* Sestra ganean: 1.597 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 0 m<sup>2</sup>(s).

d) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

— Sestra ganean: Salbuespen zehatz batekin, eraikuntzako udal-lizentzian kasuak kasu ezarritako baldintzetan eraiki ziren gaur egungo eraikinen lerrokaduraren eta formaren (altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzakoa da baimentzen den eraikigarritasuna. Finkatu egiten dira eraikin horiek.

Salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina —Arau Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak—. Kasu horietan, Arau Partikular honetako aurreko III. epigrafean azaldutako parametro formal horiekin lotzen da baimentzen den eraikigarritasuna.

Aurreko aurreikuspenak ez dira hedatuko antolamenduz kanpo deklaraturako eraikinetara edo eraikinen zatietara. Edonola ere, baimendutakoa baino solairu kopuru eta altuera handiagoa izateaz bestelako kausa baten ondorioz antolamenduz kanpo deklaraturakoak izango dira (normalean eraikina finkatutako lerrokaduretara ez egokitzearekin lotzen da kausa hori).

— Sestrapean: Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa eraiki daitezkeen 2 soto-solairuri dagokiena izango da —sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin—, betiere Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» liburuaren «22.3». artikuluan aditzera emandako baldintzetan.

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

a) «5.1 Gorostidi - Voith» (azpi)esparruan antolatutako lursailak.

Finkatutako Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa horretan lursail bakoitzerako ezarritako baldintzek arautzen dute lursail bakoitzean aurreikusten diren eraikinen altuera eta solairu kopurua.

## B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Parcelas ordenadas en el (sub)ámbito «5.1 Gorostidi - Voith».

La edificabilidad de cada una de esas parcelas es la establecida en la citada modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento consolidada.

Se autoriza el incremento en 150 m<sup>2</sup>(t) de la edificabilidad actual de la gasolinera.

La edificabilidad asociada a los nuevos aparcamientos previstos en el subsuelo de los espacios públicos de las manzanas edificatorias ordenadas en el subámbito «5.1 Gorostidi-Voith» es la prevista en el «Plan Especial de Renovación Urbana de los interiores de manzana del área RE.7 Gorostidi Voith» aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 15 de diciembre de 2008, que se consolida.

b) Parcela ordenada en el (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia».

— Parcela «a.20.1/5.2»:

\* Sobre rasante: 6.994 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 4.269 m<sup>2</sup>(t).

c) Parcela ordenada en el (sub)ámbito «5.3 c/ Uzturre».

— Parcela «a.20.1/5.3»:

\* Sobre rasante: 1.597 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 0 m<sup>2</sup>(t).

d) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: Con una concreta salvedad, la edificabilidad autorizada es la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de las edificaciones existentes en dichas parcelas, construidas en las condiciones establecidas en cada caso en la correspondiente licencia municipal de edificación, y que ahora se consolidan.

Dicha salvedad incide en las edificaciones actuales que cuenten con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se autoriza el levante hasta completar dichos parámetros. En esos casos, la edificabilidad autorizada es la asociada a esos parámetros formales, expuestos en el anterior epígrafe III de esta misma Norma Particular.

Las previsiones anteriores no se entenderán extendidas a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación por cualquier razón (normalmente asociada a la inadecuación de la edificación a las alineaciones fijadas para la misma) diversa de la de disponer una altura y un número de plantas superior al autorizado.

— Bajo rasante: La edificabilidad física de cada parcela será la asociada a 2 plantas de sótano susceptibles de construcción con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante, en las condiciones expuestas en el artículo «22.3» del Libro «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

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

a) Parcelas ordenadas en el (sub)ámbito «5.1 Gorostidi - Voith».

Las condiciones reguladoras de la altura y del número de plantas de la edificación prevista en cada parcela son las establecidas en la citada Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento consolidada.



Gaur egungo gasolindegiarekin lotzen den lursaila izanik, xede horretarako sustatu beharreko xehetasun-azterlanean zehazten diren baldintzak izango dira. Esku hartzeko eta erabakitzeko esparrua lursailaren osotasunera zabalduko da, Plan Orokor honetan aurreikusten den lursailaren hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntza barne.

«5.1 Gorostidi-Voih», azpiesparruan antolatutako eraikuntza-etxadietako espazio publikoen zorupean proiektatutako aparkaleku-erabilerako eraikuntza berrien formaren parametro erregulatzaileak 2008ko abenduaren 15eko udal-ebazpen bidez behin betiko onartzen den eta finkatzen den «RE.7 Gorostidi Voith eremuko etxadietako barrualdeen hiri-antolamenduko plan berezian» ezartzen direnak dira.

b) «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruan antolatutako lursaila.

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

c) «5.3. Uzturre kalea» azpiesparruan antolatutako lursaila.

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

d) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

— Sestra gainean: Antolamenduz kanpo deklaraturako eraikuntzen edo horien zatien salbuespena eta ondoren adierazten den salbuespena kontuan izanik, finkatu egiten dira eraikin horiek, haien gaur egungo parametroekin —altuerarekin eta solairu kopuruarekin—.

Salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina, Arau Partikular honetako III. epigrafean azaldu den bezalaxe —Arau Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak—.

— Sestrapean: Lursail bakoitzean bi (2) soto-solairu eraikitzea baimentzen da —sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin—, betiere Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» liburuaren «22.3». artikuluan aditzera emandako baldintzetan.

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

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

b) Bizitegi-erakigarritasunaren erregimen juridikoa:

— «5.1 Gorostidi - Voith» (azpi)esparruko bizitegi-lursailak.

Finkatutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa horretan ezarritako aurreikuspenak finkatu dira.

— «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruko bizitegi-lursaila.

«a.20.1/5.2» lursailaren bizitegi-erakigarritasuna alderdi hauekin lotzen da:

\* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1.036 m<sup>2</sup>(s).

\* Etxebizitza tasatua (erregimen berezia, 1,7 koefizientea): 1.555 m<sup>2</sup>(s).

\* Etxebizitza libre: 2.591 m<sup>2</sup>(s).

Tratándose de la parcela vinculada a la actual gasolinera dichas condiciones serán las que se determinen en el estudio de detalle a promover con ese fin. El ámbito de intervención y decisión del mismo se extenderá al conjunto de la parcela, incluido el incremento de edificabilidad urbanística de la misma previsto en este Plan General.

Los parámetros reguladores de la forma de las nuevas edificaciones destinadas a uso de aparcamiento y proyectadas en el subsuelo de los espacios públicos de las manzanas edificatorias ordenadas en el subámbito «5.1 Gorostidi-Voih» es el establecido en el «Plan Especial de Renovación Urbana de los interiores de manzana del área RE.7 Gorostidi Voith» aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 15 de diciembre de 2008, que se consolida.

b) Parcela ordenada en el (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia».

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

c) Parcela ordenada en el (sub)ámbito «5.3 Uzturre».

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

d) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: Con la salvedad referida a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación, así como la que se indica a continuación, se consolidan esas edificaciones con sus actuales parámetros del altura y número de plantas.

La citada salvedad incide en las edificaciones actuales que cuenten con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que, conforme a lo expuesto en el anterior epígrafe III de esta misma Norma Particular, se autoriza el levante hasta completar dichas previsiones.

— Bajo rasante: Se autoriza la construcción en cada parcela de dos (2) plantas de sótano con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante, en las condiciones expuestas en el artículo «22.3» del Libro «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

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

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

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Parcelas residenciales del (sub)ámbito «5.1 Gorostidi - Voith».

Se consolidan las previsiones establecidas a este respecto en la reiterada modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento consolidada.

— Parcela residencial del (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia»:

La edificabilidad residencial de la parcela «a.20.1/5.2» se vincula a:

\* Vivienda de protección oficial de régimen general: 1.036 m<sup>2</sup>(t).

\* Vivienda tasada (régimen especial, coeficiente 1,7): 1.555 m<sup>2</sup>(t).

\* Vivienda libre: 2.591 m<sup>2</sup>(t).

— «5.3. Uzturre kalea» azpiesparruko bizitegi-lursaila.

«a.20.1/5.3» lursailaren bizitegi-eraikigarritasuna alderdi hauekin lotzen da:

\* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 514 m<sup>2</sup>(s).

\* Etxebizitza libre: 515 m<sup>2</sup>(s).

Erregimen juridiko horiekin lotzen den eraikigarritasuna ezartzeko proposamenak, bestalde, Xehetasun Azterlan baten bidez birmoldatu ahal izango dira.

c) Hirugarren sektoreko erabileretarako hirigintza-eraikigarritasuna:

— Finkatutako Arau Subsidiarioen aldaketa horretan ezarritako aurreikuspenak finkatu egiten dira «5.1 Gorostidi-Voith» azpiesparruan.

— «a.20.1/5.2» lursailan erabilera hauetara zuzentzen dira:

\* Sestra ganean: 200 m<sup>2</sup>(s).

\* Erdisotoan: 1.423 m<sup>2</sup>(s).

E. Eraikitze eta lursailak zatitzeko baldintzak.

Finkatutako Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa horretan lursail bakoitzerako ezarritako baldintzak izango dira «5.1 Gorostidi-Voith» (azpi)esparruko eraikitze eta lursailak zatitzeko baldintzak.

Era berean, «5.2 Antzinako erruki-etxea» eta «5.3. Uzturre kalea» (azpi)esparruetan antolatutako bi lursailen proiektatzen den eraikinetako bakoitza eraikuntza-proiektu bereizien mende egongo da, bakoitzaren eraikuntzako udal-lizentzia lortzeko ondorioetarako.

Lursailen zatikatzeko juridikoaren ondorioetarako, bestalde, azken (azpi)esparru horietan planteatutako antolamendua gauzatzearen testuinguruan ezarritakoari jarraituko zaio, bai Urbanizatzeko Jardun Programan, bai lursailak zatitzeko proiektuan.

F. Jabari-baldintza partikularrak.

«5.1 Gorostidi-Voith» (azpi)esparruan finkatu egiten dira Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa horretan ezarritako jabari-baldintza partikularrak.

Esparruaren gainerakoan, planteatutako zonifikazio xehatuarekin berarekin lotzen diren baldintzak dira. Nolanahi ere, hirigintza eta/edo eraikuntza gauzatzeko proiektuetan, gaur egun sestrapean dauden eta proiektatzen diren eraikuntzen zatietarako sarbideak –erdisotoetarako sarbideak barne– ahal den heinean baterako beharrezko zortasunak ezarriko dira.

2. *Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.*

A. «5.1 Gorostidi-Voith» (azpi)esparrua.

Azpiesparru honen lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

B. «5.2 Antzinako erruki-etxea» azpiesparrua.

Azpiesparru honen lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

C. «5.3 Uzturre kalea» azpiesparrua.

Azpiesparru honen lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

— Parcela residencial del (sub)ámbito «5.3 Uzturre»:

La edificabilidad residencial de la parcela «a.20.1/5.3» se vincula a:

\* Vivienda de protección oficial de régimen general 514 m<sup>2</sup>(t).

\* Vivienda libre: 515 m<sup>2</sup>(t).

Esas propuestas de implantación de la edificabilidad vinculada a los citados regímenes jurídicos en esas parcelas podrán ser reajustadas mediante la formulación de un Estudio de Detalle.

c) Edificabilidad urbanística destinada a usos terciarios:

— En el subámbito «5.1 Gorostidi-Voith» se consolidan las previsiones establecidas a este respecto en la mencionada modificación de las Normas Subsidiarias consolidada.

— En la parcela «a.20.1/5.2» se destinan a esos usos:

\* Sobre rasante: 200 m<sup>2</sup>(t).

\* En semisótano: 1.423 m<sup>2</sup>(t).

E. Condiciones de edificación y parcelación.

Las condiciones de edificación y parcelación del (sub)ámbito «5.1 Gorostidi-Voith» son las establecidas en la reiterada Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento consolidada.

A su vez, cada una de las edificaciones proyectadas en las dos parcelas ordenadas en los (sub)ámbitos «5.2 Antigua Misericordia» y «5.3 c/ Uzturre» serán objeto de proyectos de edificación diferenciados a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal de construcción.

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

F. Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan en el (sub)ámbito «5.1 Gorostidi - Voith» las condiciones particulares de dominio establecidas en la citada modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

En el resto del ámbito dichas condiciones son las asociadas a la propia zonificación pormenorizada planteada. En todo caso, en los correspondientes proyectos de ejecución urbanística y/o de edificación, se establecerán las servidumbres necesarias para unificar en lo posible los accesos a las partes de las edificaciones existentes y proyectadas bajo rasante, incluidos semisótanos.

2. *Categorización del suelo urbano.*

A. (Sub)ámbito «5.1 Gorostidi - Voith».

Los terrenos de este (sub)ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

B. (Sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia».

Los terrenos de este (sub)ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

C. (Sub)ámbito «5.3 c/ Uzturre».

Los terrenos de este (sub)ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

## D. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako zirkunstantziak, besteak beste, hartu beharko dira aintzat bidezko ondorioetarako:

— Esparruaren inguruetan Oria ibaiaren esparrua agertzea.

— Esparruaren inguruan N-I errepidea agertzea.

— Poluituta egon daitezkeen lurzoruak esparruan agertzea —Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «IV.1. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak» planoan islatutakoak—.

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

Arrameleko San Joan ermita udalerriko hirigintza-ondare katalogatuaren parte da. Era berean, ermita hori eta bere garaian Madalenako ospitaleak okupatutako esparru mugakidea ustezko arkeologia-zonak dira.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. *Urbanizazio-erregimena.*

A. Esparruaren osotasunean sustatu beharreko urbanizazio-proiektuan definitutakoa izango da «5.1 Gorostidi - Voith» (azpi)esparruaren urbanizazio-erregimena.

B. Esparruaren osotasunean sustatu beharreko urbanizazio-proiektuan definitutakoa izango da «5.2. Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruaren urbanizazio-erregimena.

C. Esparruaren osotasunean sustatu beharreko urbanizazio-proiektuan definitutakoa izango da «5.3. Uzturre kalea» (azpi)esparruaren urbanizazio-erregimena.

D. Nolanahi ere, ondoren aipatzen diren lau zuzkidura publikoen urbanizazioa zehaztean eta gauzatzean, zuzkidura horietako bakoitza orokorrean eta integratuta hartuko da aintzat.

Zehazki hauek dira: Larramendi pasealekua; Uzturre kalea; Arrameleko San Joan plaza eta haren ingurunea; eta Arkauteko hiri-parkea, haren zabaltzea eta bertan kokatutako ekipamendua barne. Testuinguru horretan, aipatutako Arau Subsidiarioen Aldaketa horretan Uzturre kalerako aurreikusten den trazadura berregokituko da —zehazki eraginpean dagoen esparruaren hegoaldeko muturrean—. Izatez, jarraipen egokia eman nahi zaio Ibaiondo kalearekin topo egin arte, betiere Esparru honetan mugatutako «5.2 Antzinako erruki-etxea» eta «5.3. Uzturre kalea» (azpi)esparruetan aurreikusitako bizitegi-garapen berriarekin bateragarri izateko baldintzetan.

2. *Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.*2.1. *Jarduteko baldintzak.*

A. Salbuespen jakin batekin, «5.1 Gorostidi-Voith» (azpi)esparrua jardun integratuko esparru bat da (AAI - 1), ondorio guztietarako.

## D. Resto del Ámbito Urbanístico.

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

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes y entre otras, las circunstancias siguientes:

— La presencia en las inmediaciones del Ámbito del río Oria.

— La presencia en las inmediaciones del Ámbito de la carretera «N-I».

— La presencia en el Ámbito de los suelos potencialmente contaminados reflejados en el plano «IV.1 Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística» del documento «5. Planos» de este Plan General.

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

La ermita San Juan de Arramele forma parte del patrimonio urbanístico catalogado del municipio. A su vez, esa misma ermita y el ámbito colindante ocupado en su día por el Hospital de la Magdalena tienen la condición de zonas de presunción arqueológica.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. *Régimen de urbanización.*

A. El régimen de urbanización del (sub)ámbito «5.1 Gorostidi - Voith» será el definido en el Proyecto de Urbanización a promover en el conjunto del mismo.

B. El régimen de urbanización del (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia» será el definido en el Proyecto de Urbanización a promover en el conjunto del mismo.

C. El régimen de urbanización del (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre» será el definido en el proyecto de obras complementarias de urbanización a promover en el conjunto del mismo.

D. En todo caso, la determinación y ejecución de la urbanización de las cuatro dotaciones públicas que se mencionan a continuación será acometida desde la debida consideración global e integrada de cada una de ellas.

Se trata en concreto del Paseo Larramendi, la calle Uzturre, la plaza San Juan de Arramele y su entorno, y el parque urbano Arkaute, incluida la ampliación del mismo y el equipamiento ubicado en él. Se procederá, en ese contexto, al reajuste del trazado previsto para la calle Uzturre en la reiterada Modificación de las Normas Subsidiarias, concretamente en el extremo Sur del ámbito afectado por la misma, en aras a su correcta continuidad hasta su encuentro con Ibaiondo kalea, en condiciones de compatibilidad con el nuevo desarrollo residencial previsto en los (sub)ámbitos «5.2 Antigua Misericordia» y «5.3 Calle Uzturre» delimitados en este Ámbito.

2. *Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.*2.1. *Condiciones de actuación.*

A. Con una concreta salvedad, el conjunto del (sub)ámbito «5.1 Gorostidi-Voith» tiene, a los efectos correspondientes, la condición de ámbito de actuación integrada (A.A.I. n.º 1).

Salbuespen hori «Arriaran» gasolindegiaekin lotzen den industria-lursailari dagokio, planteatutako antolamendu berriaren testuinguruan; izatez, jardun integratuko esparru horretaz kanpo dago.

B. «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparrua, berez, jardun integratuko esparru independentea da.

C. «5.3 Uzturre kalea» (azpi)esparrua, berez, jardun integratuko esparru independentea da.

D. Eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat hartzeko beharrezko baldintzak betetzen dituzten hirigintza-esparruaren gainerako lurrak, berriz, zuzkidura-jardunen berezko baldintzen mende egongo dira.

2.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

A. «5.1 Goristidi-Voith» (azpi)esparruan (AAI - 1) mugatutako jardun integratuko esparrua, beraz, dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende egongo da. Plan Orokor hau onartu eta bi urteko epearen barruan sustatu beharko da Programa hori.

B. «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruak osatzen duen jardun integratuko esparrua, halaber, dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende egongo da. Plan Orokor hau onartu eta bi urteko epearen barruan sustatu beharko da Programa hori.

C. «5.3 Uzturre kalea» (azpi)esparruak osatzen duen jardun integratuko esparrua, halaber, dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende egongo da. Plan Orokor hau onartu eta bi urteko epearen barruan sustatu beharko da Programa hori.

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

2.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagozkion honako haztapan-koefiziente hauek planteatu dira, ondoren «5.1 Goristidi-Voith», «5.2 Antzinako erruki-etxea» eta «5.3. Uzturre kalea» (azpi)esparruetan eguneratzearen/egokitzeraren kalterik gabe –betiere (azpi)esparru horietan sustatu beharreko hirigintza-espeditenteen testuinguruan–:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.
- Erregimen tasatuko etxebizitza: 1,70.
- Etxebizitza librea: 5,00.
- Hirugarren sektoreko erabilera: 1,70.
- Industria-erabilera: 2,00.
- Ekipamendu pribatuko erabilera: 1,70.
- Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,35.
- Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,40.
- Sustapen libreko garajea eta trastelekua: 0,50.

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

A. Goraxeago aditzera emandako jardun integratuko esparruetako bakoitzaren kasuan, eta hiri-plangintzaren garapenaren kasuan, honako programa eta plan hauetan definitzen dira baldintza horiek: Batetik, Urbanizatzeko Jardun Programan eta, bestetik, mugatzen den gauzate-unitate bakoitzeko banakideketako proiektuan.

Esa salvedad está relacionada con la parcela industrial vinculada a la gasolinera «Arriaran» en el contexto de la nueva ordenación planteada, que se excluye de dicho ámbito de actuación integrada.

B. El (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia» constituye, en sí mismo, un ámbito de actuación integrada independiente.

C. El (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre» constituye, en sí mismo, un ámbito de actuación integrada independiente.

D. Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

A. El ámbito de actuación integrada delimitado en el (sub)ámbito «5.1 Goristidi-Voith» (A.A.I. n.º 1) será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en el plazo de dos años contado a partir de la aprobación de este Plan General.

B. El ámbito de actuación integrada conformado por el (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia» será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en el plazo de dos años contado a partir de la aprobación de este n Plan General.

C. El ámbito de actuación integrada conformado por el (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre» será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en el plazo de dos años contado a partir de la aprobación de este Plan General.

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

2.3. Coeficientes de ponderación de usos.

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, y sin perjuicio de su correspondiente y posterior actualización / adaptación en los (sub)ámbitos «5.1 Goristidi-Voith», «5.2 Antigua Misericordia» y «5.3 Calle Uzturre», en el contexto de los expedientes urbanísticos a promover en los mismos, se plantean los coeficientes de ponderación siguientes:

- Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.
- Vivienda de régimen tasado: 1,70.
- Vivienda libre: 5,00.
- Uso terciario: 1,70.
- Uso industrial: 2,00.
- Uso de equipamiento privado: 1,70.
- Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35.
- Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: 0,40.
- Garaje y trastero de promoción libre: 0,50.

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

A. En cada uno de los ámbitos de actuación integrada antes mencionados, las citadas condiciones serán las que, en desarrollo del planeamiento urbanístico, defina, por un lado, el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, y, por otro, el proyecto de equidistribución de cada unidad de ejecución que se delimite.

Edonola ere, gauzatze-unitateetako emaitzazko karga guztiak eta horiei atxikitzen zaizkienak (nahiz eta kanpokoak izan) haien berezko kargatzat hartuko dira, horiek gauzatzeko eta ordaintzeko ondorioetarako. Emaitzazko karga horien artean daude: Urbanizazio-obra; gaur egun dauden eraikinak eta instalazioak eraistearren kostua; ezabatu beharreko orotariko ondusunen eta eskubideen kalte-ordainak; jarduerak berriro kokatzearen edo ezabatzearen ondoriozko gastuak; proiektuak egitearen ondoriozko ordainsariak; eta abar.

B. Testuinguru horretan, Larramendi Pasealekuaren zein Arkaute parkearen osotasuna berriro urbanizatzeko lanak –Parkea zabaltzea barne– eta Oria ibaiaren bi ertzak lotzeko pasealeku berria –esparru hau Belaterekin lotuko duena– egiteko lanak, bestalde, «5.1 Gorostidi - Voith» (azpi)esparruan proiektutako hirigintza-garapen berriaren urbanizazio-kargatzat hartuko dira.

Bestalde, azpiesparru horretan aurreikusten den garapena lagungarria izango da N-1 errepidearen eta hirigunearen arteko lotunearen, batetik, eta Larramendi Pasealekuaren, bestetik, arteko topagunean proiektutako glorieta gauzatzeko eta ordaintzeko, betiere 2003ko uztailearen 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditentean autobioiako irla eremuari dagokionez jatorrian ezarritako moduan. Izatez, ondoren berregokitu egin zen 2007ko urtarrilaren 30eko ebazpen bidez behin betiko onartu zen Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditentean «5.1 Gorostidi-Voith» azpiesparruari dagokionez adierazitakoaren indarrez. Ildo horretan, azken espeditente hori eta haren proposamenak formulatzeko, garatzeko eta gauzatzeko testuinguruan izenpe-tutako hirigintza-hitzarmenean biltzen diren aurreikuspenak, besteak beste, hartuko dira aintzat.

C. Uzturre kalearen urbanizazioa «5.1 Gorostidi Voith», «5.2 Antzinako erruki-etxea» eta «5.3 Uzturre kalea» (azpi)esparruen urbanizazio-kargatzat hartuko da.

«5.1 Gorostidi Voith» (azpi)esparruaren barruan dagoen tartearen urbanizazioaren kostua ordaintzea eta gauzatea (azpi)esparru horren urbanizazio-kargatzat hartuko da.

Bestalde, «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruaren barruan dagoen tartearen urbanizazioa (azpi)esparru horrek gauzatu du. Haatik, urbanizazio horren kostua (azpi)esparru horrek eta «5.3 Uzturre Kalea» (azpi)esparruak ordainduko dute, betiere (azpi)esparru horietako bakoitzak duen eraikigarritasun haztatuaren proportzioan. Karga hori «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruaren urbanizazio kargatzat eta «5.3 Uzturre kalea» (azpi)esparruaren urbanizazioaren kanpo-kargatzat hartuko da.

Ildo horretan, «5.3 Uzturre kalea» (azpi)esparruan aurreikusten den hirigintza-garapena baldintzatuta dago, batetik, kanpoko urbanizazio-obra gauzatzera eta ordaintzera, eta, bestetik, «5.2. Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruan egiten duen tartean Uzturre kalea urbanizatzeko kostuak ordaintzera –dago-kion eraikigarritasun haztatuaren zati proportzionalen–. Horretarako, Udalaren eta lursail horien jabeen arteko hitzarmena landu eta harpidetu beharko da.

«5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruaren birpantze-lazio-proiektuan finkatuko da kale horren urbanizazio-kostue-tan partaidetza-ehunekoa. Ondorio horretarako, «5.3. Uzturre Kalea» (azpi)esparruko jabe guztiei entzun beharko zaie proiektu hori bideratzen denean. Uzturre kalearen urbanizazioa gauzatu izanaren ziurtagiriak aurkeztean ordainduko da finkatutako ehunekoa, behin «5.3 Uzturre kalea» (azpi)esparruaren birpantze-lazio-proiektua behin betiko onartu ostean.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en dichas unidades de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ellas, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.

B. En ese contexto, las obras de (re)urbanización de la totalidad tanto del Paseo Larramendi como del parque Arkaute, incluida la ampliación de éste, así como las de ejecución de la nueva pasarela de unión de ambas orillas del río Oria, conectando este ámbito con Belate, tendrán la condición de cargas de urbanización del nuevo desarrollo urbanístico proyectado en el (sub)ámbito «5.1 Gorostidi - Voith».

Por su parte, el desarrollo previsto en ese mismo subámbito contribuirá a la ejecución y abono de la nueva glorieta proyectada en el encuentro de, por un lado, el nudo viario de conexión de la carretera N-I con el municipio, y, por otro, el Paseo Larramendi, en los términos establecidos, en origen, en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que, referido al área Isla Autovía, fue aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003, y posteriormente reajustados en el marco de la formulación del expediente de modificación de esas mismas Normas Subsidiarias que, referido fundamentalmente al subámbito «5.1 Gorostidi-Voith», fue aprobado definitivamente mediante resolución de 30 de enero de 2007; a este respecto se tendrán en consideración, entre otras, las previsiones contenidas en el convenio urbanístico suscrito en el contexto de la formulación, desarrollo y ejecución de ese último expediente y de sus propuestas.

C. La urbanización de la calle Uzturre será considerada como carga de urbanización de los (sub)ámbitos «5.1 Gorostidi Voith», «5.2 Antigua Misericordia» y «5.3 Calle Uzturre».

La ejecución y abono de los costos de esta urbanización en el tramo que discurre en el (sub)ámbito «5.1 Gorostidi Voith» será considerado como carga de urbanización de este (sub)ámbito.

Por su parte, la ejecución de esta urbanización en el tramo que discurre en el (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia» será materializada por este ámbito. No obstante, el abono de los costos de esta urbanización se sufragarán por este (sub)ámbito y el (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre», de forma proporcional a la edificabilidad ponderada que cada uno de los (sub)ámbitos cuenta, considerándose esta carga, como carga de urbanización del (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia» y como carga exterior de urbanización del (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre».

En este sentido, el desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre» se condiciona, además de a la ejecución y abono de las obras de urbanización interiores, al abono, en la parte proporcional que a la edificabilidad ponderada otorgada le corresponda, de los costos de urbanización de la calle Uzturre en el tramo que la misma discurre en el (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia», debiéndose para ello proceder a la elaboración y suscripción de un convenio entre, por un lado, el Ayuntamiento y, por otro, los propietarios de los citados terrenos.

La determinación del porcentaje de participación en los costos de la urbanización de esta calle, se efectuará en el proyecto de reparcelación del (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia», y, a tal efecto, en la tramitación del mismo deberá otorgarse audiencia a todos los propietarios del (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre». El abono efectivo del porcentaje que resulte determinado se efectuará contra certificaciones de obra de la ejecución de la urbanización de la calle Uzturre, una vez que se haya procedido a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre».

Nolanahi ere, «5.1 Gorostidi Voith» eta «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruetako urbanizazio-proiektuek Uzturre kaleak konexio eta jarraipen egokia izateko koordinazio neurri egokiak hartu beharko dituzte.

D. Aditzera emandako (azpi)esparru horietako bakoitzean poluituta egon daitezkeen industria-lurzoruen tratamendu eta deskontaminazioko jardunak gauzatzeko eta ordaintzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen «147.3». artikuluan ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

### 3. Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolamenduz kanpo deklaratzeko dira planteatutako hirigintza-garapen berriekin bat ez datozen eta gaur egun dauden eraikuntzak eta erabilerak, betiere eraikin horiek eraista eta ezabatzea hirigintza-garapen berri horiek gauzatzeko beharrezkoa den aldetik.

Zehazki, antolamenduz kanpo deklaratzeko dira «5.1 Gorostidi-Voith», «5.2 Antzinako erruki-etxea» eta «5.3 Uzturre kalea» (azpi)esparruetan gaur egun dauden eta (azpi)esparru horietan planteatutako hirigintza-antolamendu berriarekin bat ez datozen eraikinak.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

### 1. Lurzorua.

Esparruan poluituta egon daitezkeen industria-lurzoruek arlo horretan indarrean dagoen legerian aurreikusten diren ikerketa, jakintza, kontrol eta tratamenduko prozesuen mende egon beharko dute, proposatutako erabilera-aldaketan aurretik. Horrexegatik, Aurrerapenaren proposamenek lurzoru horietan dituzten eraginak positibotzat, zuzenektzat, epe labur/ertainektzat eta iraunkortzat jo daitezke.

### 2. Biztanleria.

Planteatutako proposamenak gauzatzeko fasean, N-I erreperdetik, batez ere, datozen zaratak ezabatzeko eta/edo murrizteko neurri egokiak zehaztu beharko dira.

### 3. Beste alderdi batzuk.

Esparruko hirigintza-garapena gauzatzeko, «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» liburuko 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan ezarritako irizpideei jarraitu beharko zaie, honako alderdiei dagokienez: Obrak egiten diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzeko irizpideei; sortzen diren hondakinak biltzeko, tratatzeko eta biltegiratzeko irizpideei; obraren ondoriozko zaratak, hautsa eta abar ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatzekoak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

## IX. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «5.2 Antzinako erruki-etxea eta «5.3. Uzturre kalea» (azpi)esparruei dagozkien honako grafikoak txertatu dira:

— «1. Antolamenduaren oinplanoa. Definizio geometrikoa» grafikoak.

— «2. Zonifikazio xehatua» grafikoak.

— «3. Eraikitze eta erabiltzeko baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak» grafikoak.

— «4. Gauzatzeko baldintzak» grafikoak.

En cualquier caso, los proyectos de urbanización de los (sub)ámbitos «5.1 Gorostidi Voith» y «5.2 Antigua Misericordia» deberán adoptar las medidas de coordinación oportunas para la correcta conexión y continuidad de esta calle.

D. A los efectos de la ejecución y abono de las actuaciones de tratamiento y descontaminación de los suelos industriales potencialmente contaminados existentes en cada uno de los citados (sub)ámbitos se actuará de conformidad con los criterios establecidos en el artículo «147.3» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).

### 3. Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Se declaran fuera de ordenación las edificaciones y usos existentes no acordes con los nuevos desarrollos urbanísticos planteados, en la medida en que el derribo y la eliminación de aquellos resulta necesaria para la ejecución de éstos.

En concreto, se declaran fuera de ordenación las edificaciones existentes en los (sub)ámbitos «5.1 Gorostidi-Voith», «5.2 Antigua Misericordia» y «5.3 Calle Uzturre», no acordes con la nueva ordenación urbanística planteada en los mismos.

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

### 1. El suelo.

Los suelos industriales potencialmente contaminados existentes en el Ámbito han de sujetarse a los procesos de investigación, conocimiento, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia, con anterioridad a los cambios de uso propuestos. Precisamente por ello, los efectos de las propuestas del Avance en esos suelos pueden ser considerados como positivos, directos, a corto/medio plazo y permanentes.

### 2. La población.

En la fase de ejecución de las propuestas planteadas, han de ser determinadas las medidas adecuadas para eliminar y/o minimizar el ruido procedente principalmente de la carretera «N-I».

### 3. Otras cuestiones.

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

## IX. GRÁFICOS ADJUNTOS

Se incluyen a continuación los gráficos referidos a los (sub)ámbitos «5.2 Antigua Misericordia» y «5.3 Calle Uzturre» siguientes:

— Gráfico «1. Planta de ordenación. Definición geométrica».

— Gráfico «2. Zonificación pormenorizada».

— Gráfico «3. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones».

— Gráfico «4. Condiciones de ejecución».

5. ARRAMELE-ARKAUTE  
5.2 ANTIGUA MISERICORDIA  
5.3 CALLE UZTURRE



ESCALA 1/1000 ESKALA

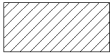
JARDUN INTEGRATU ESPARRUA	---	AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK		EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK



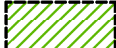
HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
 TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

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

**5. ARRAMELE-ARKAUTE**  
**5.2 ANTIGUA MISERICORDIA**  
**5.3 CALLE UZTURRE**



ESCALA 1/1000 ESKALA

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

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



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

5. ARRAMELE-ARKAJUTE  
**5.2 ANTIGUA MISERICORDIA**  
**5.3 CALLE UZTURRE**

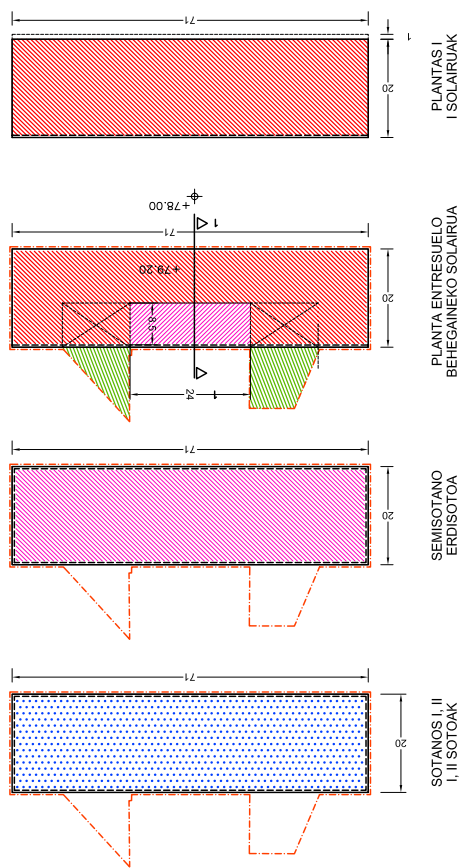
	Lursalaren muga		Limite de parcela
	Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
	Nahiaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
	Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
	Fatxadan baimendutako hegala		Vuelos autorizados en fachada
	Garajejo ibigailu-sarbidaren nahiaezko kokapena		Localización obligatoria 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 estalibeha (Ehertzearen edo ibilbide erantsien erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anexo)
	Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
	Erabilera pribatua. Eraiketza, baimendutako sestraperain izan ezik		Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
	Sestra perimetrala	+8,00	Rasante perimetral
	Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12,00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



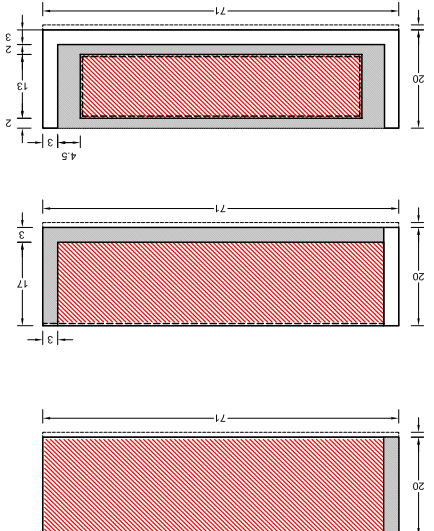
GRÁFICO 3.1 GRAFIKOA

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

**Parcela a.20.1/5.2 Lursailla**



ESCALA 1/1000  
1/1000 ESKALA



ESCALA 1/500  
1/500 ESKALA

SECCION 1  
1 SEKZIOA

ESCALA 1/1000  
1/1000 ESKALA



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

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

5. ARRAMELE-ARKAUTE  
5.2 ANTIGUA MISERICORDIA  
5.3 CALLE UZTURRE

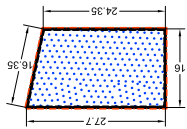
Lursalaren muga		Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidetaren nahiaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hingarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estetikoa (Eheztatzen eta irakur emansaren erabilera pribatiboa)		Terraza estética (Uso privado de vivienda o local anexo)
Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Erakiezina, baimendutako sestraperain izan ezik		Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetral	+8.00	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetral	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



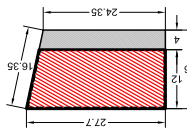
GRÁFICO 3.2 GRAFIKOA

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

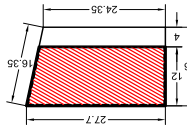
Parcela a.20.1/5.3 Lursaila



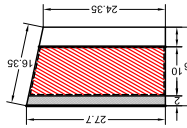
PLANTA SEMISÓTANO ERDISOTO SOLAIRUA



PLANTAS I I SOLAIRUAK

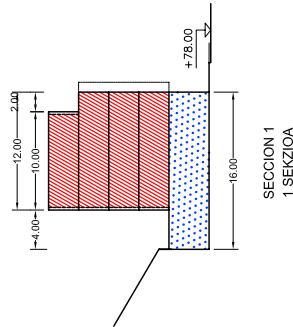


PLANTAS II SOLAIRUAK



PLANTA ATICO ATICO SOLAIRUA

ESCALA 1/1000  
1/1000 ESKALA



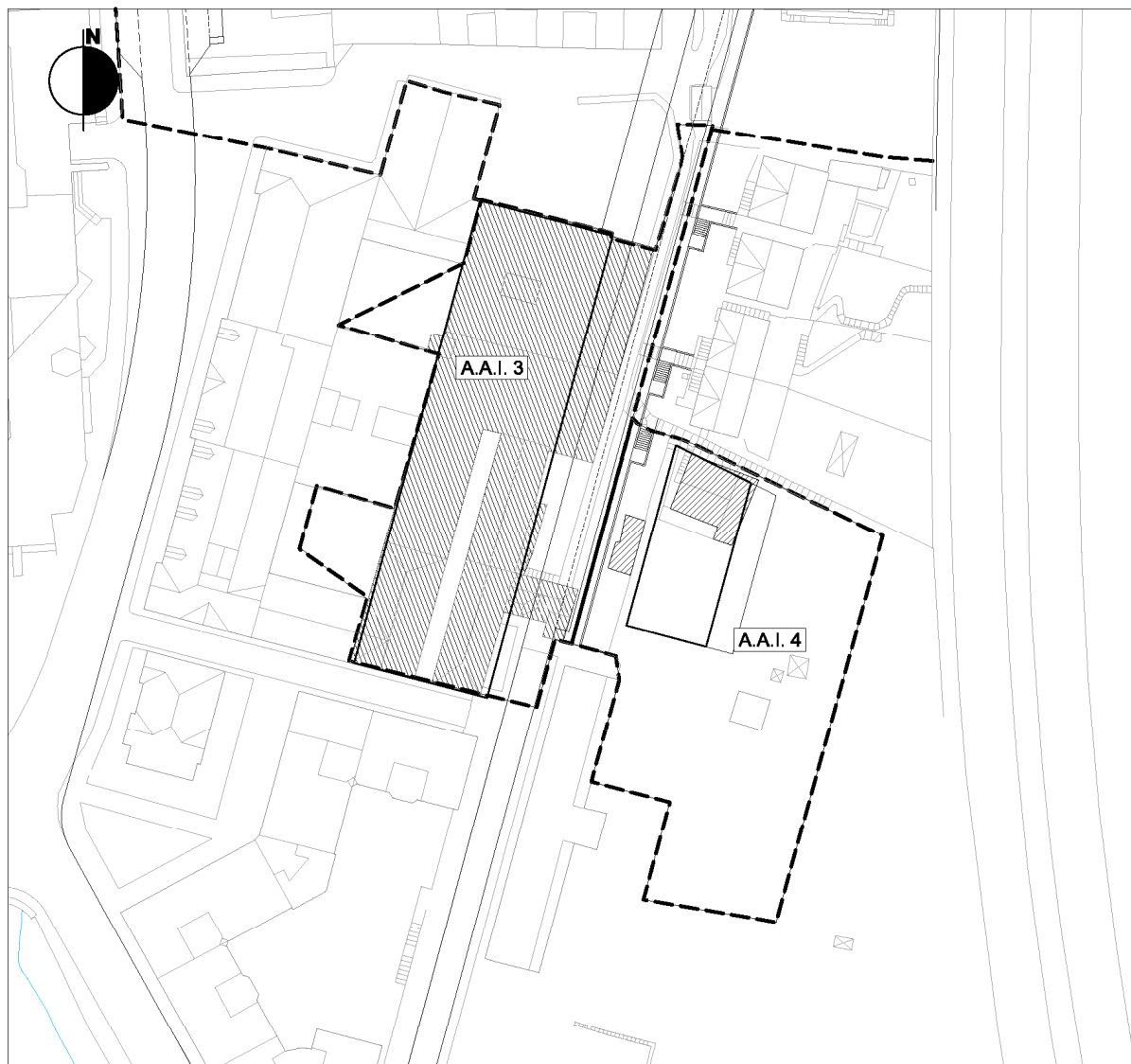
ESCALA 1/500  
1/500 ESKALA

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

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

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

**5. ARRAMELE-ARKAUTE**  
**5.2 ANTIGUA MISERICORDIA**  
**5.3 CALLE UZTURRE**



ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA	---	AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK		EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

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

«6. SANTA KLARA» HIRIGINTZA ESPARRUKO  
ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

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

Guztira 64.012 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

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

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU  
OROKORRAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«6. SANTA CLARA»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

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

Su superficie total es de 64.012 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

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

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE  
ORDENACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 47.583 m<sup>2</sup>).

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

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 4.900 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 4.980 m<sup>2</sup>(s).

b) Eraikuntzaren solairu kopurua:

— Sestra gainean: IV + atikoa (a).

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

B. Erabilera-baldintzak.

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Etxebizitza babestu tasatuetarako (2,2 koefizientea) (%40,82): 2.000 m<sup>2</sup>(s).

— Sustapen libreko etxebizitzetarako (%59,18): 2.900 m<sup>2</sup>(s).

1.1.2. «6.2 Ibarralde kalea, 1, 3 eta 5» (azpi)esparrua. (Azalera: 7.665 m<sup>2</sup>).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 6.270 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 4.050 m<sup>2</sup>(s).

b) Eraikuntzaren solairu kopurua:

— Sestra gainean: V + atikoa (a).

— Sestrapean: III (erdisotoa eta sotoak).

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

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

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

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

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20. Residencia de Edificación Abierta». (Superficie: 47.583 m<sup>2</sup>).

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

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 4.900 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 4.980 m<sup>2</sup>(t).

b) Número de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: IV + Ático (a).

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

B. Condiciones de uso.

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

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Destinada a vivienda protegida tasada (coeficiente 2,2) (40,82%): 2.000 m<sup>2</sup>(t).

— Destinada a promoción libre (59,18%): 2.900 m<sup>2</sup>(t).

1.1.2. (Sub)ámbito «6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5». (Superficie: 7.665 m<sup>2</sup>).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 6.270 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 4.050 m<sup>2</sup>(t).

b) Número de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: V + Ático (a).

— Bajo rasante: III (semisótano y sótanos).

## B. Erabilera-baldintzak.

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 1.197 m<sup>2</sup>(s).

— Bizitegi-eraikigarritasun berria:

\* Babes ofizialeko etxebizitzetarako (%20): 745 m<sup>2</sup>(s).

\* Etxebizitza babestu tasatuetarako (1,7 koefizientea) (%30): 1.117 m<sup>2</sup>(s).

\* Sustapen libreko etxebizitzetarako (%50): 1.861 m<sup>2</sup>(s).

\* Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria (%100): 3.723 m<sup>2</sup>(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna (egungoa + berria): 4.920 m<sup>2</sup>(s).

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

1.1.3. «6.3 Santa Klara errebala» (azpi)esparrua. (Azalera: 3.250 m<sup>2</sup>).

## A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

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

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

— Eraikinaren oinplanoko okupazioa arautzeko irizpide orokorrak:

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

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

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

\* Atiko-solairuaren atzeraemangunea: 2,00 m.

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

— Eraikuntzaren solairu kopurua:

\* Sestra gainean: V + atikoa (a).

\* Sestrapean: III (erdisotoa eta sotoak).

## B. Erabilera-baldintzak.

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

1.1.4. «6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Klara» (azpi)esparrua. (Azalera: 2.105 m<sup>2</sup>).

(Azpi)esparru honetan ez da inolako eraikuntzarik proiektatu.

## B. Condiciones de uso.

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

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial existente a derribar y sustituir: 1.197 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

\* Destinada a viviendas de protección oficial (20%): 745 m<sup>2</sup>(t).

\* Destinada a vivienda protegida tasada (coef. 1,7) (30%): 1.117 m<sup>2</sup>(t).

\* Destinada a promoción libre (50%): 1.861 m<sup>2</sup>(t).

\* Nueva edificabilidad residencial total (100%): 3.723 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial total (existente + nueva): 4.920 m<sup>2</sup>(t).

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

1.1.3. (Sub)ámbito «6.3 Arrabal Santa Clara». (Superficie: 3.250 m<sup>2</sup>).

## A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

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

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

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

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

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

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

— Número de plantas de la edificación:

\* Sobre rasante: V + Ático (a).

\* Bajo rasante: III (semisótano y sótanos).

## B. Condiciones de uso.

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

1.1.4. (Sub)ámbito «6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Clara». (Superficie: 2.105 m<sup>2</sup>).

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

1.1.5. «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo» (azpi)esparrua. (Azalera: 1.182 m<sup>2</sup>).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 3.485 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 4.975 m<sup>2</sup>(s).

b) Eraikuntzako gehieneko solairu kopurua:

— Sestra gainean: III.

— Sestrapean: II.

B. Erabilera-baldintzak.

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

1.1.6. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

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

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

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

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

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

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

B. Erabilera-baldintzak.

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

1.2. «E.10 Bide Komunikazioen Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 8.452 m<sup>2</sup>).

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

1.3. «F.10 Espazio Libreen Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 3.966 m<sup>2</sup>).

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

1.4. «G.10 Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 4.011 m<sup>2</sup>).

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

1.1.5. (Sub)ámbito «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo». (Superficie: 1.182 m<sup>2</sup>).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 3.485 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 4.975 m<sup>2</sup>(t).

b) Número máximo de plantas de edificación:

— Sobre rasante: III.

— Bajo rasante: II.

B. Condiciones de uso.

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

1.1.6. Resto del Ámbito Urbanístico.

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

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

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

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

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

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

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

B. Condiciones de uso.

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

1.2. Zona «E.10. Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 8.452 m<sup>2</sup>).

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

1.3. Zona «F.10. Sistema General de Espacios Libres». (Superficie: 3.966 m<sup>2</sup>).

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

1.4. Zona «G.10. Sistema General de Equipamiento Comunitario». (Superficie: 4.011 m<sup>2</sup>).

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

## 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

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

## 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

## 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

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

## 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

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

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

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

## IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

## 1. Kalifikazio xehatua.

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

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

## B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

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

— Sestra gainean:

\* 1. multzoa: 2.900 m<sup>2</sup>(s).

\* 2. multzoa: 2.000 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 4.980 m<sup>2</sup>(s).

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

— Sestra gainean: 6.270 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 4.050 m<sup>2</sup>(s).

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

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

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

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

## 3. Clasificación urbanística.

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

## 5. Régimen general de programación y ejecución.

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

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

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

## IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

## 1. Calificación pormenorizada.

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

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

## B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

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

— Sobre rasante:

\* Bloque 1: 2.900 m<sup>2</sup>(t).

\* Bloque 2: 2.000 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 4.980 m<sup>2</sup>(t).

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

— Sobre rasante: 6.270 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 4.050 m<sup>2</sup>(t).

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

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



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

— «b.20.1/6.5» lursaila:

\* Sestra gainean: 345 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 345 m<sup>2</sup>(s).

— «b.20.2/6.5» lursaila:

\* Sestra gainean: 390 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 390 m<sup>2</sup>(s).

— «b.20.3/6.5» lursaila:

\* Sestra gainean: 600 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 600 m<sup>2</sup>(s).

— «b.20.4/6.5» lursaila:

\* Sestra gainean: 1.200 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 1.540 m<sup>2</sup>(s).

— «b.20.5/6.5» lursaila:

\* Sestra gainean: 850 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 1.200 m<sup>2</sup>(s).

— «b.20.6/6.5» lursaila:

\* Sestra gainean: 520 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 990 m<sup>2</sup>(s).

e) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

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

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

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

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

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

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

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

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

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

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

— Lursail bakoitzaren eraikinaren oinplanoko okupazioa arautzeko irizpide orokorrak:

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

— Parcela «b.20.1/6.5»:

\* Sobre rasante: 345 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 345 m<sup>2</sup>(t).

— Parcela «b.20.2/6.5»:

\* Sobre rasante: 390 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 390 m<sup>2</sup>(t).

— Parcela «b.20.3/6.5»:

\* Sobre rasante: 600 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 600 m<sup>2</sup>(t).

— Parcela «b.20.4/6.5»:

\* Sobre rasante: 1.200 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 1.540 m<sup>2</sup>(t).

— Parcela «b.20.5/6.5»:

\* Sobre rasante: 850 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 1.200 m<sup>2</sup>(t).

— Parcela «b.20.6/6.5»:

\* Sobre rasante: 520 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 990 m<sup>2</sup>(t).

e) Parcelas ordenadas en resto del Ámbito Urbanístico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\* Atiko-solairuaren atzeraemangunea: 2,00 m.

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

— Lursail bakoitzeko eraikuntzaren solairu kopurua:

\* Sestra gainean: V + atikoa (a).

\* Sestrapiroan: III (erdisotoa eta sotoak).

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

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

e) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

— Izaskungo Bidea «10.2.a» zenbakiko lursaila.

\* Solairu kopurua.

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

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

\* Eraikuntza-altuera:

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

— Esparruko gainerako lursailak:

\* Solairu kopurua.

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

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

\* Eraikuntza-altuera:

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

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

D. Eraikitze eta lursailak zatitze baldintzak.

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

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

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

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

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

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

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

— Número de plantas de la edificación de cada parcela:

\* Sobre rasante: V + Ático (a)

\* Bajo rasante: III (semisótano y sótanos).

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

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

e) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

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

\* Número de plantas.

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

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

\* Altura de edificación:

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

— Restantes parcelas del Ámbito:

\* Número de plantas.

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

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

\* Altura de edificación:

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

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

D. Condiciones de edificación y parcelación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

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

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

c) Hirugarren sektoreko erabileretarako eraikigarritasun berria:

— «a.20.1/6.1» lursaila (erdisotoan): 600 m<sup>2</sup>(s).

— «a.20.1/6.2» lursaila (erdisotoan): 1.350 m<sup>2</sup>(s).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

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

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

c) Nueva edificabilidad destinada a usos terciarios:

— Parcela «a.20.1/6.1» (en planta semisótano): 600 m<sup>2</sup>(t).

— Parcela «a.20.1/6.2» (en planta semisótano): 1.350 m<sup>2</sup>(t).

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

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

#### F. Jabari-baldintza partikularrak.

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

#### 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

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

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

### V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

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

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

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

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

### VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

#### 1. Urbanizazio-erregimena.

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

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

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

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

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

#### F. Condiciones particulares de dominio.

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

#### 2. Categorización del suelo urbano.

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

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

### V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

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

### VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

#### 1. Régimen de urbanización.

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

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

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

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

2. *Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.*

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

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

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

3. *Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.*

3.1. *Jarduteko baldintzak.*

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

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

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

3.2. *Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak*

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

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

C. Programa horiek honako gehieneko epeetan sustatuko dira:

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

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

3.3. *Erabilerak haztatzeko koefizienteak.*

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

2. *Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.*

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

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

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

3. *Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.*

3.1. *Condiciones de actuación.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. *Coefficientes de ponderación de usos.*

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, y sin perjuicio de su correspondiente y posterior actualización / adaptación en los (sub)ámbitos «6.1 San Cosme y San Damián» y «6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5», en el contexto de los expedientes urbanísticos a promover en los mismos, se plantean los coeficientes de ponderación siguientes:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.
- Erregimen tasatuko etxebizitza: 1,70.
- Etxebizitza librea: 5,00.
- Hirugarren sektoreko erabilera: 1,70.
- Industria-erabilera: 2,00.
- Ekipamendu pribatuko erabilera: 1,70.
- Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,35.
- Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,40.
- Sustapen libreko garajea eta trastelekua: 0,50.

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

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

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

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

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

## VIII. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

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

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

- Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.
- Vivienda de régimen tasado: 1,70.
- Vivienda libre: 5,00.
- Uso terciario: 1,70.
- Uso industrial: 2,00.
- Uso de equipamiento privado: 1,70.
- Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35.
- Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: 0,40.
- Garaje y trastero de promoción libre: 0,50.

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

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

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización de dotaciones de la red de sistemas generales y locales; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en dichas unidades de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ellas, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.

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

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

## VIII. GRÁFICOS ADJUNTOS

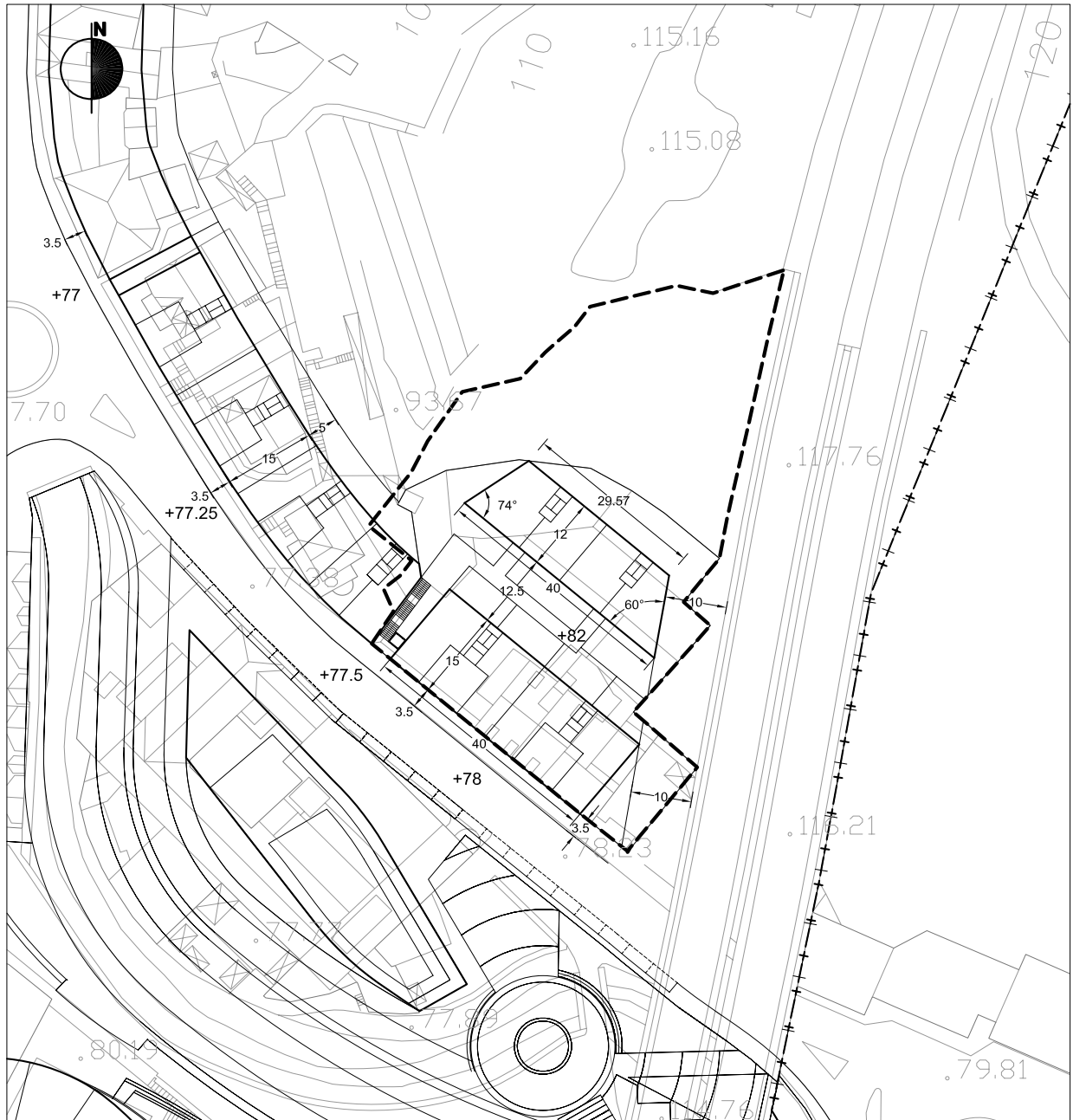
Se incluyen a continuación los gráficos referidos a los (sub)ámbitos «6.1 San Cosme y San Damián», «6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5», «6.3 Arrabal Santa Clara», «6.4 Izaskungo Aldapa-Santa Clara» y «6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo» siguientes:

- Gráfico «1. Planta de ordenación. Definición geométrica».
- Gráfico «2. Zonificación pormenorizada».
- Gráfico «3. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones».
- Gráfico «4. Condiciones de ejecución».

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

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

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



ESCALA 1/1000 ESKALA

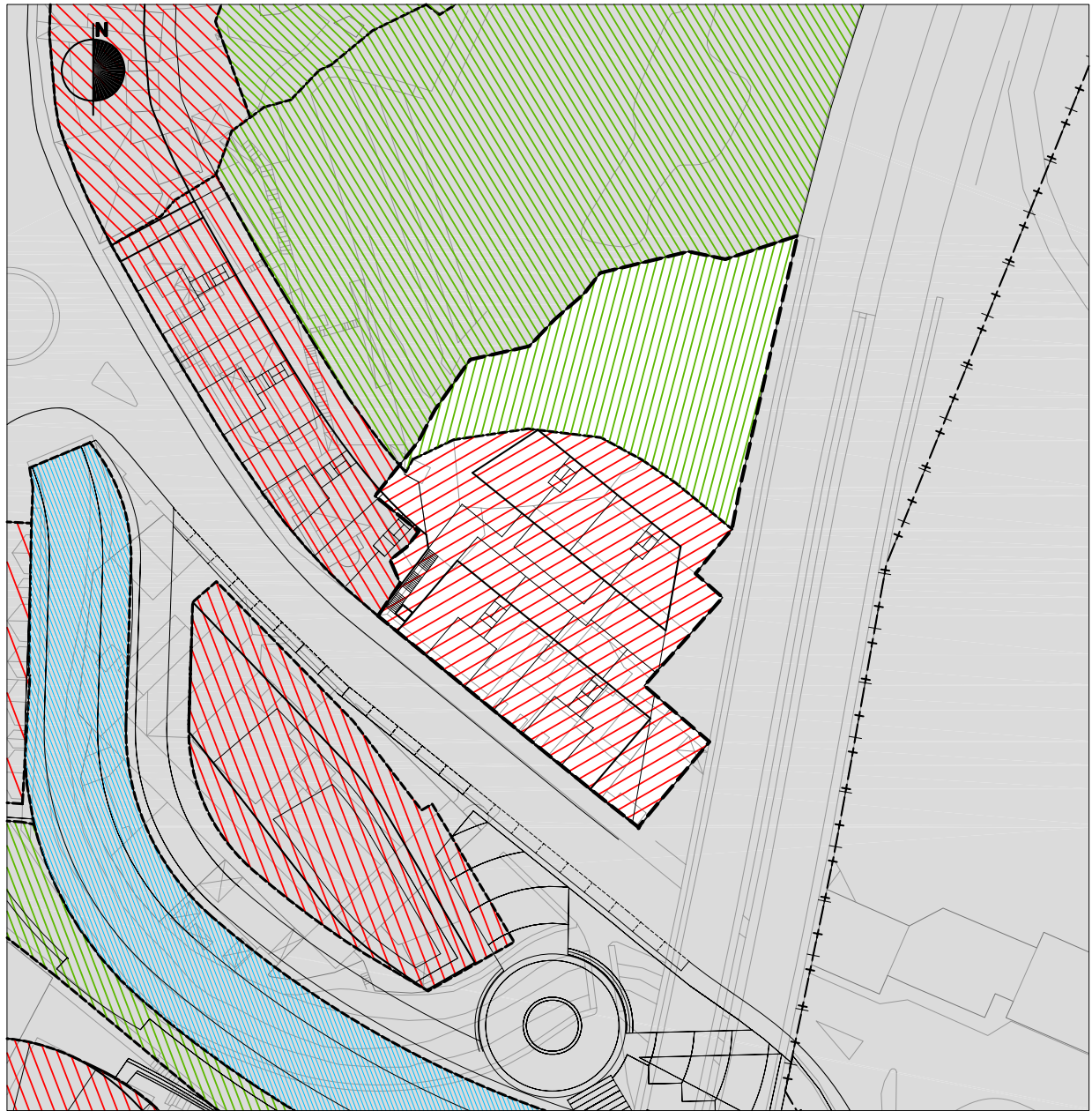
6.1. AZPIESPARRUAREN MUGA    - - - -    LIMITE DE SUBÁMBITO 6.1  
 PROIEKTATUTAKO SESTRA    +80    RASANTE PROYECTADA

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

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

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

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



ESCALA 1/1000 ESKALA


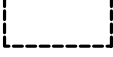

AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK f.10		f.10 ESPACIO LIBRE

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



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

6. SANTA CLARA

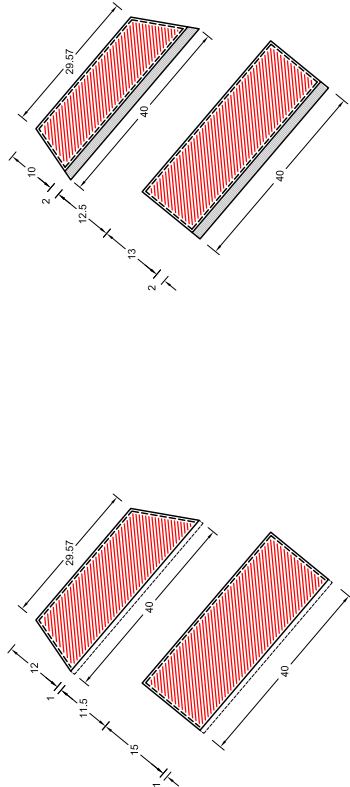
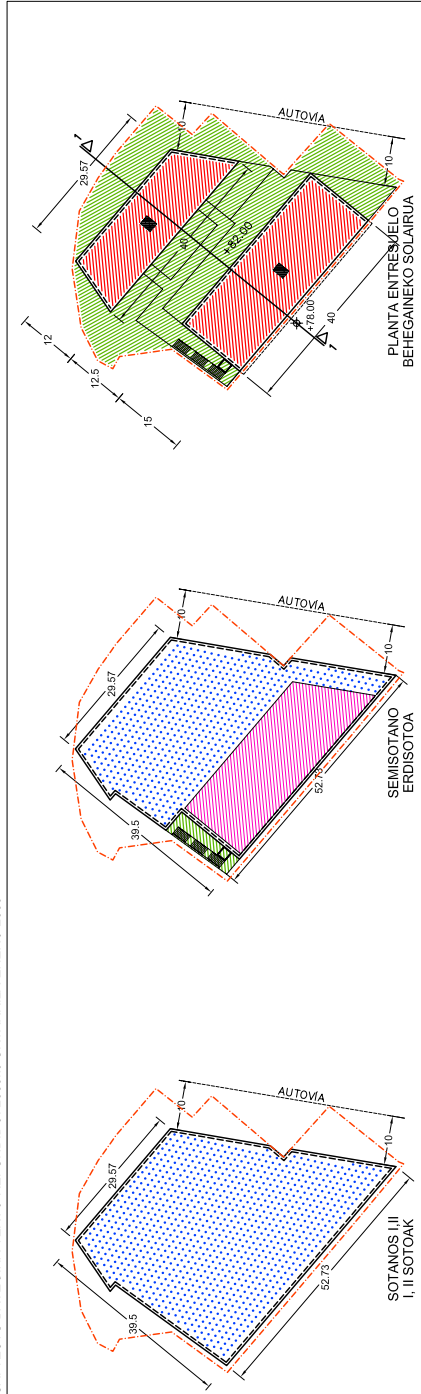
6.1 SAN COSME Y SAN DAMIAN

Lursalaren muga	Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokadura	Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa	Alineación máxima
Faktadan baimenduakotako hegala	Vuelos autorizados en fachada
Garajeakotako ibilgailu-sarbielearen nahiaezko kokapena	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizilegi-erabilera	Uso residencial
Industria-erabilera	Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera	Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera	Uso de equipamiento comunitario
Garajeak eta erabilera osagarriak	Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Elbeztizaren edo lokal erabilisaren erabilera pribatibak)	Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anexo)
Erabilera publikoko eramuak	Áreas de uso público
Erabilera pribatua, baimenduakotako sestragean 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
	+8.00
	+12.00
	Φ



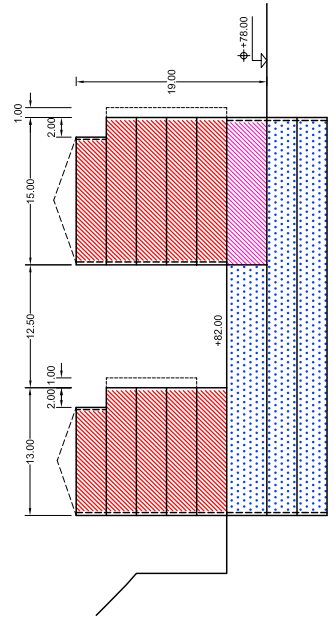
GRÁFICO 3. GRAFICOKA

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



ESCALA 1/1000  
1/1000 ESKALA

ESCALA 1/500  
1/500 ESKALA



ESCALA 1/500  
1/500 ESKALA

SECCION 1  
1 SEKZIOA

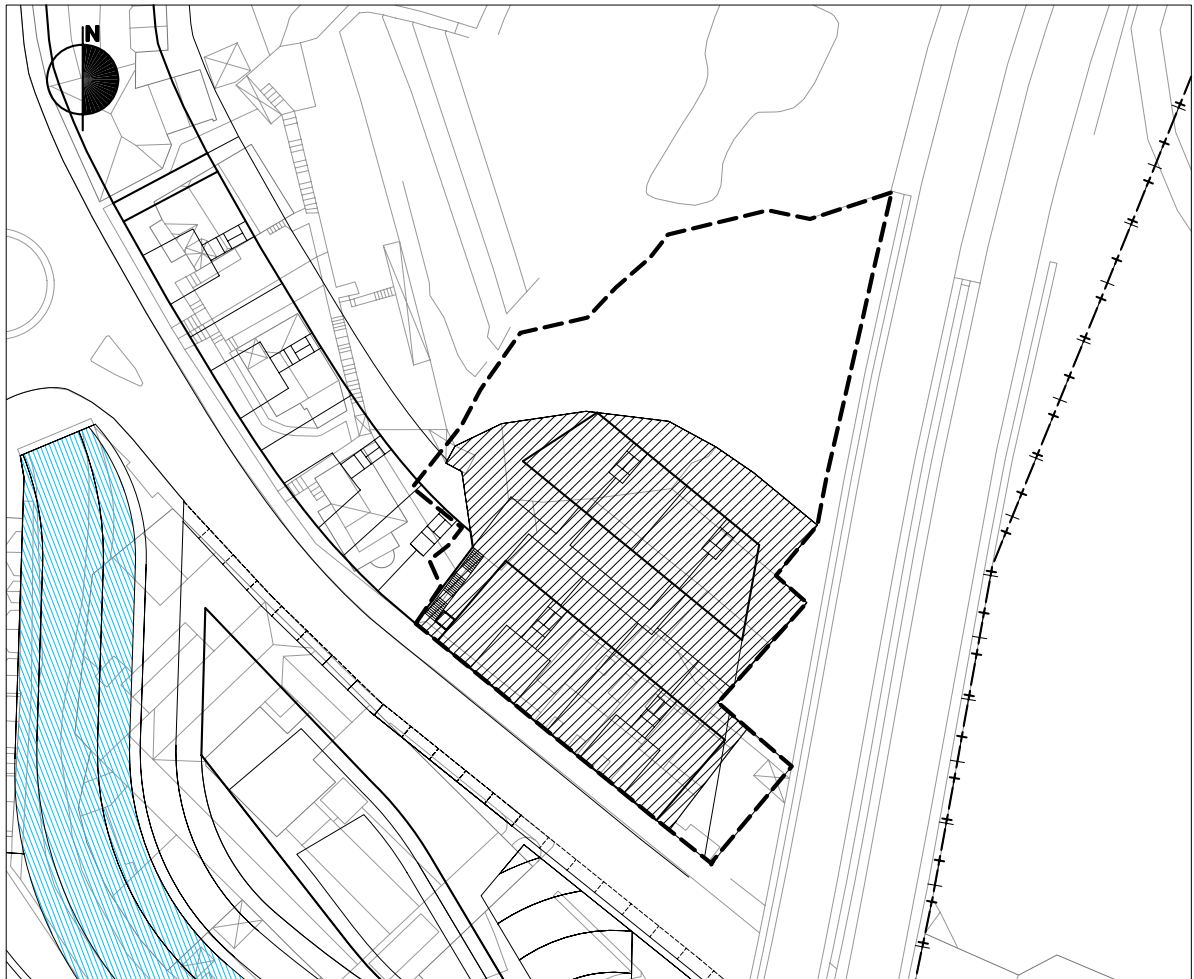


HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
 TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

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

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

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



ESCALA 1/1000 ESKALA

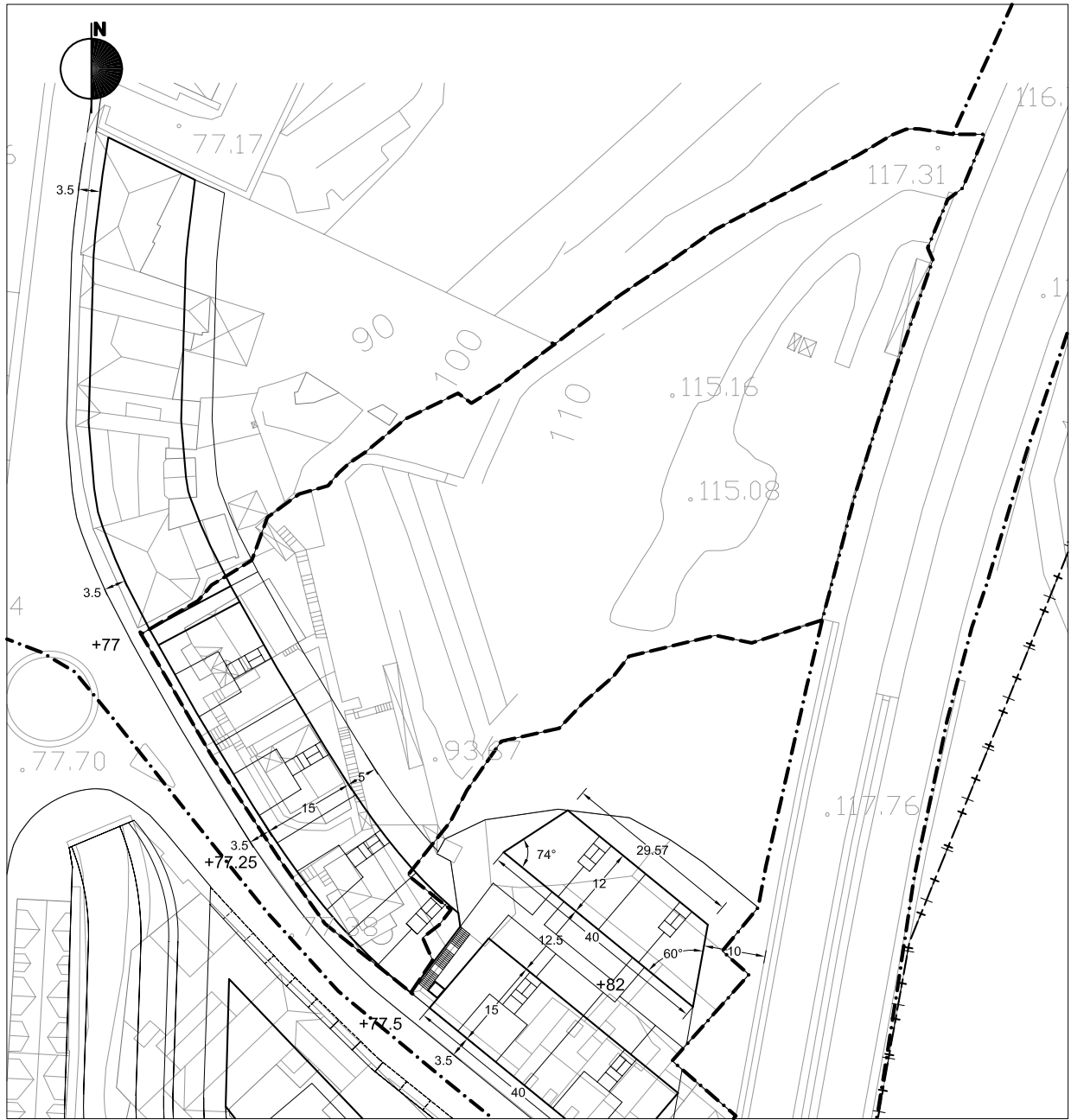
JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 5 Zb.    - - - -    AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 5  
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK    [Hatched Box]    EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

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

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

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

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



ESCALA 1/1000 ESKALA

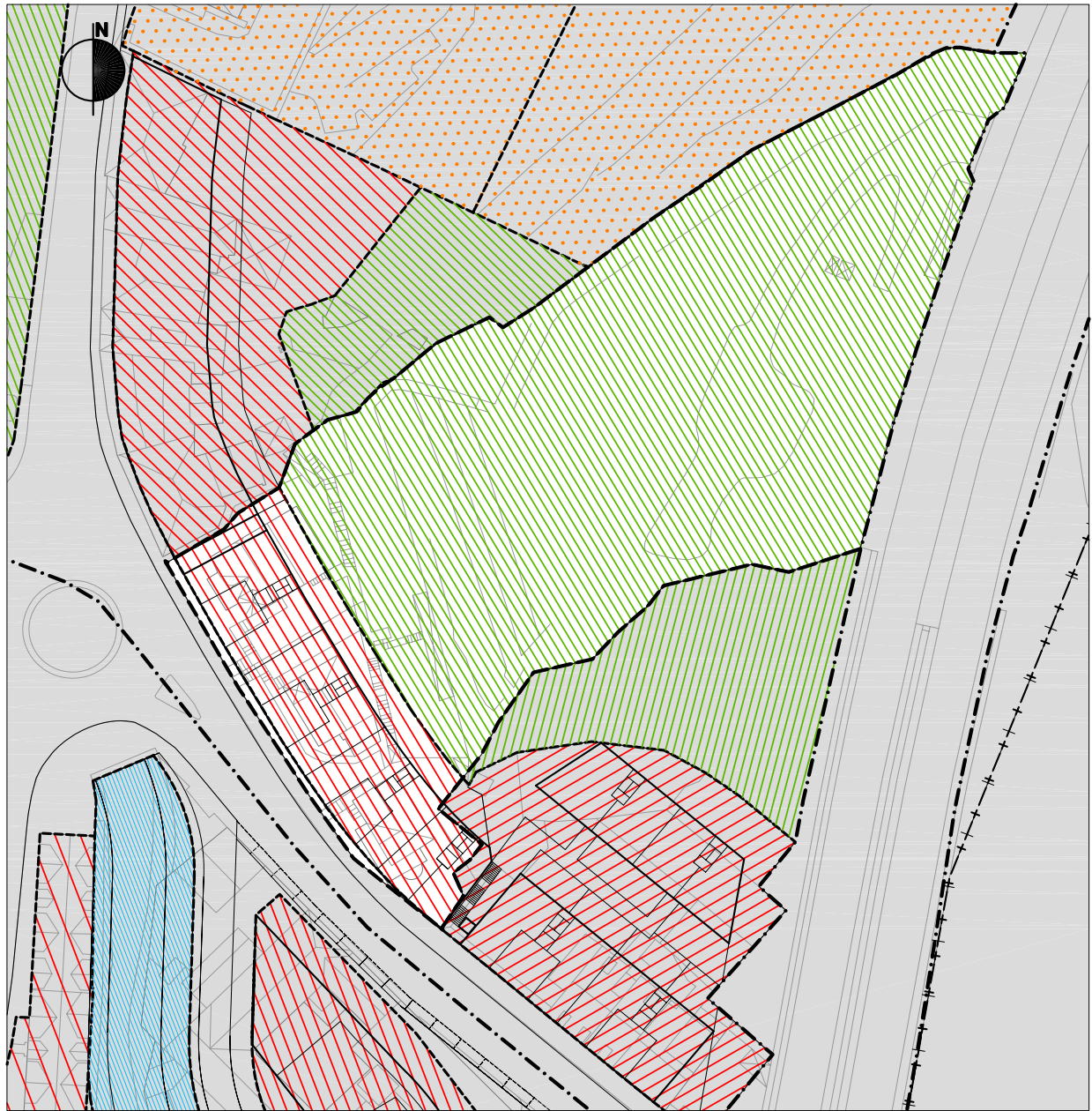
6.2. AZPIESPARRUAREN MUGA      - - - -      LIMITE DE SUBÁMBITO 6.2  
 PROIEKTATUTAKO SESTRA      +80      RASANTE PROYECTADA

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

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

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

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



ESCALA 1/1000 ESKALA




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

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

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

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

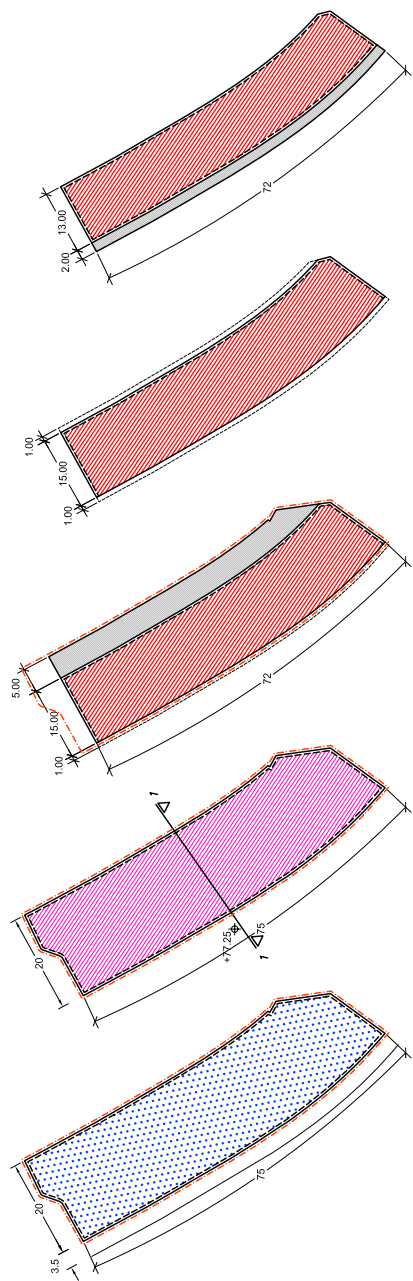
Lursalaren muga	Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokatadura	Alineación obligatoria
Lerrokatadura maximoa	Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegalaak	Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibigailu-sarbidearen nahiaezko kokapena	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera	Uso residencial
Industria-erabilera	Uso industrial
Hingarren sektoreko erabilera	Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera	Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak	Garaje y usos auxiliares
Terraza estaltzibea (Ehertarizaren eta hobe eransitaren erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anexo)
Erabilera publikoko eremuak	Areas de uso publico
Erabilera pribatua, baimenduak sestraperain izan ezik	Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



GRAFICO 3. GRAFIKOA

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

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



SOTANOS I, II, III  
 I, II, III SOTOAK

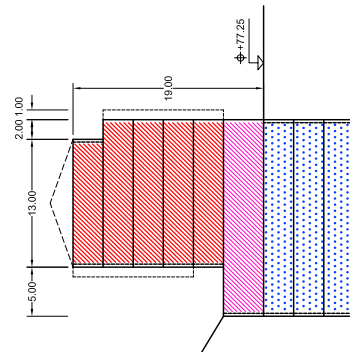
SEMISOTANO  
 ERDISOTOA

PLANTA II  
 II SOLAIRUA

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

PLANTA ATICO  
 ATIKOKO SOLAIRUA

ESCALA 1/1000  
 1/1000 ESKALA



SECCION 1  
 1 SEKZIOA

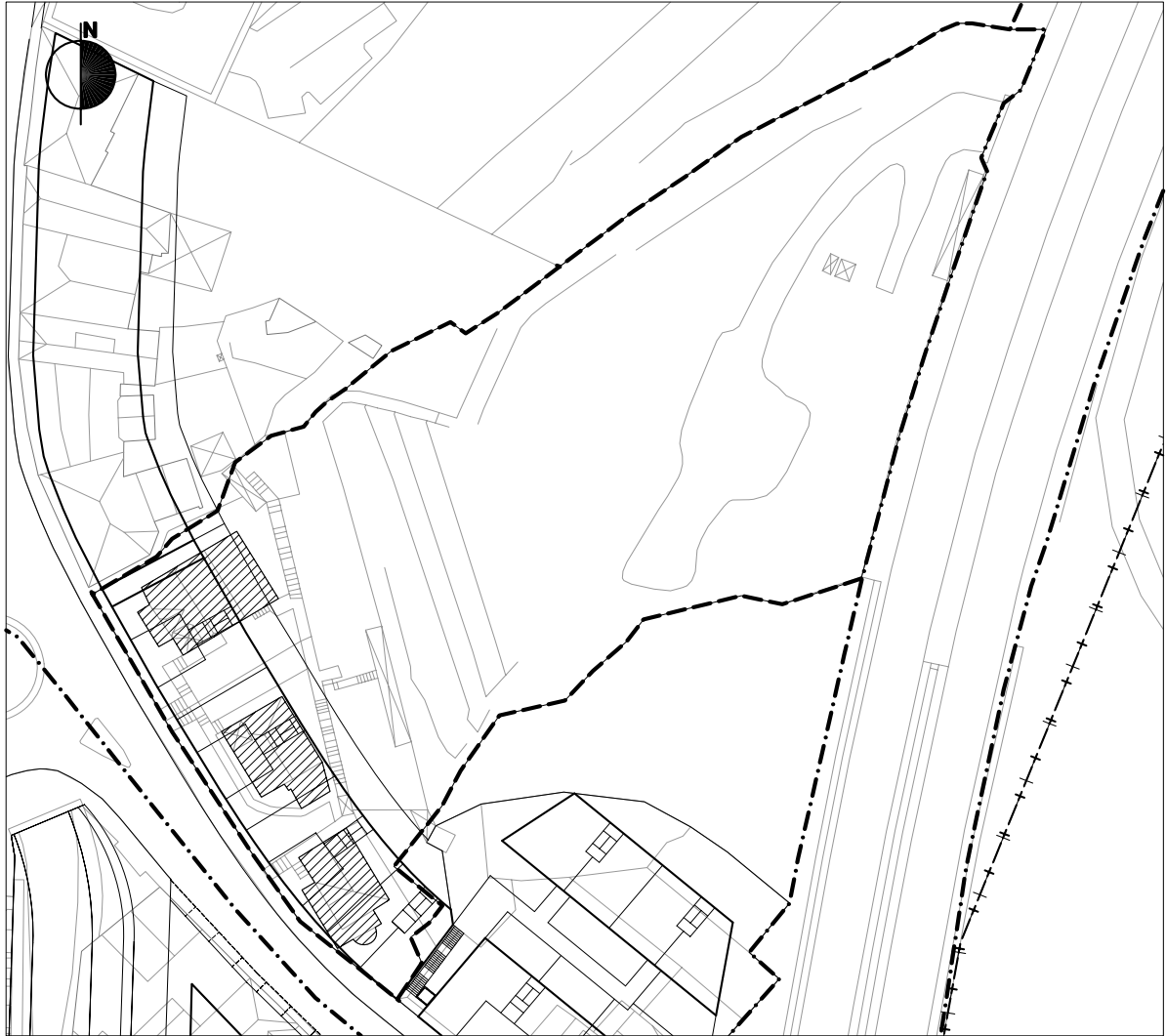
ESCALA 1/500  
 1/500 ESKALA



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

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

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



ESCALA 1/1000 ESKALA

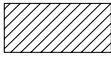
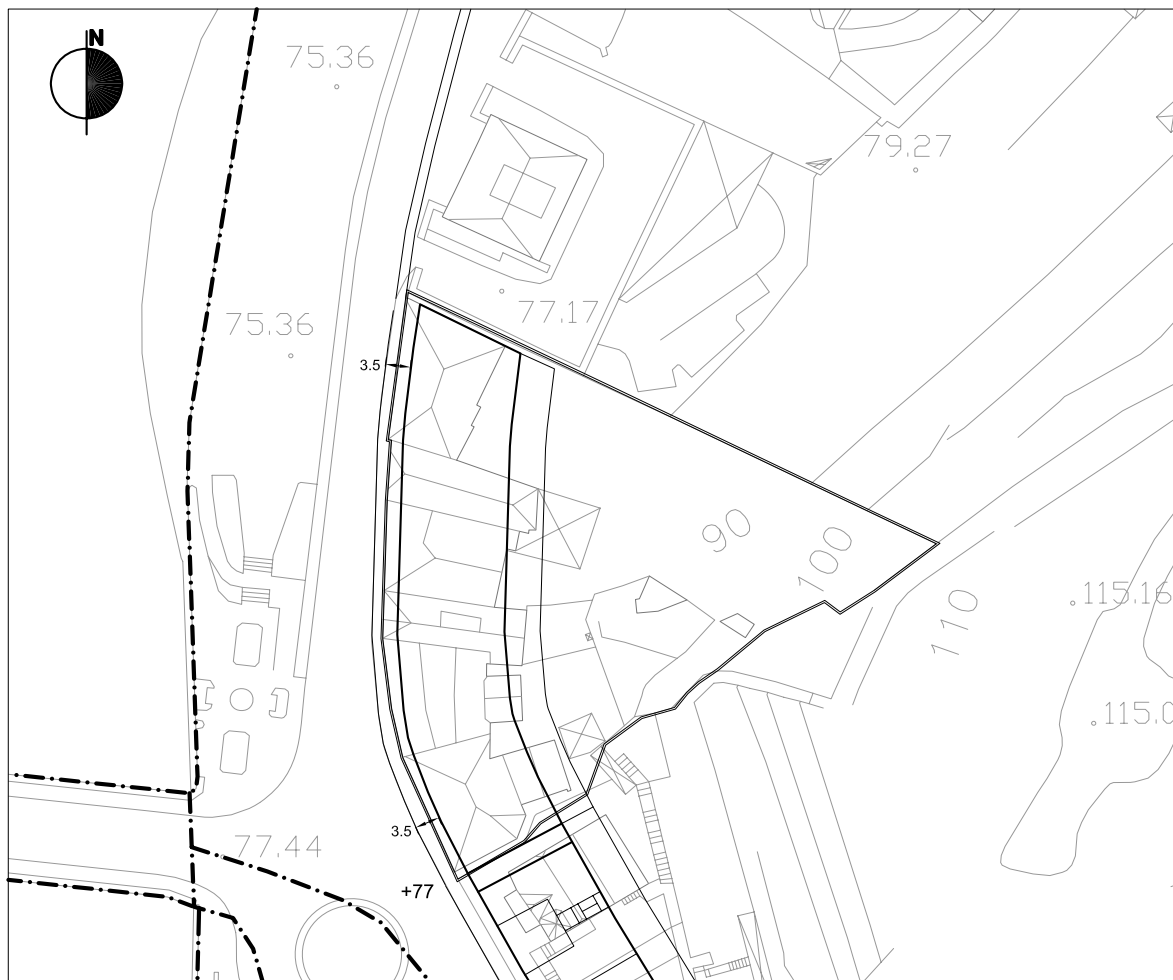
JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 6 Zb.	---	AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 6
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK		EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

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

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

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

6. SANTA CLARA  
**6.3 ARRABAL DE SANTA CLARA**



ESCALA 1/1000 ESKALA

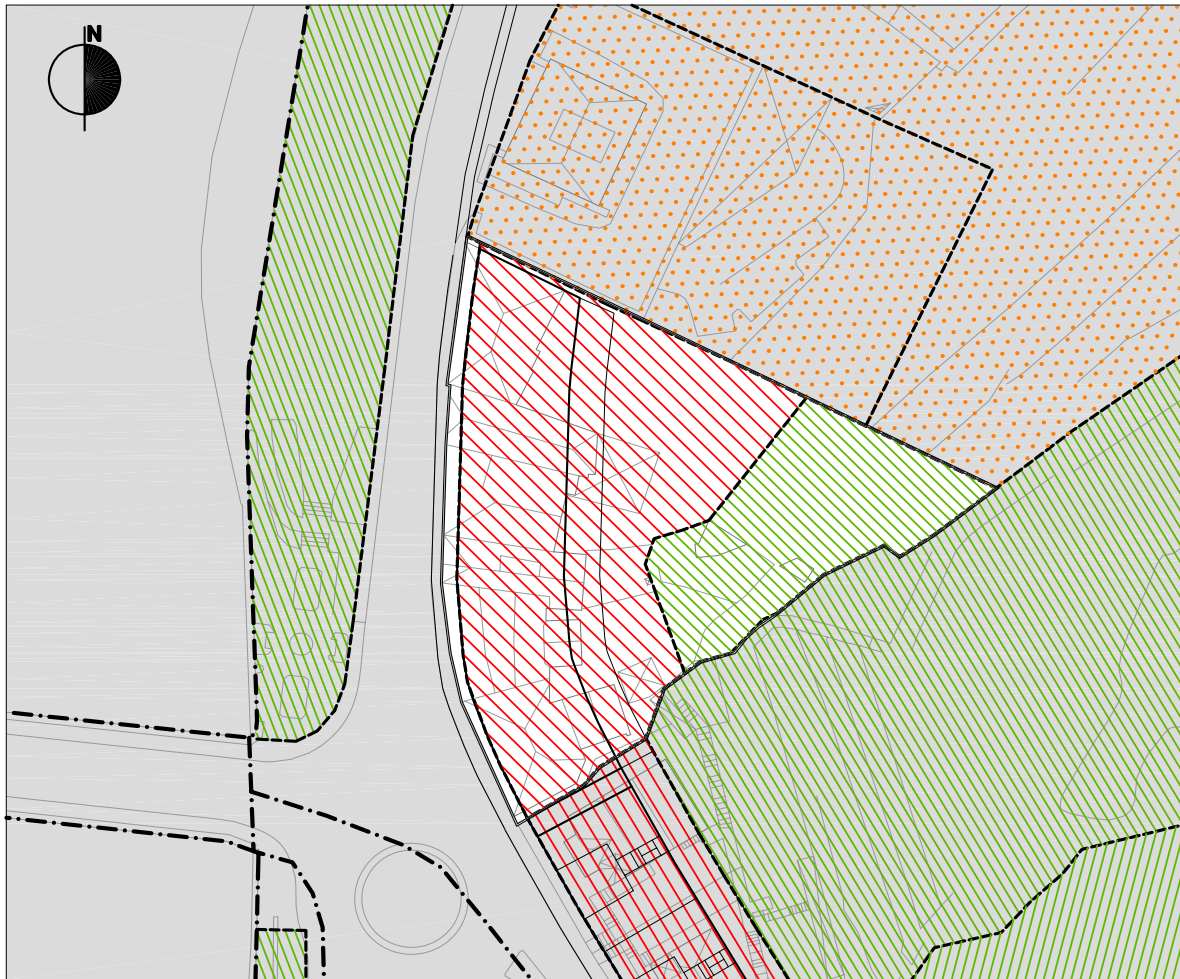
6.3. AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DE SUBÁMBITO 6.3
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

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

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

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

6. SANTA CLARA  
**6.3 ARRABAL DE SANTA CLARA**



ESCALA 1/1000 ESKALA



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

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



6. SANTA CLARA

6.3 ARRABAL DE SANTA CLARA

Lursalaren muga		Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-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 komuniko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaltzibea (Ehartzizaren eta beste eransitaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Erakiezina, baimenduak sestraperain izan ezik		Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	+8.00	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

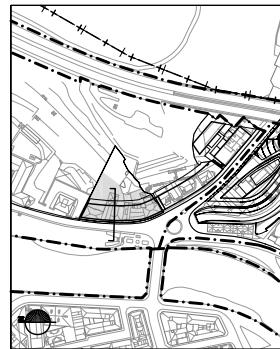
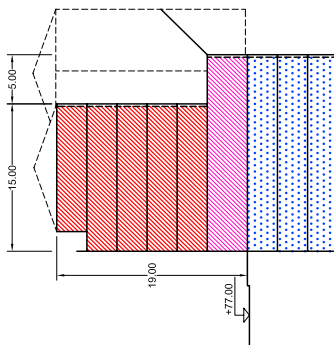


GRAFICO 3. GRAFIKOA

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



SECCION SEKZIOA

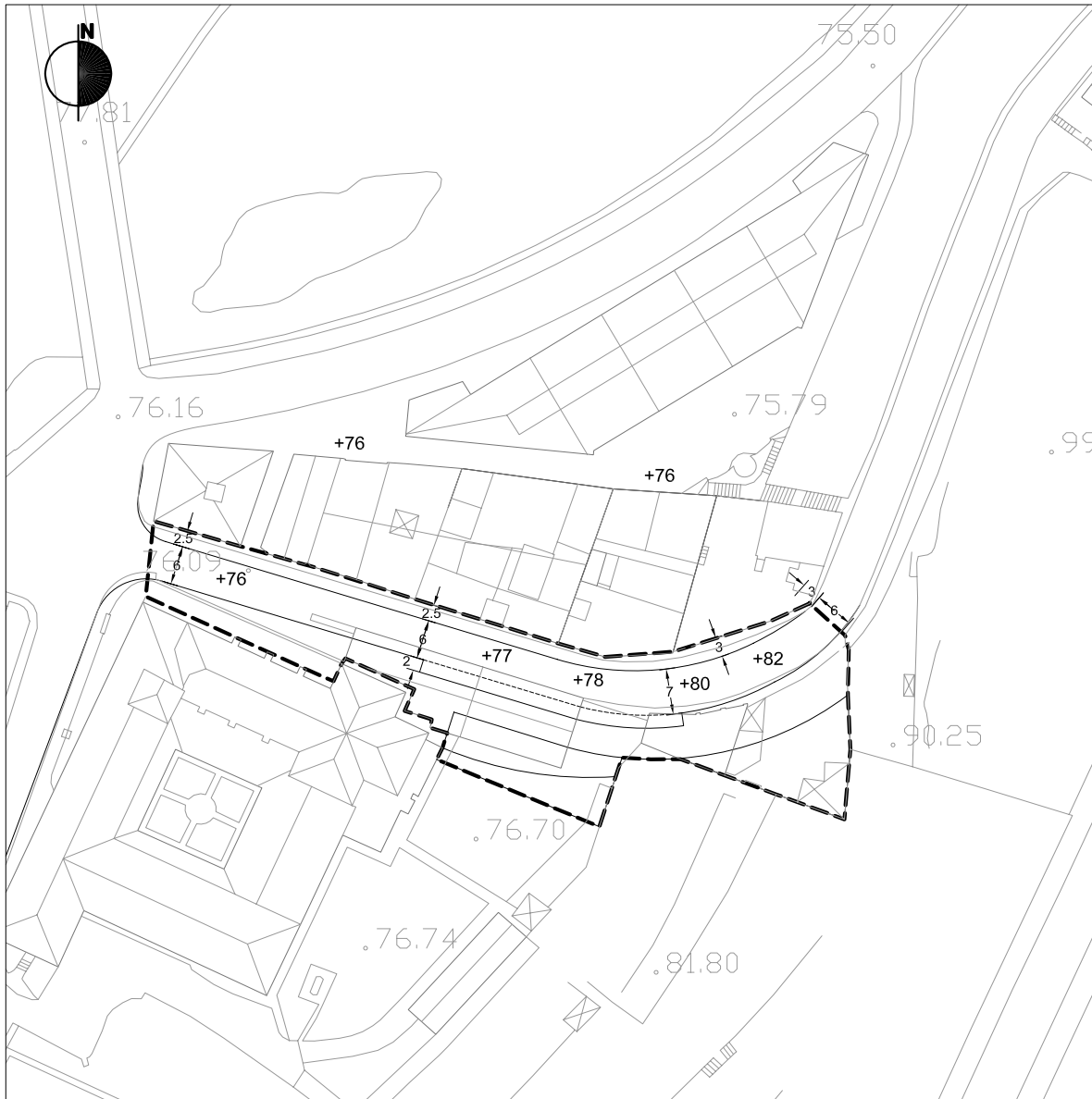
ESCALA 1/500  
1/500 ESKALA

NOTA: LA EDIFICACIÓN EN PLANTA ALTA PODRÁ SOBREPASAR EL LÍMITE DE 15 m. DE FONDO EN LA MEDIDA EN QUE ACTUALMENTE EXCEDE Y CON LA MISMA SUPERFICIE EN PLANTA. CHARRA, ERAKUNTZAK GONGO SOLARIETAN METROKO MUGA GANDITU DEZANE, EGUNKOAK GANDITZEN DUEN NEURRIAN, ETA SOLARIAN AZALESA BERAREKIN.

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

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

6. SANTA CLARA  
**6.4 IZASKUNGO ALDAPA-SANTA CLARA**



ESCALA 1/1000 ESKALA

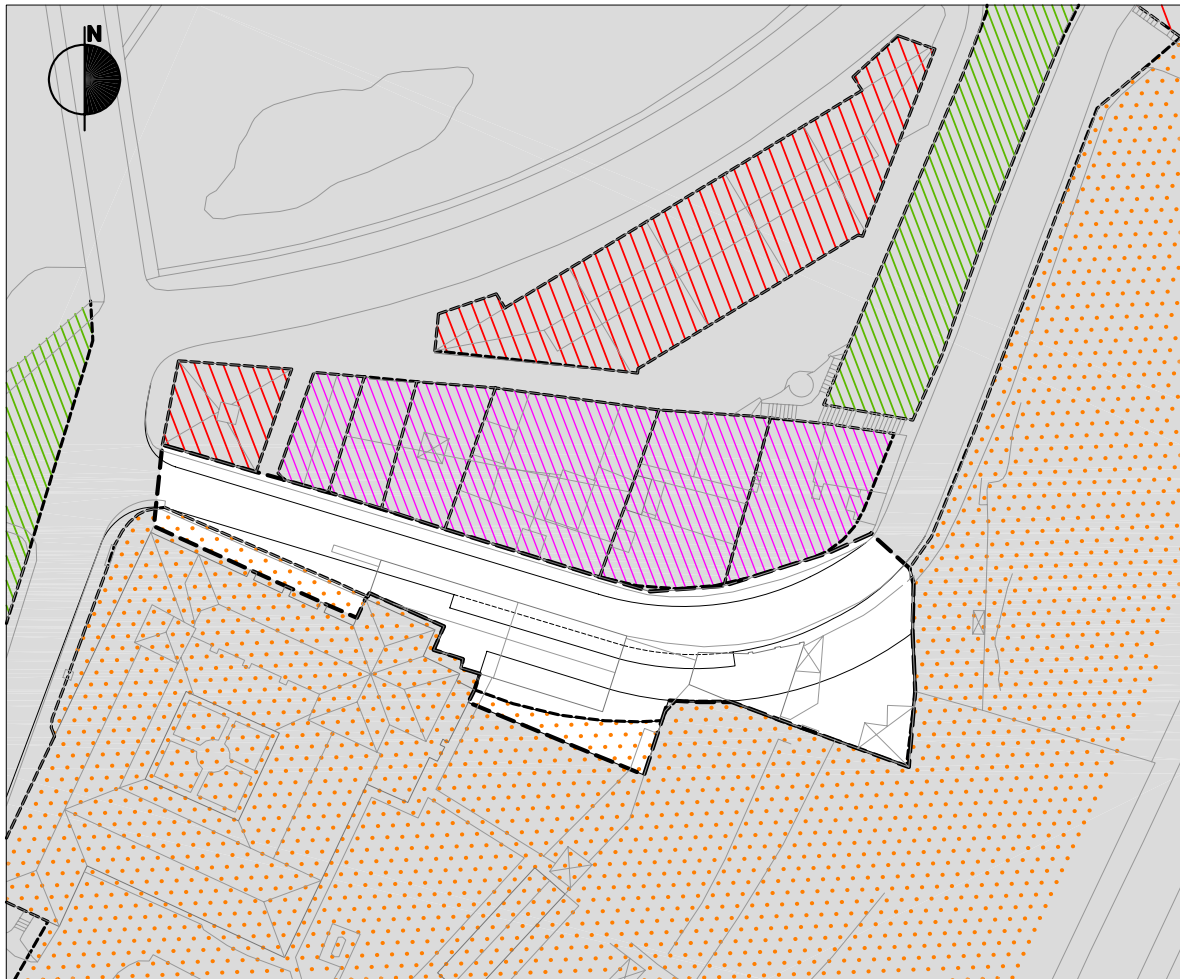
6.4. AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DE SUBÁMBITO 6.4
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

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

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

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

6. SANTA CLARA  
**6.4 IZASKUNGO ALDAPA-SANTA CLARA**



ESCALA 1/1000 ESKALA



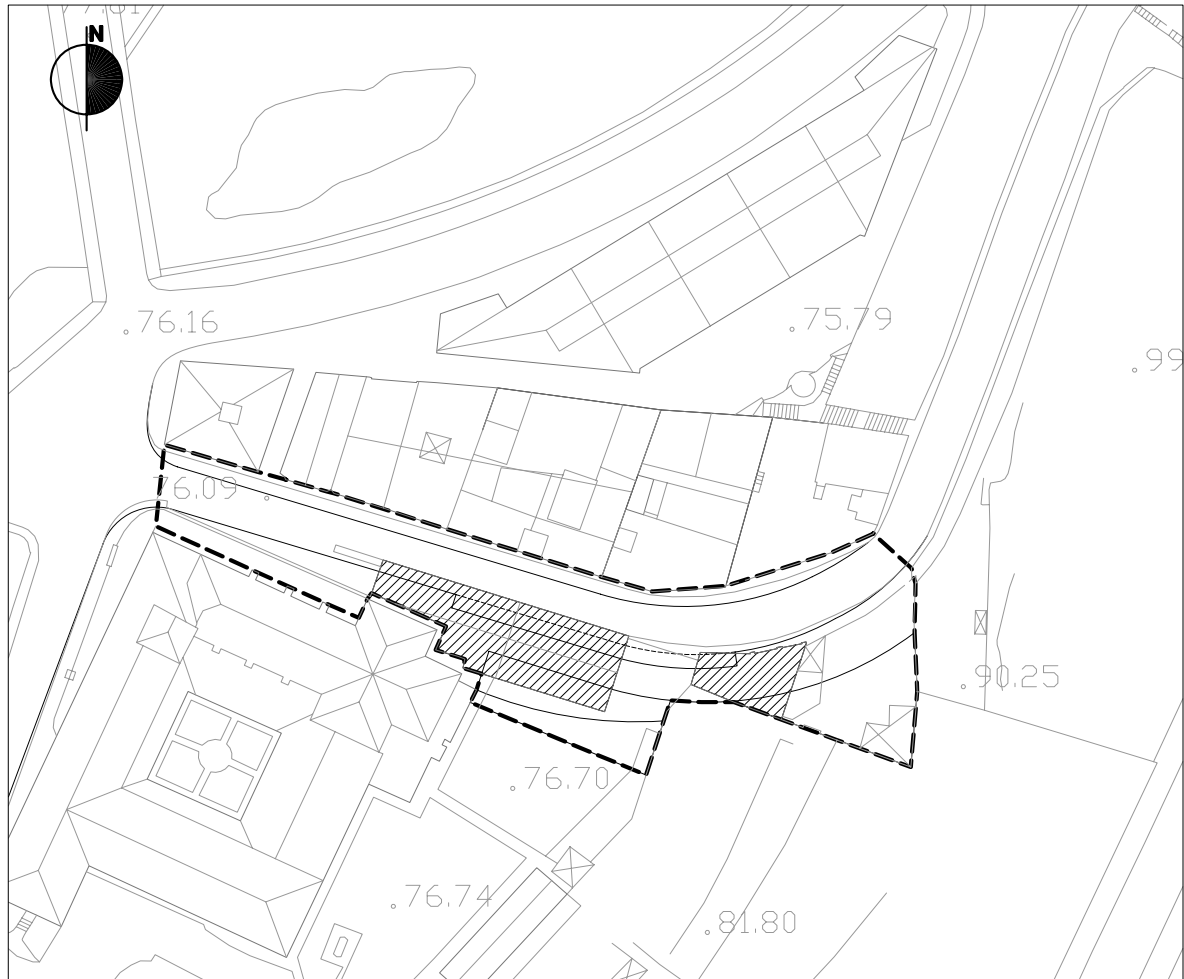
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10		e.10	RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	g.00		g.00	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

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

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

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

6. SANTA CLARA  
**6.4 IZASKUNGO ALDAPA-SANTA CLARA**



ESCALA 1/1000 ESKALA


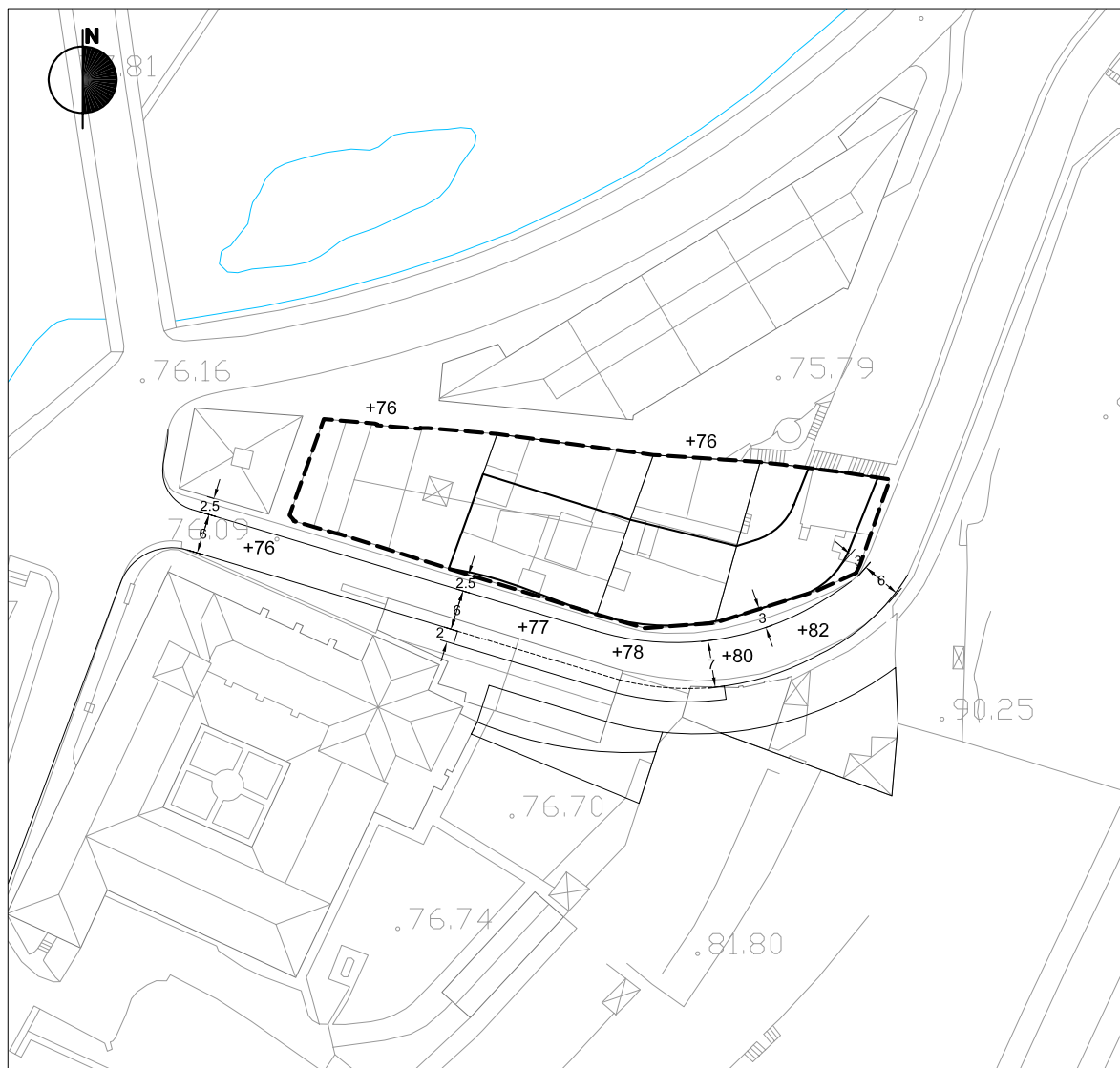
- |                                 |   |                                    |
|---------------------------------|---|------------------------------------|
| JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 6 Zb. | -----   | AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 6 |
| ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK  |  | EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN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

GRÁFICO 3. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK**

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

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

6. SANTA CLARA  
**6.5 IZASKUNGO ALDAPA-IGARONDO**



ESCALA 1/1000 ESKALA

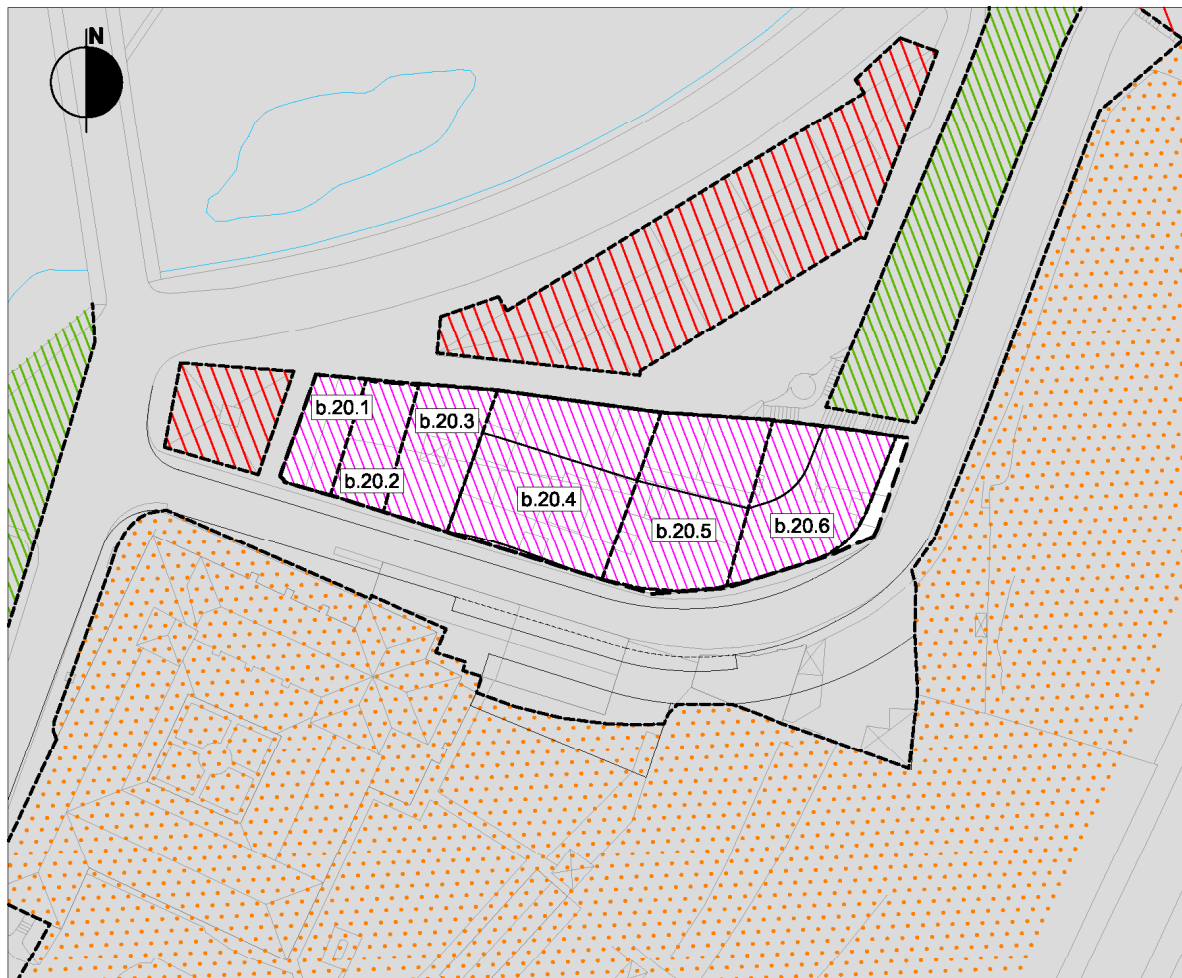
6.5. AZPIESPARRUAREN MUGA      - - - -      LIMITE DE SUBÁMBITO 6.5  
 PROIEKTATUTAKO SESTRA      +80      RASANTE PROYECTADA

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

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

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

6. SANTA CLARA  
**6.5 IZASKUNGO ALDAPA-IGARONDO**



ESCALA 1/1000 ESKALA


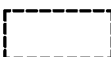
AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA	b.20 	b.20 TERCARIO
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10 	e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA

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

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

6. SANTA CLARA  
**6.5 IZASKUNGO ALDAPA-IGARONDO**

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

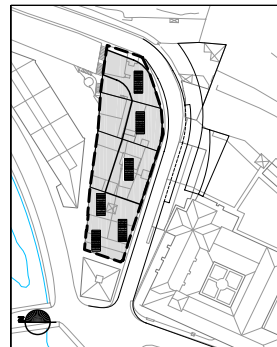
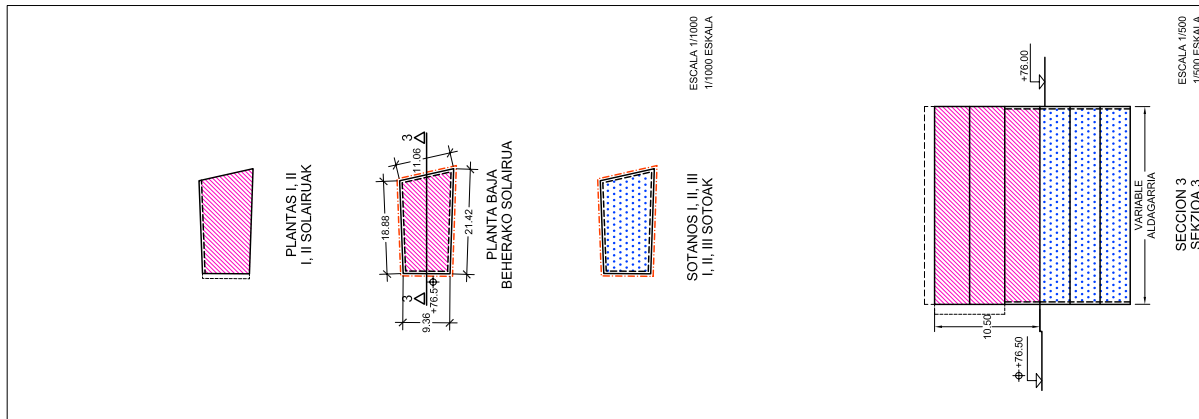
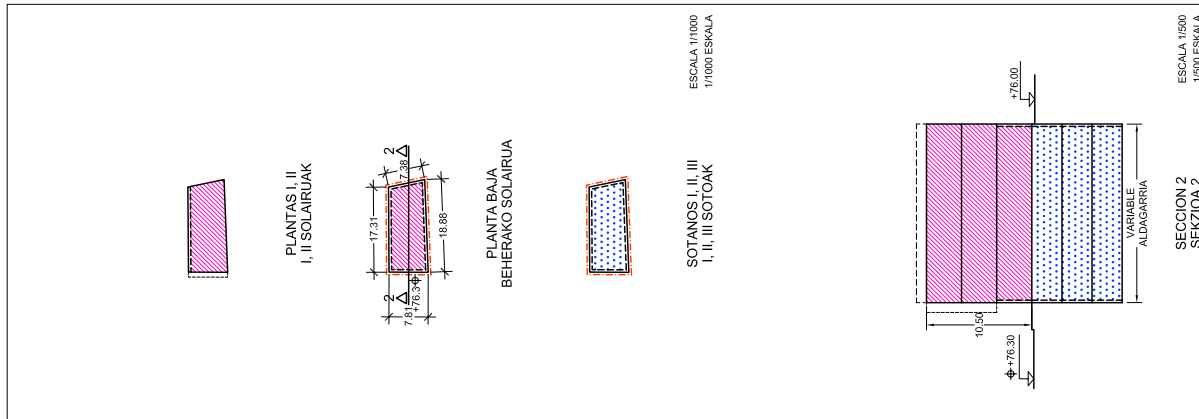


GRÁFICO 3.1. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES I ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK I**

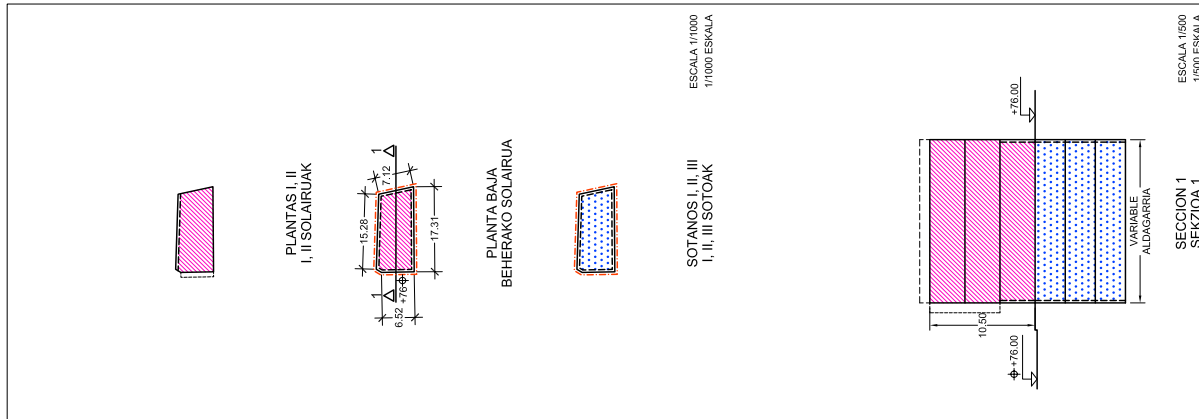
Parcela b.20.3/6.5 Lursaila



Parcela b.20.2/6.5 Lursaila



Parcela b.20.1/6.5 Lursaila



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

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

6. SANTA CLARA  
**6.5 IZASKUNGO ALDAPA-IGARONDO**

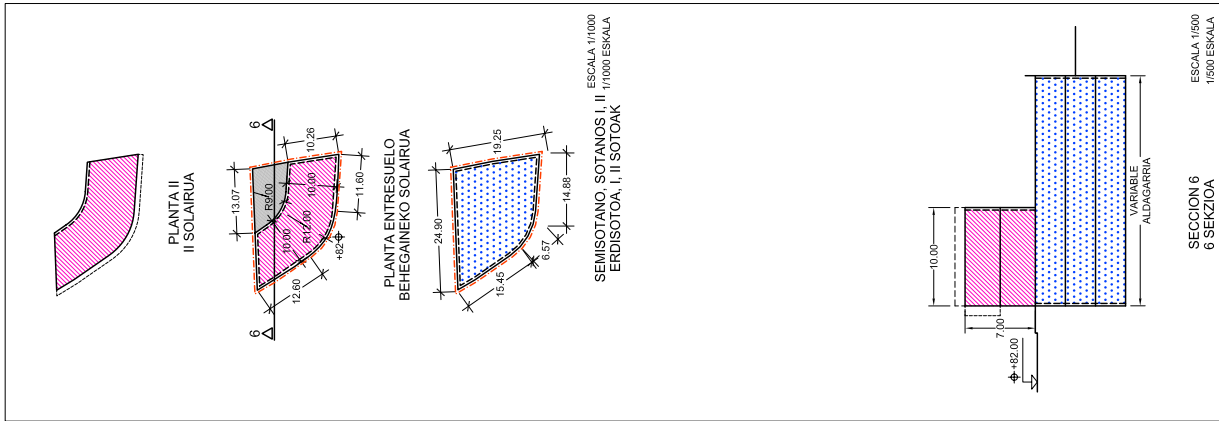
	Lursalaren muga	Limite de parcela
	Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
	Nahiaezko lerrokadura	Alineación obligatoria
	Lerrokadura maximoa	Alineación máxima
	Fatxadan baimendutako hegala	Vuelos autorizados en fachada
	Garajeak ibilgailu-sarbidetaren nahiaezko kokapena	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Bizitegi-erabilera	Uso residencial
	Industria-erabilera	Uso industrial
	Hingarren sektoreko erabilera	Uso terciario
	Ekipamendu komunitarioko erabilera	Uso de equipamiento comunitario
	Garajea eta erabilera osagarriak	Garaje y usos auxiliares
	Terraza estaltzita (Ehartzizaren eto finko erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anejo)
	Erabilera publikoko eremuak	Areas de uso publico
	Erabilera pribatua. Baimenduak sestraperain izan ezik	Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
	Sestra perimetral	Rasante perimetral
	Erakuntza-altuera neurtzeko sestra perimetral	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



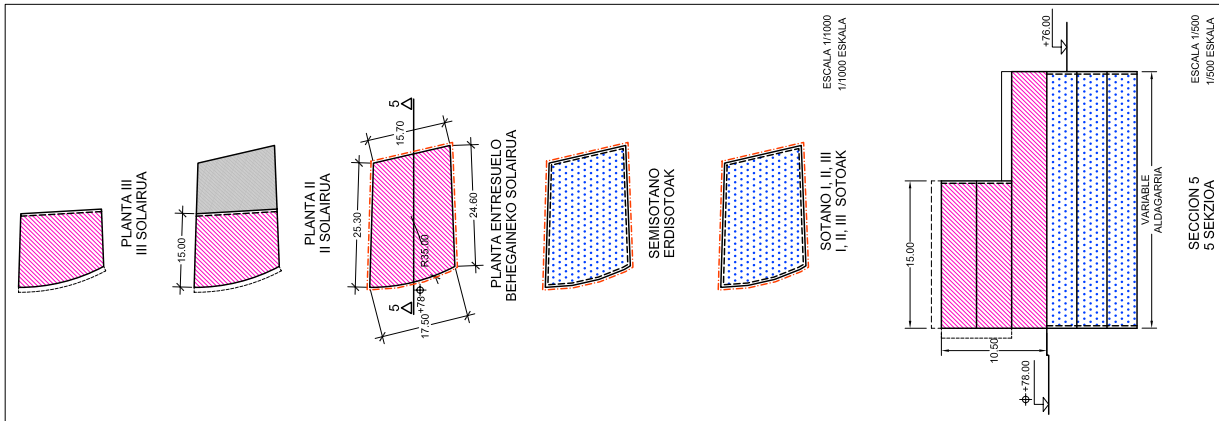
GRÁFICO 3.2. GRAFIKOA

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

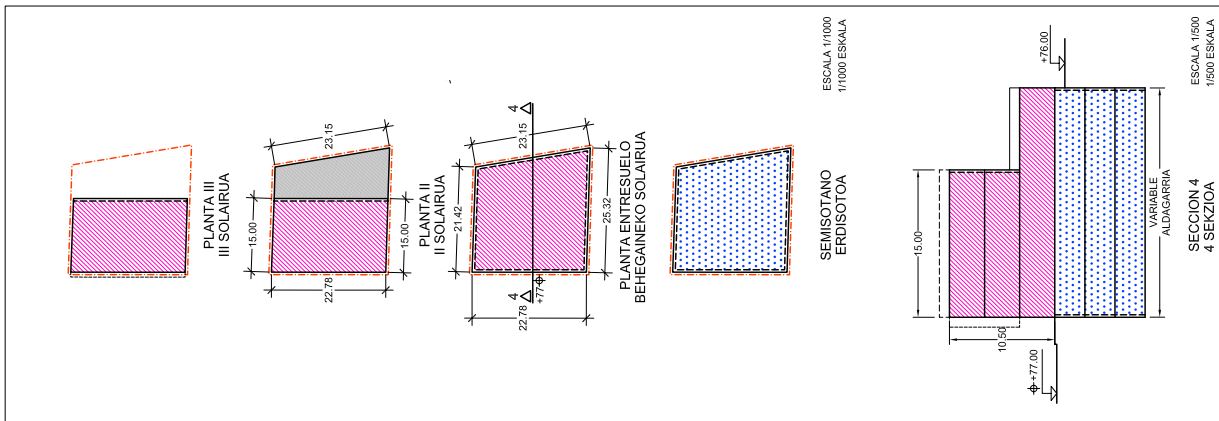
Parcela b.20.6/6.5 Lursaila



Parcela b.20.5/6.5 Lursaila



Parcela b.20.4/6.5 Lursaila



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





«7. HIRIGUNE HISTORIKOA»  
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

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

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

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

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

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

Helburu horren inguruan, hiru errealitate ezberdin bereizi behar dira:

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

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

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

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

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

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

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

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«7. CASCO HISTÓRICO»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

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

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala.

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

1.1.1. «7.1 Ezkerraldea» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

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

b) Sestra gaineko eraikuntzaren solairu kopurua: V.

B. Erabilera-baldintzak.

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

b) Bizitegi-eraikigarritasun osoa da sustapen librekoa.

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

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

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

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

Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinei dagozkien parametroak dira.

B. Erabilera-baldintza orokorrak.

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

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

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean.

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

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

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

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global.

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

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

A. Condiciones de edificación.

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

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

B. Condiciones de uso.

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

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

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

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad urbanística total, tanto sobre como bajo rasante, de este (sub)ámbito es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes en la misma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura y número de plantas, que se consolidan.

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

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

B. Condiciones generales de uso.

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

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

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante.

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

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

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

— Sestrapean.

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

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

— Sestra ganean: V.

— Sestrapean: I.

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

B. Erabilera-baldintza orokorrak.

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

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

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

2. *Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.*

Ez dira tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak ezartzen.

3. *Hirigintza-sailkapena.*

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. *Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.*

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

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

5. *Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.*

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

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

#### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. *Kalifikazio xehatua.*

Dokumentu hauetan ezartzen dira esparru honetako kalifikazio xehatuko baldintzak:

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

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

— Bajo rasante.

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

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

— Sobre rasante: V.

— Bajo rasante: I.

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

B. Condiciones generales de uso.

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

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

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

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

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

3. *Clasificación urbanística.*

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

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

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

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

5. *Régimen general de programación y ejecución.*

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

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

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. *Calificación pormenorizada.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

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

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

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Categorización del suelo urbano.

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

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

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

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

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

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

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

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

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

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

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.
- Erregimen tasatuko etxebizitza: 1,70.
- Etxebizitza librea: 4,50.
- Hirugarren sektoreko erabilera: 2,00.
- Industria-erabilera: 2,00.
- Ekipamendu pribatuko erabilera: 1,70.
- Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,35.
- Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,40.
- Sustapen libreko garajea eta trastelekua: 0,50.

### «8. ZULOAGA»

#### HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

### I. AZALERA ETA MUGAKETA

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

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

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

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

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

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

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

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

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

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

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, y en tanto en cuanto se promuevan y aprueben los expedientes urbanísticos a formular en desarrollo de este Plan General, se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

- Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.
- Vivienda de régimen tasado: 1,70.
- Vivienda libre: 4,50.
- Uso terciario: 2,00.
- Uso industrial: 2,00.
- Uso de equipamiento privado: 1,70.
- Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35.
- Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: 0,40.
- Garaje y trastero de promoción libre: 0,50.

### NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO

#### «8. ZULOAGA»

### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

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

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

## II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruan gaur egun dauden bizitegi-eraikinak finkatzen dira.

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

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

## III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

### 1. Kalifikazio globala.

«A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 3.660 m<sup>2</sup>).

#### A. Eraikuntza-baldintzak.

##### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean:

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

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

— Sestrapean:

Soto-solairu bati (1) dagokion eraikigarritasuna, Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22.3. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.

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

— Sestra gainean:

Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinei dagozkien parametroak dira.

— Sestrapean: Soto-solairu bat (1).

#### C. Erabilera-baldintzak.

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

### 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak ezartzen.

### 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

### 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua.

## II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se consolidan las edificaciones residenciales existentes en el Ámbito.

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

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

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

### 1. Calificación global.

Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 3.660 m<sup>2</sup>).

#### A. Condiciones de edificación.

##### a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante:

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

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

— Bajo rasante:

La edificabilidad asociada a una planta de sótano, en las condiciones expuestas en el artículo «22.3» del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

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

— Sobre rasante:

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

— Bajo rasante: 1 planta de sótano.

#### C. Condiciones de uso.

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

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

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

### 3. Clasificación urbanística.

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

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

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

#### 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

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

### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

#### 1. Kalifikazio xehatua.

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

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

#### B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

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

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

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

C. Antolatutako lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

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

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

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

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

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

#### 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

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

### V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

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

#### 5. Régimen general de programación y ejecución.

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

### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1. Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

#### B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2. Categorización del suelo urbano.

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

### V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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



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

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

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

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

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

### 2. Hirigintza-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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>. 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, bestalde, trafikaren 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 m<sup>2</sup>).

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 a 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 m<sup>2</sup>)

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 betetzen, eta, ildo horretan, Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak antolamenduz kanpo deklaratu dituen eraikuntzen edo horien zatien eraikigarritasuna ez da konputagarria izango.

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

— Sestrapean.

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

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

— Sestra gainean: V.

— Sestrapean: 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 ezarriko 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 sestrapeko 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-erabilerari 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 m<sup>2</sup>(s) (Atarietarako azalera aintzat hartu gabe).

— Sestrapean: 3.050 m<sup>2</sup>(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.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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 m<sup>2</sup>(t) (Sin considerar la superficie destinada a portales).

— Bajo rasante: 3.050 m<sup>2</sup>(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.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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.

b) Bizitegi-erakigarritasunaren erregimen juridikoa.

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-erakigarritasuna: 600 m<sup>2</sup>(s).

— Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimenari lotzen zaion bizitegi-erakigarritasun berria (%20): 670 m<sup>2</sup>(s).

— Sustapen libreko bizitegi-erakigarritasun berria (%80): 2.680 m<sup>2</sup>(s).

— Guztizko bizitegi-erakigarritasun berria: 3.350 m<sup>2</sup>(s).

— Guztizko bizitegi-erakigarritasuna: 3.950 m<sup>2</sup>(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 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.

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 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial vinculada al régimen de VPO de régimen general (20%): 670 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial de promoción libre (80%): 2.680 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial total: 3.350 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial total: 3.950 m<sup>2</sup>(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—.

— Sestraperan: 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.

— Sestraperan: 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 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 m<sup>2</sup>(s).

\* Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria: 1.920 m<sup>2</sup>(s)

\* Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 2.400 m<sup>2</sup>(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 orokorrez, baimendu egiten da 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezaritzea 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 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 m<sup>2</sup>).

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorra» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitzeko eta erabiltzeko baldintzak. Ez da gasolindegia eta hornitegiak ezartzea 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 m<sup>2</sup>(t).

\* Nueva edificabilidad residencial de promoción libre: 1.920 m<sup>2</sup>(t).

\* Edificabilidad residencial total: 2.400 m<sup>2</sup>(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.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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 m<sup>2</sup>).

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

#### 1.3. «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 xehatuetakoa eraikigarritasun fisikoa:

— «a.20.1/9.3» lursaila:

\* Sestra gainean: 4.690 m<sup>2</sup>(s) (Atarietarako azalera aintzat hartu gabe).

\* Sestrapean: 3.050 m<sup>2</sup>(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.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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 m<sup>2</sup>(t) (Sin considerar la superficie destinada a portales).

\* Bajo rasante: 3.050 m<sup>2</sup>(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 m<sup>2</sup> (s) (Atarietarako azalera aintzat hartu gabe) bizitegi-erabileretara zuzenduko da, eta gainerako 740 m<sup>2</sup> (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 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.

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 m<sup>2</sup>(t) (Sin considerar la superficie destinada a portales) se destinan a usos residenciales y los restantes 740 m<sup>2</sup>(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.

— Sestraperan 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 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.

## 1.5. 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.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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-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 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-plangintzan 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.

\* Sestraperan: Eraiki daitezkeen sestraperoko 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.

\* Sestraperan: 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 SUPERPUESTAS 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 planteatutako 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—gauzatze-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 konexioak 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 m<sup>2</sup>(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» grafikoak.
- «2. Zonifikazio xehatua» grafikoak.
- «3. Eraikitze eta erabiltzeko baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak» grafikoak.
- «4. Gauzatzeko baldintzak» grafikoak.

— 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 m<sup>2</sup>(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

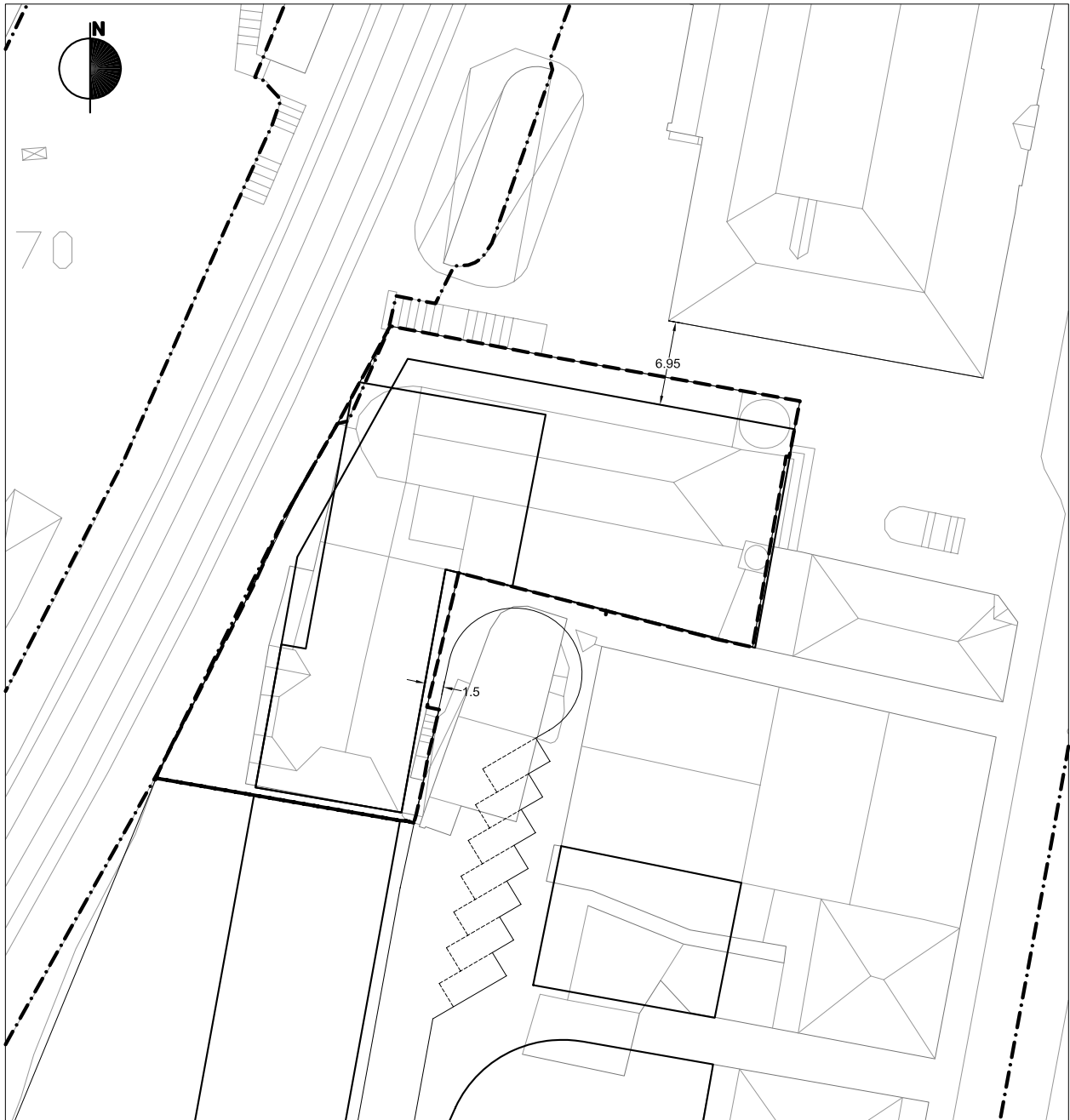
Se incluyen a continuación los gráficos que se indican a continuación, todos ellos referidos al (sub)ámbito «9.3 Corazonistas»:

- 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**



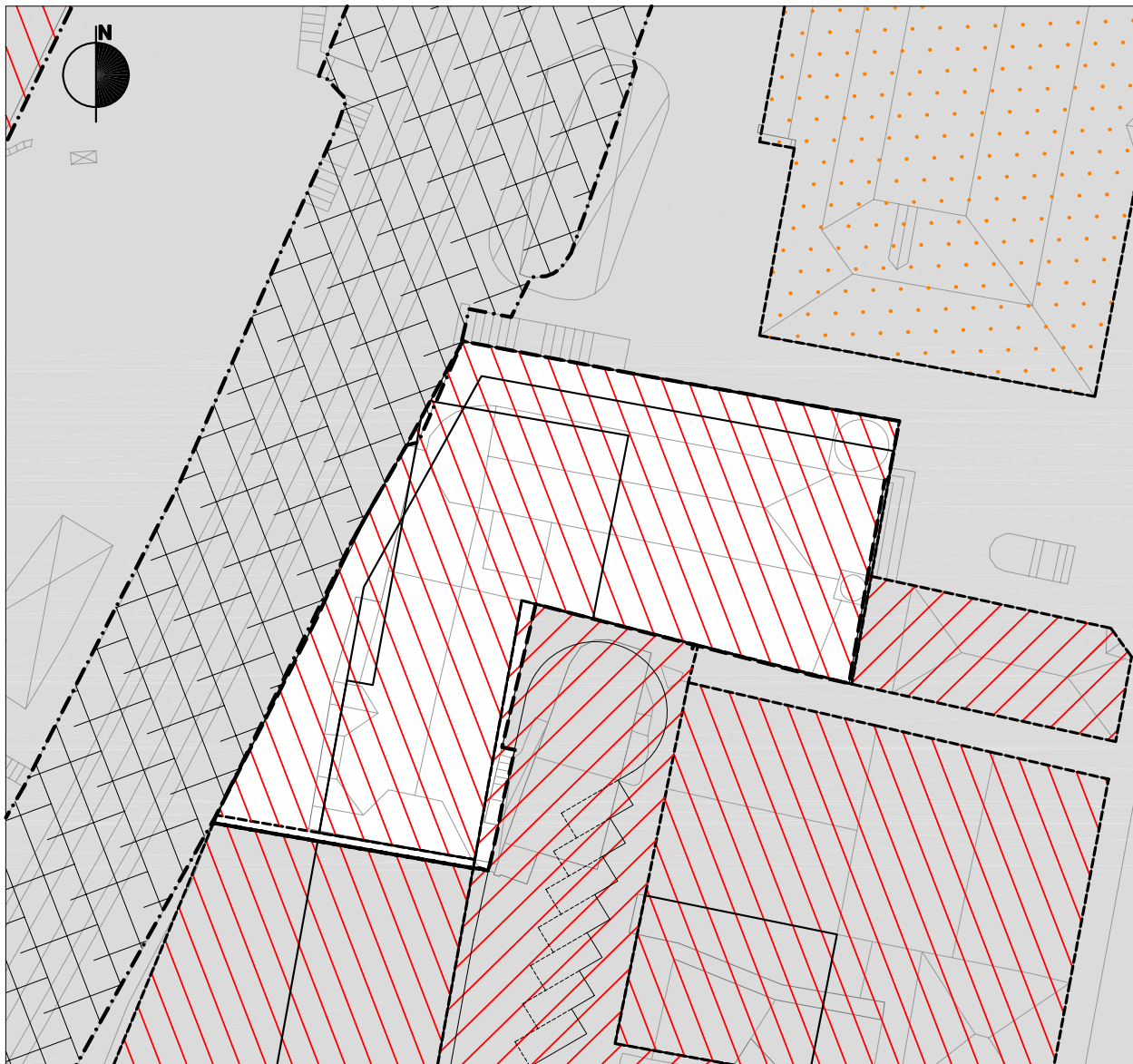
ESCALA 1/500 ESKALA

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**



9. GOROSABEL  
**9.3 CORAZONISTAS**



ESCALA 1/500 ESKALA




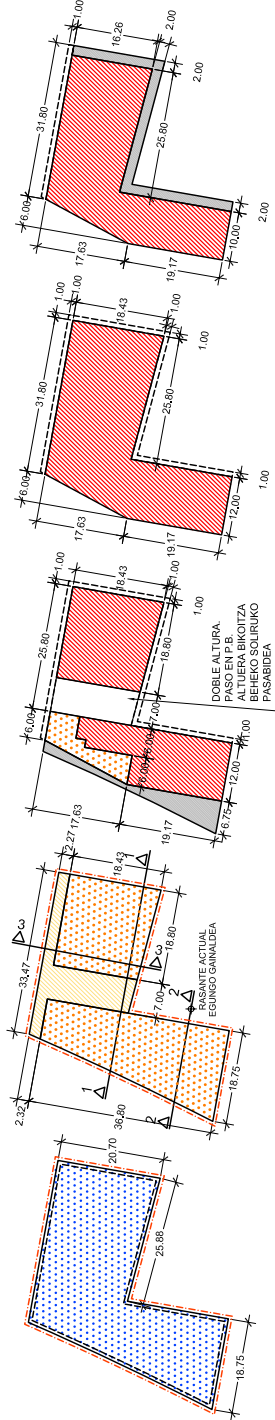
AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK f.10		g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

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

Parcela a.20.1/9.3 Lursailla



ESCALA 1/1000  
1/1000 ESKALA

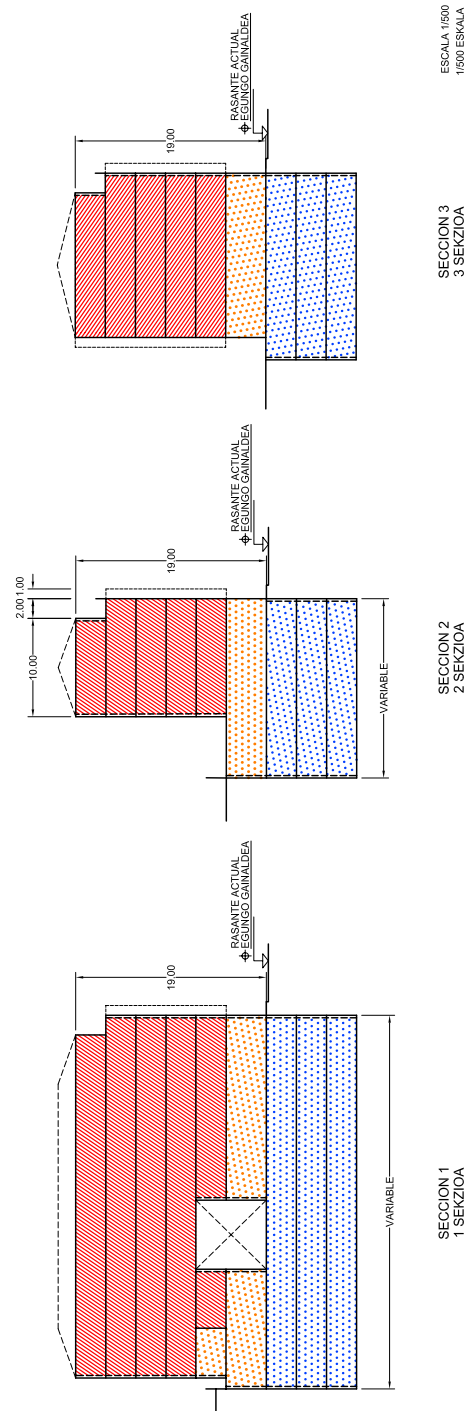
PLANTA ATICO  
ATIKOKO SOLAIRUA

PLANTAS II, III y IV  
II, III y IV SOLAIRUAK

PLANTA I  
I SOLAIRUA

PLANTA BAJA  
BEHEKO SOLAIRUA

SOTANOS I, II y III  
I, II y III SOTOAK



ESCALA 1/500  
1/500 ESKALA

SECCION 3  
3 SEKZIOA

SECCION 2  
2 SEKZIOA

SECCION 1  
1 SEKZIOA

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

9. GOROSABEL  
9.3 CORAZONISTAS

	Limites de parcela
	Unidad de edificación
	Lursalaren muga
	Eraikuntza-unitatea
	Nahiaezko lerrokadura
	Alineación obligatoria
	Lerrokadura máxima
	Alineación máxima
	Vuelos autorizados en fachada
	Fatxadan baimendutako hegalaak
	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Garajeak ibilgailu-sarbidaren nahiaezko kokapena
	Uso residencial
	Bizitegi-erabilera
	Uso industrial
	Industria-erabilera
	Hingarren sektoreko erabilera
	Uso terciario
	Equipamiento komunitarioko erabilera
	Uso de equipamiento comunitario
	Garajea eta erabilera osagarriak
	Garaje y usos auxiliares
	Terraza desdoblada (Uso anexo de vivienda o local anejo)
	Terraza desdoblada (Uso anexo de vivienda o local anejo)
	Areas de uso publico
	Erabilera publikoko eremuak
	Erabilera pribatua. Erakiezina, baimendutako sesrapaen izan ezik
	Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
	Sestra perimetral +8,00
	Rasante perimetral
	Erakuntza-altuera neurtzeko sestra perimetral +12,00
	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

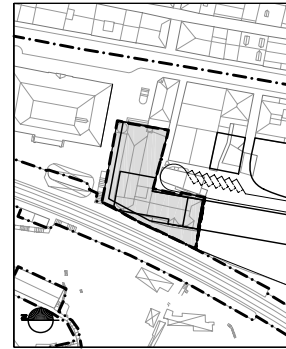


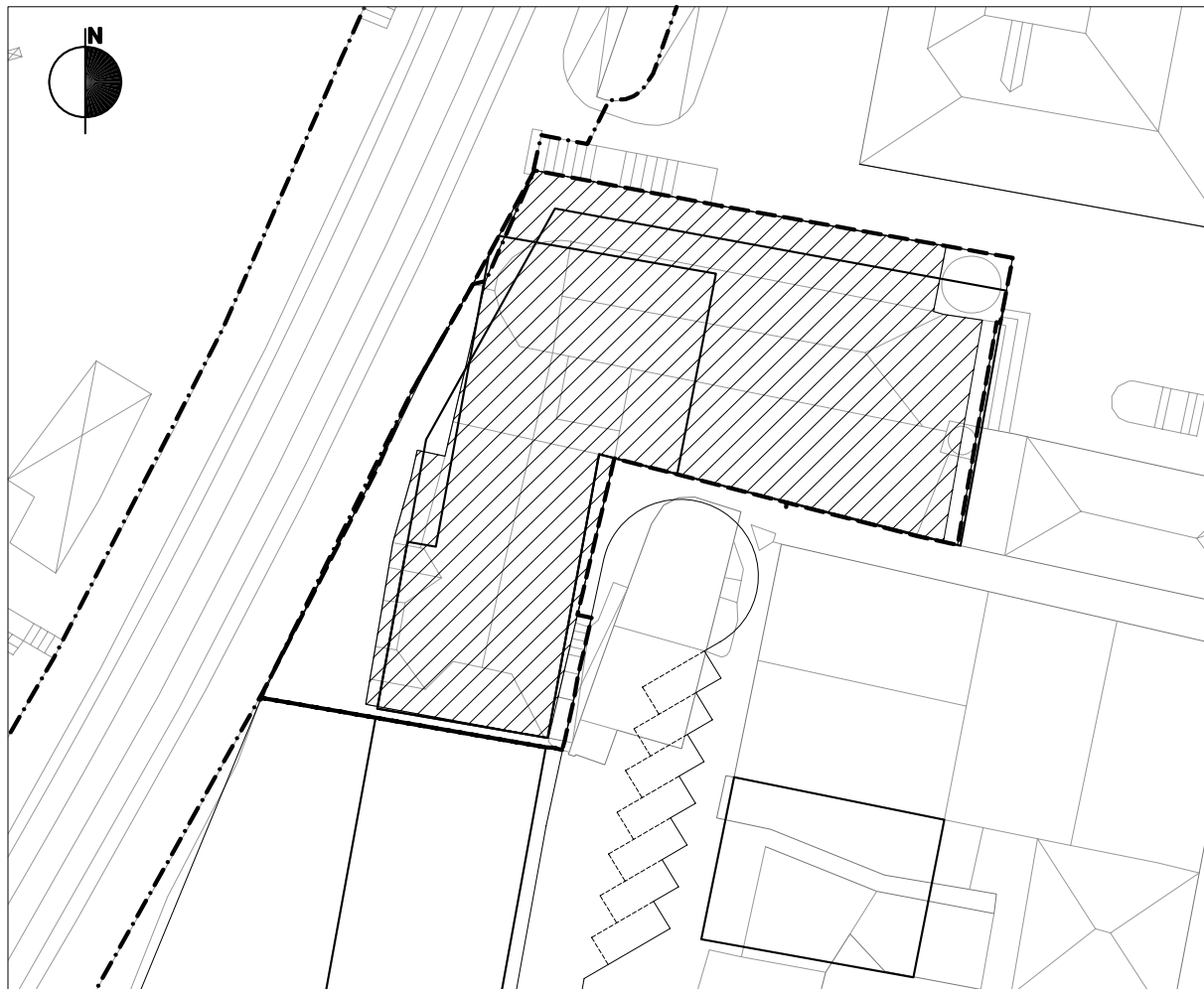
GRAFICO 3. GRAFIKOA

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

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

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**

«10. OLLANGOR» HIRIGINTZA ESPARRUKO  
ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Montezkueko mazelan, RENFEren trenbidearen iparraldean, dagoen esparrua da. Guztira 4.028 m<sup>2</sup> inguruko azalera du.

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

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruan gaur egun dauden eraikuntzak eta erabilerak finkatzen dira.

Orografia korapilotsuak eta trenbidearen «beste» aldean kokatzeak baldintzatu egiten du esparruaren egungo egoera, bai ibilgailuentzako sarbideari dagokionez (trenbidearen gaineko bide baten bitartez), bai oinezkoentzako sarbideari dagokionez (aurreko bidetik zein hain konplexuak diren beste gune batzuetatik), bai trenbide horren ondoriozko zaratari dagokionez.

Horrenbestez, eta mota horretako gaien zailtasunak eta konplexutasunak gaindituz, arazo horiei arian-arian irtenbidea ematea da planteatu beharreko helburuetako bat —xede horretarako beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira—.

Hori dela eta, esparruaren gaur egungo egoerari eta arazoei buruzko azterketa eta diagnostikoko azterlan orokorra egin beharko da, eta esku hartzeko beharrezko jarraibideen zehaztapenarekin osatu beharko da.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

«A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 4.028 m<sup>2</sup>).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

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

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

— Sestraperan: Eraiki daitekeen soto-solairu bati (1) lotzen zaion eraikigarritasuna, 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 baimentzen diren eraikuntzen solairu kopurua eta altuera gaur egun bertan dauden baliokidea da.

Sestraperan solairu bat (1) eraikitzea baimentzen da, Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«10. OLLANGOR».

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Este Ámbito está ubicado en la ladera de Montezkue, al Norte de la red ferroviaria de RENFE. Tiene una superficie total de 4.028 m<sup>2</sup>.

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

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se consolidan las edificaciones y los usos existentes en el Ámbito.

Su complicada orografía y su emplazamiento al «otro» lado del ferrocarril condiciona e hipoteca su situación actual en lo referente a cuestiones como el acceso rodado (a través de un vial por encima del ferrocarril) y peatonal (bien desde el vial anterior, bien desde otros puntos igual de complejos), y los ruidos derivados de ese ferrocarril.

Debido a ello y pese a las dificultades y complejidades de ese tipo de cuestiones, la progresiva solución de ese tipo de problemas mediante la determinación y ejecución de las medidas que se estimen necesarias con ese fin constituye uno de los objetivos a plantear.

Se procederá, con ese fin, a la realización de un estudio global de análisis y diagnóstico de la situación actual del Ámbito y de sus problemas, complementado con la determinación de las pautas de intervención que se estimen necesarias.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 4.028 m<sup>2</sup>).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

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

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

— Bajo rasante: Se corresponde con la edificabilidad 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 General.

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

El número de plantas y altura de las edificaciones autorizadas sobre rasante es equivalente al de las edificaciones existentes en la mismas.

Se autoriza la construcción de una (1) planta bajo rasante, en las condiciones expuestas en el artículo 22 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

## B. Erabilera-baldintzak.

Plan honetan «A.20» zona globaletarako orokorrean ezarritako baldintzak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

## 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak ezartzen.

## 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

## 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua.

## 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

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

## IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

## 1. Kalifikazio xehatua.

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

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

## B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

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

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

Bestalde, esparruko lursailletako bakoitzeko sestrapeko eraikigarritasun fisikoa Plan Orokor honetako «2. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22. artikuluan adierazitako aurreikuspenen emaitzazkoa da.

C. Antolatutako lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

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

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

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

## B. Condiciones de uso.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general para las zonas globales «A.20» en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

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

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

## 3. Clasificación urbanística.

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

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

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

## 5. Régimen general de programación y ejecución.

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

## IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

## 1. Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

## B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

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

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

Por su parte, la edificabilidad física bajo rasante de cada una de las parcelas del ámbito es la resultante de las previsiones establecidas en el artículo 22 del Documento «2. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General».

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

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

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

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

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

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

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzeko baldintzak betetzen dituztenak izan ezik.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

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

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

Esparru honetako eraikuntza edo elementu bakar bat ere ez da 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. Edonola ere, xede hauetarako egoki irizten diren obra edo zuzkidura publikoko proiektuak lantzeari ekingo zaio:

— Hirigunetik esparrura ibilgailuz zein oinez sartzeko bideak hobetzekoak.

Sarbide-arazoari erantzuteko, justifikatuta egon daiteke egokiak izan daitezkeen instalazio mekanikoak ezartzea (igo-gailuak, arrapalak, etab.).

— Trenbidearen ondoriozko inpaktu akustikoei erantzutekoak.

— Eloseg Parkerako lotura eta sarbiderik zuzenena gaitzekoak.

### 2. Hirigintza-antolamenduarekin 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.

Hirigunear zein Eloseg Parkean komunikazioak hobetzeko eta trenbidearen zarata murrizteko obra eta jardun horiek gauzatzea eta ordaintzea Administrazioaren betebeharra eta zeregina izango da.

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

Kasuak kasu eskumena duen Administrazio publikoari dagokio aurreko «1» idatz-zatian aipatzen diren neurriak gauzatzea eta ordaintzea.

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

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

## 2. Categorización del suelo urbano.

La totalidad de los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, reúnan las condiciones para su consideración como suelo urbano no consolidado.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

Ninguna de las edificaciones o elementos del 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. Eso sí, se procederá a la elaboración del o de los proyectos de obra o dotación pública que se estimen adecuados para, entre otros fines:

— Mejorar el acceso tanto rodado como peatonal al ámbito desde el centro urbano.

La respuesta al indicado problema de acceso puede justificar la implantación de las instalaciones mecánicas (ascensores, rampas, etc.) que con ese fin se estimen adecuadas.

— Minimizar los impactos acústicos derivados del ferrocarril.

— Posibilitar la conexión y el acceso más directo posible al Parque Elósegui.

### 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.

La ejecución y el abono de las citadas obras y actuaciones de mejora de las comunicaciones tanto con el centro urbano como con el parque Elósegui, así como las de minimización del ruido ferroviario, serán tareas y obligaciones de la Administración.

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

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

«11. SAN ESTEBAN»  
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua RENFEren trenbide-sarearen ezker aldean dago, San Esteban deritzan auzoan.

Guztira 127.361 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Plan Orokor hone-tako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailka-pena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» pla-noan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruan askotariko errealitateak daude: Bizitegi-eraikinak, ekonomia-jardueretarako eraikinak, instalazio publikoak –ferialekua, osasun-etxea, eta abar–, Elosegiko parkea.

Esparruaren hiri-berritze eta hiri-birkualifikazio globala planteatzen da, besteak beste honako irizpide eta helburu oro-kor hauen arabera:

— Trenbide-sarearen bi aldeen arteko konexioak hobetzea, hirigunearen eta esparruaren eta bertan dauden eta aurreikusten diren garapenen komunikazio egokia lortzearen.

Arlo horretan esku hartzeko bi aukera proposatu dira.

Lehenak trenbide-sarea ahalik eta tarterik handienez lurperatzea dakar.

Bigarren aukera trenbide-sare horren azpiko gaur egungo konexioak hobetzearekin eta zabaltzearekin lotzen da –tren-bide-sarearen bi aldeen artean behar bezain konexio arina eta argia lortzeko moduan–. Beste batzuk baztertu gabe, pasabide horiek indartu egin beharko liriteke, San Juan kalearen inguru-nean batik bat, gune horretan barrena lotzen baita zuzenean hirigunea San Esteban esparruarekin. Beste esku-hartze batzuk baztertu gabe, ingurune horretan dauden trenbidearen azpiko bi konexioak espazio bakar batean batzeko gutxienezko helburua nabarmendu behar da.

Esparruan aurreikusten den Hiri Antolamenduko Plan Berezia edo bertan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programa lantzearen eta onartzearen testuinguruan, aukera bat edo bestea hautatu beharko da.

— Esparruaren hego-mendebaldean dagoen ekonomia-jar-dueretarako zona finkatu behar da («Iturzaeta, SA», «Olga», «Accesorios Urki», «Urto», eta beste enpresa batzuk okupatzen dutena).

— Beste errealitate batzuk ere finkatu behar dira: Zuberoa bizitegi-multzoa; San Juan kaleko 10 eta 12 zenbakietako bizi-tegi-eraikinak; Osakidetza instalazioak; Tolargiren instala-zioak; etab.

— Elosegiko parkea espazio libre publiko gisa finkatu behar da –1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioetan jada aurreikus-ten zen–.

— Esparruaren gainerakoaren hiri-berrikuntza eta hiri-bir-kualifikazioa sustatu behar da, eta lehentasunez bizitegi-gara-pen berrietara zuzendu behar da, besteak beste honako irizpi-deen arabera:

\* Garapen horien optimizazio kualitatiboa eta kuantitati-boa, kalitate globala bermatzen duten baldintza egokietan plan-teatua.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«11. SAN ESTEBAN»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Este Ámbito está situado en la margen izquierda de la red ferroviaria de RENFE, en el barrio también denominado San Esteban.

Tiene una superficie total de 127.361 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Coexisten en el Ámbito realidades diversas que van desde edificaciones residenciales y de actividades económicas hasta las instalaciones públicas –ferial, ambulatorio, etc.–, pasando por el denominado parque Elósegui.

Se plantea la reforma y recalificación urbana global del ámbito de acuerdo de conformidad con, entre otros, los criterios y objetivos generales siguientes:

— Mejora de las conexiones entre ambos márgenes de la red ferroviaria, en aras a la adecuada comunicación del ámbito y de los desarrollos existentes y previstos en el mismo con el centro urbano.

Se proponen a ese respecto dos posibles alternativas de intervención.

Una de ellas conllevaría el soterramiento de la citada red ferroviaria en el mayor tramo posible.

La segunda está asociada a la posible mejora de las actuales conexiones por debajo de esa red ferroviaria, ampliándolas en la medida necesaria para crear una conexión suficientemente fluida y diáfana entre ambas partes de la red. Sin descartar otros, esos pasos deben reforzarse, en particular, en el entorno de la calle San Juan, en la medida en que es éste el punto que conecta más directamente San Esteban con el centro urbano. Sin descartar otro tipo de intervenciones, cabe citar, como objetivo mínimo, la unión en un único espacio de las dos conexio-nes bajo el ferrocarril existentes en ese entorno.

Procede la elección de una u otra alternativa en el contexto de la elaboración y aprobación bien del Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en el ámbito, bien del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en él.

— Consolidar la zona de actividades económicas existente en el extremo Suroeste del ámbito, ocupada por empresas como «Iturzaeta, S.A.», «Olga», «Accesorios Urki», «Urto», etc.

— Consolidar otras realidades como las siguientes: El grupo residencial Zuberoa; las edificaciones residenciales ubi-cadas en los números 10 y 12 de la calle San Juan; las instala-ciones de Osakidetza; las instalaciones de Tolargi; etc.

— Consolidar el parque Elósegui como espacio libre público, ya previsto en las Normas Subsidiarias de Planea-miento de 1989.

— Promover la reforma y rehabilitación urbana del resto del ámbito, destinándolo preferentemente a nuevos desarrollos residenciales, de acuerdo con, entre otros, los criterios siguien-tes:

\* Optimización cualitativa y cuantitativa de dichos des-arrollos, planteada en las debidas condiciones que garanticen su calidad global.

\* Proposatutakoaren gisako garapenak eskatzen duen kalitatezko zuzkidura publikoen aurreikuspena (ekipamenduak, espazio libreak, etab.).

Testuinguru horretan, «Bonberenea» gaur egun garatzen diren kultur jarduerak esparruan mantentzea proposatzen da. Era berean, gaur egun Ferialean garatzen diren jardueri eustea proposatzen da, betiere esparruan planteatutako garapen berriekin bateragarriak badira.

Helburu horiek lortzeko justifikatu egiten du behar besteko dimentsionamendu eta ezaugarri kualitatibo eta kuantitatibo egokiak izango dituen ekipamendu-zuzkidura balioanitzea aurreikustea —sestrapean zein sestra gainean izango du proiektzioa eta aipatutako jarduerak harmoniaz bateragarri egiteko moduan antolatu eta programatuko da—. «Bonbereneako» kultur jardueren garrantzia eta berezitasuna dela eta, justifikatuta dago ekipamendu-zuzkidura horren ardatz eta motore gisa hartzea.

\* Ahalik eta etxebizitza kopururik handiena eta zentzuzkoena antolatzea —guztira 1.066 etxebizitza inguru kalkulatu da—.

\* Ahalik eta etxebizitza kopururik handiena lotzea babes publikoko erregimenarekin, proposatutako garapenaren bideragarritasuna bermatuko duten baldintzetan.

\* Etxebizitzen garapen horrekin bateraezinak diren gaur egungo eraikinak eraistea eta garapen horrekin bateraezinak diren jarduerak lekuz aldatzea.

\* Etxebizitza-garapen hori behar bezala lotzea Elosegui parkearekin —parkea garapen horren barruan integratuko da—.

\* Hiri Antolamenduko Plan Berezia formulatzea, aurreko irizpideen arabera antolamendu xehatua zehazteko ondorioetarako.

### III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona» («11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» azpiesparrua). (Azalera: 79.727 m<sup>2</sup>).

#### A. Eraikuntza-baldintzak:

##### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Hirigintza-garapen berriak:

\* Sestra gaineko eraikigarritasuna: 103.178 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapeko eraikigarritasuna: 61.900 m<sup>2</sup>(s).

— Hirigintza-garapen finkatuak:

\* Sestra gaineko eraikigarritasuna: Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinen egungo lerrokaduren eta formaren emaitzazkoak dira.

\* Sestrapeko eraikigarritasuna: Bi (2) soto-solairu.

##### b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

(Azpi)esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko ditu antolamendu xehatuaren lerrunarekin parametro horiek, betiere antolamendu hori zehazteko ondorioetarako.

#### 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. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan).

\* Previsión de las dotaciones públicas (equipamientos, espacios libres, etc.) de calidad que requiere un desarrollo como el propuesto.

Se propone, en ese contexto, el mantenimiento en el ámbito de las actividades culturales que actualmente se desarrollan en «Bonberenea». Y también las actividades hoy día desarrolladas en el Ferial, siempre que resulten compatibles con los nuevos desarrollos planteados en el ámbito.

La consecución de esos objetivos justifica la previsión de una dotación equipamental polivalente, con un dimensionamiento y unas características cualitativas y cuantitativas suficientes y adecuadas, con proyección tanto sobre como bajo rasante, y organizado y programado de manera que permita la armónica convivencia de actividades como las mencionadas. La importancia y la singularidad de unas actividades culturales como las de «Bonberenea» justifican su consideración como eje y motor de dicha dotación equipamental.

\* Ordenación del mayor y razonado número de viviendas posible, estimándose su cuantía en un total aproximado de 1.066 viv.

\* Vinculación de la mayor cantidad posible de viviendas al régimen de protección pública, en las debidas condiciones que garanticen la viabilidad del desarrollo propuesto.

\* Derribo de las edificaciones existentes incompatibles con el referido desarrollo de viviendas, y traslado de las actividades también incompatibles con el mismo.

\* La adecuada conexión de ese desarrollo de viviendas con el parque Elósegui, integrando éste en aquél.

\* Formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada, acorde con los criterios anteriores.

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta» (Subámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial»). (Superficie: 79.727 m<sup>2</sup>).

#### A. Condiciones de edificación:

##### a) Edificabilidad urbanística:

— Nuevos desarrollos urbanísticos:

\* Edificabilidad sobre rasante: 103.178 m<sup>2</sup>(t).

\* Edificabilidad bajo rasante: 61.900 m<sup>2</sup>(t).

— Desarrollos urbanísticos consolidados:

\* Edificabilidad sobre rasante: La resultante de las alineaciones y de la forma actuales del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.

\* Edificabilidad bajo rasante: La asociada a dos (2) plantas de sótano.

##### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Dichos parámetros serán los que determine, con rango de ordenación pormenorizada, el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el (sub)ámbito a los efectos de la determinación de dicha ordenación.

#### 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.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito.



Esparruaren antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko Plan Bereziak, halaber, bizitegi-lursailetan lehen aditzera emandako kategorietakoak baino kategoria handiagoko merkataritza-erabilerak ezartzea baimendu ahal izango du, betiere Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan horietarako ezarritako baldintzetan.

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-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 5.055 m<sup>2</sup>(s).

— Bizitegi-eraikigarritasun berria:

\* Babes ofizialeko etxebizitzetarako (%35): 31.823 m<sup>2</sup>(s).

\* Etxebizitza babestu tasatuetarako (%35): 31.823 m<sup>2</sup>(s).

\* Sustapen libreko etxebizitzetarako (%30): 27.277 m<sup>2</sup>(s).

\* Guztira: 90.923 m<sup>2</sup>(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 95.978 m<sup>2</sup>(s).

Sestra ganean aurreikusten den gainerako hirigintza-eraikigarritasuna hirugarren sektoreko erabileretara zuzenduko da.

1.2. «B.10 Industria Erabilerako Zona» (hirigintza-esparruaren gainerakoa). (Azalera: 20.629 m<sup>2</sup>).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gaineko eraikigarritasuna: 2,5 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup> (lursail pribatukoa).

— Sestrapeko eraikigarritasuna: Baimentzen den sestrapeko solairu kopuruari dagokion eraikigarritasuna.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

Parametro horiek Arau Partikular honetako hurrengo IV. epigrafean antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin ezarritakoak dira.

B. Erabilera-baldintzak.

Plan honetan «B.10 Industria-erabilerako zonetarako» orokorrean ezarritakoak («2.1. Hirigintza Arau Orokorrek» dokumentua).

1.3. «E.10 Espazio Libreen Sistema Orokorra». (Azalera: 27.005 m<sup>2</sup>).

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

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak ezartzen.

3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

— «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruko «A.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-zona»: Antolamendu xehatua zehazteko Hiri Antolamenduko Plan Berezia landuko da.

A su vez, el Plan Especial a promover en el ámbito con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo podrá autorizar la implantación en las parcelas residenciales de usos comerciales de categoría superior a las antes citadas, en las condiciones establecidas para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

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: 5.055 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

\* Destinada a viviendas de protección oficial (35%): 31.823 m<sup>2</sup>(t).

\* Destinada a vivienda protegida tasada (35%): 31.823 m<sup>2</sup>(t).

\* Destinada a promoción libre (30%): 27.277 m<sup>2</sup>(t).

\* Total: 90.923 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial total: 95.978 m<sup>2</sup>(t).

La edificabilidad urbanística restante prevista sobre rasante se destina a usos terciarios.

1.2. Zona «B.10 Uso Industrial» (resto del Ámbito Urbanístico). (Superficie: 20.629 m<sup>2</sup>).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Edificabilidad sobre rasante: 2,5 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> (de parcela privada).

— Edificabilidad bajo rasante: Edificabilidad asociada al número de plantas bajo rasante autorizado.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Dichos parámetros son los expuestos, con rango de ordenación pormenorizada, en el siguiente epígrafe IV de esta misma Norma Particular.

B. Condiciones de uso.

Las establecidas con carácter general en este Plan para las zonas «B.10 Uso industrial» (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.3. Zona «E.10 Sistema General de Espacios Libres». (Superficie: 27.005 m<sup>2</sup>).

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

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

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

3. Clasificación urbanística.

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

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

— Zona «A.20 Residencial de edificación abierta» del (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial»: Se elaborará un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar la ordenación pormenorizada.

Plan Berezi hori «E.10 Espazio libreen sistema orokorra» zonara zabal daiteke –betiere egokia izanez gero–, iritsiera eta helburu egokiek.

— Hirigintza-esparruaren gainerakoa: Plan Orokor honetan definitzen da antolamendu xehatua.

##### 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

###### A. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Esparru honetan planteatutako garapen berria garatzea eta gauzatzeko da Plan Orokor honetan planteatutako esku-hartze estrategikoetako bat, Tolosaren etorkizuneko hirigintza-garapenaren testuinguruan.

Trenbidearen bi aldeen arteko lotura hobetzeko beharrezko obrak eta jardunak gauzatzearekin lotuko da.

Edonola ere, garapen horren konplexutasunak justifikatu egiten du beharrezko hirigintza-dokumentuak lantzeko eta bideratzeko prozesuari hasiera ematea, betiere Plan Orokor hau behin betiko onartu ostean.

Testuinguru horretan, «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparrua jardun integratuko esparrua izango da, eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende egon beharko du. Gainera, jardun integratuko esparru horri honakoak erantsi edo atxikiko zaizkio:

— Hirigunea hobetzeko obraren eraginpean dauden lurrak, RENFEn trenbide-sarea gainditzeko edo saihesteko hartzen diren erabakiak edozein izanik ere.

— Zerbitzu-azpiegiturak (ura, saneamendua, elektrizitatea, eta abar) gauzatzeko obraren eraginpean dauden lurrak, aurreikusten diren garapen berriei dagozkien neurrian eta/edo ehunekoan –lur horiek (azpi)esparrukoak izan edo ez izan kontuan hartu gabe–.

(Azpi)esparru horren Plan Bereziak mugatuko du jardun integratu horren eraginpean dagoen esparrua, bai dagozkion lurrak bertan barne hartuz, bai hari atxikiz.

###### B. Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

«11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruan aurreikusten den hirigintza-garapen berriarekin batera eta harekin koordinaturik gauzatu beharko dira trenbide-sarearen bi aldeen arteko lotura hobetzeko erabakitzen diren obrak eta jardunak. Horrela, hirigunearen eta esparruaren –eta bertan aurreikusten diren garapenen– komunikazio egokia lortu nahi da, horretarako egoki jotzen den aukera edozein izanik ere (trenbide-sarea lurperatzea; trenbide-sarearen azpiko gaur egungo konexioak hobetzea).

Xede horretarako beharrezko obrak gauzatzeko eta ordaintzeko betebeharrak honako irizpideen arabera finkatuko dira:

— Obra horiek gauzatea eta ordaintzea, hautatzen den aukera edozein izanik ere, trenbide arloan eskumena duen entitatearen betebeharra izango da (RENFEn, ADIF, etab.).

— Trenbidearen azpiko pasabidea hobetzeko eta zabaltzeko irtenbidea izanik, horren kostua «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruaren hirigintza-eskubideen titularen urbanizazio kargatzat hartuko da, entitate hark bere egiten ez duen zatian.

Ese Plan Especial podrá extenderse a la zona «E.10 Sistema general de espacios libres» siempre que se estime oportuno, y con el alcance y los fines que se consideren adecuados.

— Resto del Ámbito Urbanístico: Su ordenación pormenorizada se define en este Plan General.

##### 5. Régimen general de programación y ejecución.

###### A. Régimen de programación y ejecución general.

El desarrollo y la ejecución del nuevo desarrollo planteado en este ámbito constituye una de las intervenciones estratégicas planteadas en este Plan General en el contexto del futuro desarrollo urbanístico de Tolosa.

Ha de ir unida a la ejecución de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para la mejora de la conexión entre ambos márgenes del ferrocarril.

En todo caso, la complejidad de este desarrollo justifica el inicio del proceso de elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos necesarios para ello tras la aprobación definitiva de este Plan General.

En ese contexto, el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» conformará un ámbito de actuación integrada, que deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Además, se integrarán o adscribirán a ese ámbito de actuación integrada:

— Los terrenos afectados por las obras de mejora con el centro urbano, cualesquiera que sean las decisiones que se adopten para salvar o sortear la red ferroviaria de RENFE.

— Los terrenos afectados por las obras de ejecución de infraestructuras de servicios (agua, saneamiento, electricidad, etc.) en la medida y/o porcentaje asociado a los nuevos desarrollos previstos, con independencia de que esos terrenos formen parte del (sub)ámbito o sean exteriores al mismo.

Sea mediante la inclusión en él de los correspondientes terrenos o su adscripción al mismo, el ámbito objeto de dicha actuación integrada será delimitado por el Plan Especial referido a ese (sub)ámbito.

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

La ejecución del nuevo desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» se vincula a la simultánea y coordinada ejecución de las obras y actuaciones que se acuerden para la mejora de las conexiones de ambas márgenes de la red ferroviaria, en aras a la adecuada comunicación del Ámbito y de los desarrollos previstos en el mismo con el centro urbano, cualquiera que sea la alternativa que para ello se estime adecuada (soterramiento de la citada red ferroviaria; mejora de las actuales conexiones por debajo de esa red ferroviaria).

Las obligaciones de ejecución y abono de las obras necesarias para ese fin se determinarán de conformidad con los siguientes criterios:

— La ejecución y abono de esas obras, cualquiera que sea la alternativa por la que se opte, será considerada como una obligación propia de la entidad competente en materia ferroviaria (RENFEn, ADIF, etc.).

— Tratándose de la solución de mejora y ampliación del paso bajo el ferrocarril, su coste ha de ser considerado como carga de urbanización de los titulares de los derechos urbanísticos del (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial», en la parte en que el mismo no sea asumido por aquella entidad.

—Trenbidea lurperatzearen aukera finantzatzeko beharrezko neurriak eta erabakiak zehaztasunez finkatzearen baldintzapean izango da aukera horren bideragarritasuna, batez ere trenbidearen arloan eskumena duen entitate horrek bere gain hartzen ez duen zatian. Kasu horretan, finantziario horrek honako irizpideak hartuko ditu aintzat: Lehenik, ez da «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruko emaitzazko hirigintza-eskubideen titularren urbanizazio-karga orokor gisa hartuko. Bigarren, urbanizataileari egotzi beharreko urbanizazio-karga gisa, osorik edo zati batean, hartzeko bideragarritasuna aztertuko da. (Azpi)esparru horretan planteatutako bizitegi-garapena gauzatzeko sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programa formulatzearen testuinguruan hautatuko da urbanizatailea, eraginak (azpi)esparruko lurren jabeen artean hedatu gabe. Hirugarren, egokiak eta egingarriak diren finantziario publikoko beste neurri batzuk aztertu eta zehaztuko dira.

#### C. Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak.

«11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruan sustatu beharreko Plan Berezia ere Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoan landu eta bideratuko da.

### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

#### 1. Kalifikazio xehatua.

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

a) «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi) esparrua.

«A.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-zonari» dagokionez, (azpi)esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia ezarriko diren baldintzak izango dira.

Adierazitakoaren ildotik, Plan Berezi hori «E.10 Espazio libreen sistema orokorra» zonara (Elosegi parkera) zabal daiten —betiere egokia izanez gero—.

b) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi) esparrua.

(Azpi)esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia ezarriko diren aurreikuspenen ondoriozkoa izango da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa.

b) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Sestrapean zein sestra ganean, lursail bakoitzeko eraikigarritasun fisikoa aurreko «III» epigrafean adierazitako aurreikuspenen emaitzazkoa da.

C. Antolatutako lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

a) «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi) esparrua.

(Azpi)esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin ezartzen dituen baldintzak izango dira.

— La propia viabilidad de la alternativa de soterramiento del ferrocarril ha de entenderse condicionada a la precisa determinación de las medidas y decisiones necesarias para su financiación, especialmente en la parte en la que la misma no sea asumida por la indicada entidad competente en materia ferroviaria. En este caso, esa financiación se adecuará a, entre otros, los criterios siguientes. En primer lugar, no será considerada como carga de urbanización general de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial». En segundo lugar, se analizará la viabilidad o no de considerarlo, bien en su totalidad, bien parcialmente, como carga de urbanización a imputar al urbanizador a seleccionar en el contexto de la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a promover para la ejecución del desarrollo residencial planteado en ese (sub)ámbito, sin que sus afecciones se extiendan a los propietarios de terrenos del (sub)ámbito. En tercer lugar, se analizarán y determinarán cualesquiera otras medidas de financiación pública que se estimen adecuadas y posibles.

C. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

El Plan Especial a promover en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» será elaborado y tramitado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de la tipología de las (sub)zonas de uso pormenorizado ordenadas.

a) (Sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial».

En lo referente a la zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta», dichas condiciones serán las que se establezcan en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el (sub)ámbito.

Conforme a lo expuesto, ese Plan Especial podrá extenderse a la zona «E.10 Sistema General de Espacios Libres» (parque Elósegui) siempre que se estime oportuno.

b) Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) (Sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial».

La edificabilidad física de cada parcela será la que resulte de las previsiones que establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el (sub)ámbito

b) Resto del Ámbito Urbanístico.

Tanto sobre como bajo rasante, la edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las previsiones expuestas en el anterior epígrafe «III».

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

a) (Sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial».

Dichas condiciones serán las que establezca, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el (sub)ámbito con el fin de determinar dicha ordenación.

b) Hirigintza-esparruaren gainerakoa (esparru horretako «B.10 Industria-erabilera» zona globalean kokatzen diren lursailak).

— Solairu kopurua.

\* Sestra gainean: II.

\* Sestrapean:

\* Industria-jardueretarako eraikuntzetako zorupean solairu 1.

\* Baimentzen diren beste erabileretarako eraikuntzetan gehienez hiru (3) solairu.

— Sestra gaineko eraikuntza-altuera: 12 m.

Edonola ere, Plan Orokor honen Hirigintza Arau Orokorretako 66. artikuluan, besteak beste, ezarritako ildo horretako irizpideak izango dira aplikatzekoak.

Azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko, azpiesparruan sustatu beharreko Plan Berezia barne hartzen diren aurreikuspenen emaitzak izango dira lursail bakoitzeko eraikuntzako parametro formalak.

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

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorra» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, (azpi)zona horietako bakoitzerako baldintzak. Dena den, baldintza horiek «11.1 San Esteban. Hirigintza-garapen berria» (azpi)esparruan sustatu beharreko plangintza xehatuaren bidez osatu eta/edo berregokituko dira, komeni den heinean.

E. Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan ez da arlo horretako baldintza zehatzik ezartzen, «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia ezarriko diren baldintzen kalterik gabe.

F. Eraikinek San Esteban errearen ibilguarekiko gorde beharreko atzerapena.

Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideen arabera, esparruan proiektatzen diren eraikuntza berriak —aurretik daudenak ordezkatzeko dituztenak edo oin berrikoak— San Esteban errearen ibilguarekiko gutxienez 10 metro atzeratu beharko dira (12 metro ubideratzea definituta ez duten muturretan).

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Formulatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ezarriko du «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruan barne hartzen diren «A.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-zonako» lursailen kategorizazioa.

«E.10 Espazio librean sistema orokorra» zonaren (Elosegi Parkea) lurra hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

Bestalde, Esparruko gainerako lurra hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabearen baldintza betetzen dituzten lurren salbuespenarekin.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

«11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruaren antolamendu xehatua zehazteko ondorioetarako, honako alderdiak hartuko dira kontuan:

b) Resto del Ámbito Urbanístico (parcelas ubicadas en la zona global «B.10 Uso industrial» de este ámbito).

— Número de plantas.

\* Sobre rasante: II.

\* Bajo rasante:

\* 1 planta en el subsuelo de las edificaciones destinadas a actividades industriales.

\* Hasta un máximo de tres (3) plantas en edificaciones destinadas a otros usos autorizados.

— Altura de edificación sobre rasante: 12 m.

En todo caso, serán de aplicación los criterios establecidos a ese respecto, entre otros, en el artículo 66 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

Los parámetros formales de la edificación de cada parcela serán los resultantes de las previsiones incluidas en el Plan Especial a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

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

Esas condiciones son las establecidas con carácter general para cada una de esas (sub)zonas en el documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General, complementadas y/o reajustadas, en la medida en que se estime conveniente, mediante el planeamiento pormenorizado a promover en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial».

E. Condiciones particulares de dominio.

Sin perjuicio de las que, en su caso, establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial», no se establecen en este Plan General condiciones particulares en esta materia.

F. Retiro de las edificaciones del cauce de la regata San Esteban.

De conformidad con los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, el retiro de las nuevas edificaciones proyectadas en el ámbito, bien en sustitución de otras preexistentes bien de nueva planta, respecto del cauce de la regata San Esteban será, como mínimo, de 10 m (12 m en los extremos en los que, en su caso, el encauzamiento no esté definido).

## 2. Categorización del suelo urbano.

La categorización de los terrenos de la zona «A.20 Residencial de edificación abierta» incluidos en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» será que la establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular en el mismo.

Los terrenos de la zona «E.10 Sistema General de Espacios Libres» (parque Elósegui) se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

Por su parte, los restantes terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, reúnan la condición de suelo urbano no consolidado.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

A los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» se han de tener en cuenta, entre otras, las siguientes cuestiones:

— Esparruaren inguruan RENFERen trenbide-sarea agertzea.

— San Esteban erreka esparrua zeharkatzea.

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

Esparru honetako eraikuntza edo elementu bakar bat ere ez da Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

Sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ezarzen duen urbanizazio-erregimenaren mende egongo da «11.1. San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruaren hirigintza-garapena.

Trenbide-sarearen bi aldeen arteko konexioak hobetzeko lanak eta jardunak bidezko herri-lanetako obren eta jardunen mende izango dira. RENFERekin adosten diren arlo horretako irizpideen arabera landuko dira proiektu horiek.

### 2. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

«11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko ditu ildo horretan egokiak diren aurreikuspenak.

### 3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren zein haren garapenean zehaztuko da «11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruan planteatzen den garapen berria gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Trenbide-sarearen bi aldeen arteko konexioa hobetzeko lanak eta jardunen kostua aurreko «III» epigrafeko «5.B» idatziztatian azaldutako irizpideetara egokituko da.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

### 1. Lur gaineko hidrologia.

Gaur egun estalita dagoen San Esteban erreka aire zabalean leheneratzeko eta planteatutako garapen berriaren testuinguruan integrazteko beharrezko neurriak sustatu beharko dira.

### 2. Hidrogeologia (akuiferoak).

Eremua Ernio unitate hidrologikoaren parte da, eta haren barruan, Ernio azpiunitatearen Tolosa sektorearen parte. Material jurasikoez eta urgoniarrez, hurrenez hurren, osatutako Tolosako eta Urkizuko akuiferoak daude bertan.

Zirkunstantzia horietan, eta une honetan eskura dugun informazioarekin, urrakortasun handiko ingurunea dela eman daiteke aditzera, eta, horrenbestez, mota orotako isurtzeak saihestu beharko dira. Era berean, gaur egun dauden baliabideetan eragina izan dezaketan lur-erazketak kontrolatu beharko dira.

Planteatutako proposamenak garatzeko eta gauzatzeko hurrengo faseetan, beharrezko ebaluazioaren eta kontrolaren mende izango dira ildo horretan sor daitezkeen eraginak. «11.1. San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruan aurreikusitako Plan Bereziaren lantzeko prozesuan, behar besteko arretarekin ekin beharko zaio zeregin horri, baita ondorengo urbanizazio eta eraikuntzako proiektuak lantzeko prozesuan ere.

— La presencia en las inmediaciones de la red ferroviaria de RENFE.

— El transcurso por el ámbito de la regata San Esteban.

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

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

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

El desarrollo urbanístico del (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» se sujetará al régimen de urbanización que se establezca en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

Las obras y actuaciones de mejora de las conexiones entre ambas márgenes de la red ferroviaria serán objeto del o de los correspondientes proyectos de obras públicas. Estos proyectos serán elaborados de conformidad con los criterios que a ese respecto se acuerden con RENFE.

### 2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» determinará las previsiones que estime oportunas a ese respecto.

### 3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

El régimen jurídico-urbanístico de ejecución del nuevo desarrollo planteado en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» será el que se determine tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él, como en su desarrollo.

El coste de las obras y actuaciones de mejora de la conexión entre ambas márgenes de la red ferroviaria se adecuará a los criterios expuestos en el apartado «5.B» del anterior epígrafe «III».

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

### 1. Hidrología superficial.

Deben incentivarse las medidas necesarias para la recuperación, a cielo abierto, de la hoy día cubierta regata San Esteban, así como para su integración en el contexto del nuevo desarrollo planteado.

### 2. Hidrogeología (acuíferos).

El área forma parte de la unidad hidrogeológica Ernio y, dentro de ella, del denominado sector Tolosa de la subunidad Ernio, en el que se encuentran los acuíferos de Tolosa y Urkizu, constituidos por materiales jurásicos y urgonianos respectivamente.

En esas circunstancias y en atención a la información con la que se cuenta en este momento, cabe señalar que se trata de un entorno de alta vulnerabilidad por lo que deberá de evitarse cualquier tipo de vertido. Deberán controlarse asimismo posibles excavaciones que pudieran afectar a los recursos existentes.

En las posteriores fases de desarrollo y ejecución de las propuestas planteadas, las posibles afecciones resultantes a ese respecto deben ser objeto de la debida evaluación y control. Esa tarea ha de ser acometida con la necesaria atención en, en particular, el contexto de los procesos de elaboración tanto del Plan Especial previsto en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» como de los posteriores proyectos de urbanización y edificación.

### 3. *Poluituta egon daitezkeen lurzorua leheneratzea.*

IHOBEren inbentarioaren arabera, eremuan poluitzailea izan daitekeen kokaleku bat dago, Unipapel enpresari dagokiona (20071-0039 eta EJSN 21.1 kodea). Gaur egun ez dago jarduerari hori.

Proposatutako erabileren aldaketa horren aurretik, arlo horretan indarrean dagoen legerian aurreikusten diren ikerketa, ezagutza, kontrol eta tratamenduko prozesuen mende egon beharko du lurzoru horrek.

### 4. *Landaredia.*

«11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruaren antolamendu berria kokatzen da gaur egungo zuhaitz kopururik handiena eta, batez ere, tamaina eta munta handieneko zuhaitza gehien. Hori dela eta, alderdi hori izango da antolamendu hori zehazteko parametroetako bat xede horretarako formulatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian.

### 5. *Biztanleria.*

Plan Berezi horretan «11.1. San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruaren antolamendu berria zehaztean, eta antolamendu hori eraikuntza-proiektuen bidez gauzatzean, RENFEren trenbidea hurbil egoteak sortzen dituen inpaktu akustikoen ebaluazioa egin beharko da, baita proiektatzen diren etxebizitza berrietako okupatzaileengan trenbideak izango dituen eraginaren ebaluazioa ere.

Eragin horiek ezabatu eta/edo murriztuko badira, xede horretarako beharrezko neurriak finkatu beharko dira.

### 6. *Beste alderdi batzuk.*

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

## «12. SAN FRANTZISKO»

### HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

#### I. AZALERA ETA MUGAKETA

«10. Gorosabel» hirigintza-esparruaren, RENFEren trenbidearen, San Frantzisko pasealekuaren, Araba etorbidearen, Oria ibaiaren eta «26. Olarrain» hirigintza-esparruaren artean kokatzen da.

Guztira 106.913 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

#### II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparru horrek hiri-garapen maila handia du, eta, salbuespenak salbuespen, egungo egoeran finkatu behar da. Hona hemen salbuespen horietako batzuk:

— San Frantzisko elizaren eta komentuaren atzean dagoen espazioa —garai batean alondegiak okupatzen zuena, zati batean bederen— hirigintza arloan berritzeko eta garatzeko prozesuari jarraipena ematea.

### 3. *Recuperación de suelos potencialmente contaminados.*

De acuerdo con el inventario de IHOBE, existe en el área un emplazamiento potencialmente contaminante, ligado a la empresa Unipapel (código 20071-0039 y CNAE 21.1). Está actividad no existe en la actualidad.

Ese suelo ha de sujetarse a los procesos de investigación, conocimiento, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia, con anterioridad a los cambios de uso propuestos.

### 4. *La vegetación.*

La integración en la nueva ordenación del (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» del mayor número de ejemplares arbóreos existentes, y, especialmente, de los de mayor entidad y porte, constituirá uno de los parámetros de determinación de dicha ordenación en el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular con ese fin.

### 5. *La población.*

Los impactos acústicos derivados del ferrocarril de RENFE y sus afecciones en la población ocupante de las nuevas viviendas proyectadas han de ser objeto de la debida evaluación en el contexto tanto de la determinación de la nueva ordenación del (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» en el citado Plan Especial, como de su ejecución mediante los correspondientes proyectos de edificación.

Su eliminación y/o minimización requiere la determinación del conjunto de medidas que con ese fin se estimen necesarias.

### 6. *Otras cuestiones.*

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

## NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «12. SAN FRANCISCO»

#### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Está situado entre el Ámbito Urbanístico «10 Gorosabel», el ferrocarril de RENFE, el Paseo San Francisco, la Avenida de Araba, el río Oria y el Ámbito Urbanístico «26 Olarrain».

Su superficie total es de 106.913 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

#### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Este Ámbito cuenta con un importante grado de desarrollo urbano que, sin perjuicio de determinadas salvedades, procede consolidar en su actual situación. Algunas de esas salvedades son concretamente las siguientes:

— Dar continuidad al proceso de reforma y rehabilitación urbana del espacio situado detrás de la iglesia y el convento de San Francisco, ocupado en su día, cuando menos parcialmente, por la Alhóndiga.

Prozesu hori osatzeak justifikatu egiten du: Gaur egun dauden zenbait eraikin eraistea; atzealdean trenbidearekin muga egingo duen beste bide bat gauzatzea trenbidearekiko paralelo; eta ekipamendu-erabileretarako beste eraikin bat eraikitzea. Gisa horretako aurreikuspenekin jarraipena ematen zaie Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ingurune honetarako planteatutako aurreikuspenei.

— Gaur egun dauden eraikin batzuk ordezkatzeko prozesuei eta hiri-berrikuntzako prozesuei jarraipena ematea, azken urte hauetan gauzatutakoaren ildotik. Une honetan, arreta berezia jarri behar zaie San Frantzisko Pasealekuko 20 eta 22 zenbakietako lursailetan eta Pasealeku horretako 32, 34 eta 36 zenbakietako lursailetan planteatutako jardunei.

— RENFEren geltokiaren parean dagoen espazioa biziberritzeko prozesuari ekitea, kalitatezko espazio publiko adierazgarria osatzearen.

Helburu hori ondoren adierazten diren beste bi helburu hauekin osatzen da:

Batetik, geltoki intermodala antolatzea (autobusak eta trenbidea besteak beste). Egokiak izan daitezkeen beste aukera batzuk baztertu gabe, RENFEren geltokiaren eraikinean geltoki intermodalaren bulegoak eta beste jarduera osagarri batzuk kokatzeko aukeraren bideragarritasuna aztertzea proposatu da.

Bestetik, zorupean garaje bat eraikitzea. Garaje horrek helburu osagarriak izango lituzkete, hala nola autobusetarako aparkalekua, trenaren zein autobusen erabiltzaileentzako aparkalekua, udalerriko txandakako aparkalekua, eta udalerriko herritarrentzako aparkalekua.

— Beotibar pilotalekuaren aprobetxamendua optimizatzeko egokiak izan daitezkeen neurri eta proiektu zehatzak sustatzea.

### III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 76.029 m<sup>2</sup>).

1.1.1. «12.3 San Frantzisko Pasealekua, 20 - 22» (azpi)esparrua.

#### A. Eraikuntza-baldintzak.

##### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 2.088 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 1.581 m<sup>2</sup>(s).

##### b) Eraikuntzako gehieneko solairu kopurua:

— Sestra gainean: VI.

— 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

La colmatación de ese proceso justifica el derribo de determinadas edificaciones existentes, la ejecución de un nuevo vial trasero en colindancia con ferrocarril, y de trazado sensiblemente paralelo a éste, y la construcción de una nueva edificación destinada a usos de equipamiento. Con ese tipo de previsiones se da continuidad a las planteadas en ese entorno en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a este Plan General.

— Dar continuidad a procesos de reforma urbana y sustitución de determinadas edificaciones residenciales existentes, en línea con lo ejecutado a lo largo de estos últimos años. En este momento, merecen una particular atención a ese respecto las actuaciones planteadas en, por un lado, las parcelas números 20 y 22 del Paseo San Francisco, y, por otro, los números 32, 34 y 36 de ese mismo Paseo.

— Abordar el proceso de regeneración urbana del espacio situado frente a la estación de RENFE, con el fin de crear un espacio público significativo y de calidad.

Ese objetivo se complementa con los otros dos que se exponen a continuación.

Por un lado, la ordenación de una estación intermodal (autobuses y ferrocarril entre otros extremos). Sin descartar otras opciones que con ese fin pudieran estimarse adecuadas, se propone el análisis de la viabilidad de utilizar el propio edificio de la citada estación de RENFE para albergar los servicios de oficinas y otras actividades auxiliares de la intermodal.

Por otro, la construcción de un garaje en subsuelo con fines complementarios como los siguientes: Aparcamiento para autobuses; aparcamiento para usuarios tanto del ferrocarril como de los autobuses; aparcamiento de rotación del municipio; aparcamiento para residentes del municipio, etc.

— Incentivación de las medidas y proyectos específicos que se estimen adecuados a los efectos de optimizar el aprovechamiento del frontón Beotibar.

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 76.029 m<sup>2</sup>).

1.1.1. (Sub)ámbito «12.3 Paseo San Francisco 20 - 22».

#### A. Condiciones de edificación.

##### a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 2.088 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 1.581 m<sup>2</sup>(t).

##### b) Número máximo de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: VI.

— 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

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 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: 1.050 m<sup>2</sup>(s).

— Sustapen libreko bizitegi-erakigarritasun berria: 690 m<sup>2</sup>(s).

— Guztizko bizitegi-erakigarritasuna (sustapen librea): 1.740 m<sup>2</sup>(s).

1.1.2. «12.4 San Frantzisko Pasealekua, 32, 34 eta 36» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-erakigarritasuna:

— Sestra gainean: 2.790 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 3.545 m<sup>2</sup>(s)

b) Eraikuntzaren solairu kopurua:

— Sestra gainean: VI.

— 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 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.

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.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir: 1.050 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial de promoción libre: 690 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial total (promoción libre): 1.740 m<sup>2</sup>(t).

1.1.2. (Sub)ámbito «12.4 Paseo San Francisco 32, 34 y 36».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 2.790 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 3.545 m<sup>2</sup>(t)

b) Número de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: VI.

— 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.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 1.625 m<sup>2</sup>(s).

— Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria: 700 m<sup>2</sup>(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna (sustapen librea): 2.325 m<sup>2</sup>(s).

1.1.3. Hirigintza-esparruaren gainerakoa («12.1 Alondegia» eta «12.2 Plaza-RENFEren geltokia» (azpi)esparruak izan ezik).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: Salbuespen zehatz batekin, eraikuntzako udal-lizentzian kasuak kasu ezarritako baldintzetan eraiki ziren gaur egungo eraikinen lerroakaduraren eta formaren (altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzakoa da baimentzen den eraikigarritasuna. Finkatu egiten dira eraikin horiek.

Salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina —Arau Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak—. Kasu horietan, parametro formal horien araberako eraikigarritasuna baimentzen da.

Aurreko aurreikuspenak ez dira hedatuko antolamenduz kanpo deklaraturako eraikinetara edo eraikinen zatietara. Edonola ere, baimendutakoa baino solairu kopuru eta altuera handiagoa izateaz bestelako kausa baten ondorioz antolamenduz kanpo deklaraturakoak izango dira (normalean eraikina finkaturako lerroakadurara ez egokitzearekin lotzen da kausa hori).

— Sestrapean: Eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri lotzen zaion eraikigarritasuna, betiere Plan honetako Hirigintza Arau Orokorrek liburuaren 22. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

— Sestra gainean:

Antolamenduz kanpo deklaraturako eraikuntzen edo horien zatien salbuespena eta ondoren adierazten den salbuespena kontuan izanik, finkatu egiten dira eraikin horiek, haien gaur egungo parametroekin —altuerarekin eta solairu kopuruarekin—.

Bigarren salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina —Arau Subsidiario horietan aurreikuspen horiek osatu arteko jasodurak baimentzen dira—.

— Sestrapean: 2 solairu.

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. kate-

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: 1.625 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial de promoción libre: 700 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial total (promoción libre): 2.325 m<sup>2</sup>(t).

1.1.3. Resto del Ámbito Urbanístico (con excepción de los subámbitos «12.1 La Alhóndiga y «12.2 Plaza-Estación RENFE»).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: Con una concreta salvedad, la edificabilidad autorizada es la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual del conjunto de las edificaciones existentes, construidas en las condiciones establecidas en cada caso en la correspondiente licencia municipal de edificación, y que ahora se consolidan.

Dicha salvedad incide en las edificaciones actuales que cuenten con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se autoriza el levante hasta completar dichos parámetros. En esos casos, la edificabilidad autorizada es la asociada a esos parámetros formales.

Las previsiones anteriores no se entenderán extendidas a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación por cualquier razón (normalmente asociada a la inadecuación de la edificación a las alineaciones fijadas para la misma) diversa de la de disponer una altura y un número de plantas superior al autorizado.

— Bajo rasante: Edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano, susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

— Sobre rasante:

Con la salvedad referida a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación, así como la que se indica a continuación, se consolidan esas edificaciones con sus actuales parámetros del altura y número de plantas.

La citada segunda salvedad incide en las edificaciones actuales que cuenten con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se autoriza el levante hasta completar dichas previsiones.

— Bajo rasante: 2 plantas.

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

goriako beste merkataritza-erabilera batzuk ezarri nahi izaneko 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-erabilera (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-erabilera beste mota bateko lur-sailetan 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: 10.153 m<sup>2</sup>).

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

1.3. «G.00 Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 20.731 m<sup>2</sup>).

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

## 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak ezartzen.

### 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

### 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua, bi salbuespenekin.

Lehenengo salbuespena Alondegiaekin eta haren ingurunearekin («12.1» (azpi)esparruarekin) lotzen da. Bertan Plan Berezi bat formulatuko da xede horretarako.

Bigarren salbuespena, RENFEren geltokiaren parean dagoen espazio publikoarekin lotzen da, instalazio hori barne («12.2» azpiesparrua). Multzo horren antolamendu xehaturako Plan Berezia egin beharko da, eta bertan alderdi hauek, besteak beste, aztertu beharko dira: Autobusen eta trenaren geltoki intermodala aurreikustea; lurpeko aparkalekua gauzatzea; plaza publikoa urbanizatzea; eta abar.

### 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A. Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

Ez da arlo horretako aurreikuspen zehatzik ezarri.

B. Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak.

Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoan landu eta onartuko dira «12.1 Alondegia» eta «12.2 Plaza-RENFEren geltokia» (azpi)esparruetan aurreikusitako plan bereziak.

debidatzen diren autorizazioak, 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: 10.153 m<sup>2</sup>).

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

1.3. Zona «G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario». (Superficie: 20.731 m<sup>2</sup>).

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

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

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

### 3. Clasificación urbanística.

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

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

Con dos salvedades, la ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

La primera de esas salvedades está relacionada con la Alhondiga y su entorno (subámbito «12.1»), en el que, con el citado fin, se formulará un Plan Especial.

La segunda, a su vez, con el espacio público situado frente a la estación de RENFE, incluida esta misma instalación (subámbito «12.2»). Dicho conjunto será objeto de un Plan Especial para la ordenación pormenorizada del mismo, y en él se deberán analizar cuestiones como éstas: La previsión de una estación intermodal autobuses - ferrocarril; la ejecución de un aparcamiento subterráneo; la urbanización de la plaza pública; etc.

### 5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

No se establecen previsiones particulares en la materia.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Los planes especiales previstos en los (sub)ámbitos «12.1 La Alhondiga» y «12.2 Plaza-Estación RENFE» serán elaborados y aprobados dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

## IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

## 1. Kalifikazio xehatua.

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

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

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «12.1 Alondegia» (azpi)esparrua.

(Azpi)esparruan sustatu beharreko Plan Berezian ezarriko den eraikigarritasun fisikoa izango da.

b) «12.2 Plaza-RENFEn geltokia» (azpi)esparrua.

(Azpi)esparruan sustatu beharreko Plan Berezian ezarriko den eraikigarritasun fisikoa izango da.

c) «a.20.1/12.3 « lursaila («12.3 San Frantzisko Pasealekua, 20-22» azpiesparrua):

Bat dator aurreko «III» epigrafeko «1.1.1» idatz-zatian azaldutakoarekin.

d) «a.20.1/12.4» lursaila («12.4 San Frantzisko Pasealekua, 32-34-36» azpiesparrua):

Bat dator aurreko «III» epigrafeko «1.1.2» idatz-zatian azaldutakoarekin.

e) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Sestra gaineen: Salbuespen zehatz batekin, eraikuntzako udal-lizentzian kasuak kasu ezarritako baldintzetan eraiki ziren gaur egungo eraikinen lerrokaduraren eta formaren (altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzazkoa da baimentzen den eraikigarritasuna. Finkatu egiten dira eraikin horiek.

Salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina —Arau Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak—. Kasu horietan, parametro formal horien araberako eraikigarritasuna baimentzen da.

Aurreko aurreikuspenak ez dira hedatuko antolamenduz kanpo deklaraturako eraikinetara edo eraikinen zatietara. Edonola ere, baimendutakoa baino solairu kopuru eta altuera handiagoa izateaz bestelako kausa baten ondorioz antolamenduz kanpo deklaraturakoak izango dira (normalean eraikina finkaturako lerrokaduretaraz ez egokitzearekin lotzen da kausa hori).

— Sestraperan: Lursail bakoitzean bi (2) soto-solairu eraiki daitezke —sestra gaineen eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin—, betiere Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22. artikuluan aditzera emandako baldintzetan.

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

a) «12.1 Alondegia» (azpi)esparrua.

(Azpi)esparruan sustatu beharreko Plan Berezian ezarriko dira eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

## IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

## 1. Calificación pormenorizada.

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

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) (Sub)ámbito «12.1 La Alhondiga».

La edificabilidad física será la que establezca el Plan Especial a promover en el (sub)ámbito.

b) (Sub)ámbito «12.2 Plaza-Estación RENFE».

La edificabilidad física será la que establezca el Plan Especial a promover en el (sub)ámbito.

c) Parcela «a.20.1/12.3» (subámbito «12.3 Paseo San Francisco 20-22»):

Se corresponde con la expuesta en el apartado «1.1.1» del anterior epígrafe «III».

d) Parcela «a.20.1/12.4» (subámbito «12.4 Paseo San Francisco 32-34-36»):

Se corresponde con la expuesta en el apartado «1.1.2» del anterior epígrafe «III».

e) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: Con una concreta salvedad, la edificabilidad autorizada es la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de las edificaciones existentes en dichas parcelas, construidas en las condiciones establecidas en cada caso en la correspondiente licencia municipal de edificación, y que ahora se consolidan.

Dicha salvedad incide en las edificaciones actuales que cuenten con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se autoriza el levante hasta completar dichos parámetros. En esos casos, la edificabilidad autorizada es la asociada a esos parámetros formales.

Las previsiones anteriores no se entenderán extendidas a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación por cualquier razón (normalmente asociada a la inadecuación de la edificación a las alineaciones fijadas para la misma) diversa de la de disponer una altura y un número de plantas superior al autorizado.

— Bajo rasante: Se corresponde con la edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en cada parcela con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante, en las condiciones expuestas en el artículo 22 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

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

a) (Sub)ámbito «12.1 La Alhondiga».

Los parámetros reguladores de la forma de la edificación serán los que establezca el Plan Especial a promover en el (sub)ámbito.

## b) «12.2 Plaza-RENFERen geltokia» (azpi)esparrua.

(Azpi)esparruan sustatu beharreko Plan Berezian ezarriko dira eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

## c) «a.20.1/12.3» lursaila («12.3 San Frantzisko Pasealekua, 20 eta 22» azpiesparrua):

Bat dator Arau Partikular honi gaineratzen zaizkion grafi-koetan islatzen denarekin.

## d) «a.20.1/12.4» lursaila («12.4 San Frantzisko Pasealekua, 32, 34 eta 36» azpiesparrua):

Bat dator Arau Partikular honi gaineratzen zaizkion grafi-koetan islatzen denarekin.

## e) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Sestra gainean:

Antolamenduz kanpo deklaraturako eraikuntzen edo horien zatien salbuespena eta ondoren adierazten den salbuespena kontuan izanik, finkatu egiten dira eraikin horiek, haien gaur egungo parametroekin —altuerarekin eta solairu kopuruarekin—.

Bigarren salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina —Arau Subsidiario horietan aurreikuspen horiek osatu arteko jasodurak baimentzen dira—.

— Sestrapean: 2 soto-solairu.

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

a) Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan, (azpi)zona horietako bakoitzerako ezartzen dira izaera orokorrez baldintza horiek.

## b) «20.1/12.3» lursaila.

— Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa bat dator aurreko «III» epigrafeko «1.1.1» idatz-zatian azaldutako-arekin.

— Hirugarren sektoreko erabileretarako hirigintza-eraikigarritasuna, eraikuntzaren atariei dagokien eraikigarritasunarekin osatuta: 348 m<sup>2</sup>.

## c) «20.1/12.4» lursaila.

— Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa bat dator aurreko «III» epigrafeko «1.1.2» idatz-zatian azaldutako-arekin.

— Hirugarren sektoreko erabileretarako hirigintza-eraikigarritasuna, eraikuntzaren atariei dagokien eraikigarritasunarekin osatuta: 372 m<sup>2</sup>.

## E. Jabari-baldintza partikularrak.

— «12.4 San Frantzisko pasealekua, 32, 34 eta 36» azpiesparruan antolatutako bizitegi-lursail berriaren lurak, proiektatutako eraikuntzak lurrazalean okupatzen ez dituenak, erabilera/pasabide publikoko zortasunaren mende, besteak beste, egongo dira.

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

## b) (Sub)ámbito «12.2 Plaza-Estación RENFE».

Los parámetros reguladores de la forma de la edificación serán los que establezca el Plan Especial a promover en el (sub)ámbito.

## c) Parcela «a.20.1/12.3» (subámbito «12.3 P.º San Francisco 20 y 22»):

Se corresponden con las reflejadas en los gráficos adjuntos a esta Norma Particular.

## d) Parcela «a.20.1/12.4» (subámbito «12.4 P.º San Francisco 32, 34 y 36»):

Se corresponden con las reflejadas en los gráficos adjuntos a esta Norma Particular.

## e) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante:

Con la salvedad referida a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación, así como la que se indica a continuación, se consolidan esas edificaciones con sus actuales parámetros del altura y número de plantas.

La citada segunda salvedad incide en las edificaciones actuales que cuenten con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se autoriza el levante hasta completar dichas previsiones.

— Bajo rasante: 2 plantas de sótano.

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

a) Esas condiciones son las establecidas con carácter general para cada una de las citadas (sub)zonas en el Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

## b) Parcela «20.1/12.3».

— El régimen jurídico de la edificabilidad residencial se corresponde con el expuesto en el apartado «1.1.1» del anterior epígrafe «III».

— Edificabilidad urbanística destinada a usos terciarios, complementada con la vinculada a los portales de la edificación: 348 m<sup>2</sup>.

## c) Parcela «20.1/12.4».

— El régimen jurídico de la edificabilidad residencial se corresponde con el expuesto en el apartado «1.1.2» del anterior epígrafe «III».

— Edificabilidad urbanística destinada a usos terciarios, complementada con la vinculada a los portales de la edificación: 372 m<sup>2</sup>.

## E. Condiciones particulares de dominio.

— Los terrenos de la nueva parcela residencial ordenada en el subámbito «12.4 P.º San Francisco 32, 34 y 36» no ocupados en superficie por la edificación proyectada quedarán sujetos servidumbre de uso/paso/etc. público.

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

## 2. Hiri-lurzorua kategorizatzea.

A. «12.1», «12.2», «12.3» eta «12.4» (azpi)esparruetako lurak hiri-lurzorua finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

B. Hirigintza Esparruko gainerako lurak hiri-lurzorua finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzorua finkatu gabekiz jatzeko beharrezko ezaugarriak betetzen dituztenak 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

Kultura eta ondare alorreko balioei erreparatuta, San Frantzisko komentua, Artxibo Probintziala eta Jesusen Alaben ikastetxe kapera udalerriko hirigintza-ondare katalogatuaren parte dira.

Era berean, komentu hori interes arkeologikoko zona da.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

A. «12.1 Alondegia» (azpi)esparrua.

Sustatu beharreko Plan Berezia ezarriko da urbanizazio-erregimena.

B. «12.2 Plaza-RENFERen geltokia» (azpi)esparrua.

Sustatu beharreko Plan Berezia ezarriko da urbanizazio-erregimena.

C. «12.3 San Frantzisko Pasealekua, 20 - 22» (azpi)esparrua.

Eraikuntza Proiektua osatuko duen urbanizazio-obren proiektua landuko da, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta gauzatzeko. Proiektu horren edukia arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen duena beteko du, baita Plan Orokor honetan eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan ezartzen dena ere.

D. «12.4 San Frantzisko Pasealekua, 32, 34 eta 36» (azpi)esparrua.

Eraikuntza-obren proiektua osatuko duen urbanizazio-obren proiektua landuko da, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta gauzatzeko. Proiektu horren edukia arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen duena beteko du, baita Plan Orokor honetan eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan ezartzen dena ere.

### 2. Hirigintza-antolamenduekin bat ez datozen eraikuntzak.

Aurreko «1.C» eta «1.D» idatz-zatietan aipatzen diren (azpi)esparruetan eta lursailetan dauden eraikinak antolamenduz kanpo deklaratu dira.

Bestalde, aurreko «1.A» eta «1.B» idatz-zatietan aipatzen diren lurren kasuan, horietan sustatu beharreko plan bereziak zehazten dutenari jarraituko zaio.

## 2. Categorización del suelo urbano.

A. Los terrenos de los (sub)ámbitos «12.1», «12.2», «12.3» y «12.4» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

B. Los restantes terrenos del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, con la salvedad de los que reúnen las características necesarias para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

El Convento de San Francisco, el Archivo Provincial y la capilla del Colegio de las Hijas de Jesús forman parte del patrimonio urbanístico catalogado del municipio, en atención a su valor patrimonial y cultural.

A su vez, el citado Convento tiene la condición de zona de interés arqueológico.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

A. (Sub)ámbito «12.1 La Alhondiga».

El régimen de urbanización será el establecido en el Plan Especial a promover en el mismo.

B. (Sub)ámbito «12.2 Plaza-Estación RENFE».

El régimen de urbanización será el establecido en el Plan Especial a promover en el mismo.

C. (Sub)ámbito «12.3 P.º San Francisco 20 - 22».

Se procederá a la elaboración de un proyecto de obras de urbanización complementario del proyecto de edificación a los efectos de la determinación y ejecución de ordenación urbanística planteada. Su contenido se ajustará a lo establecido tanto en la legislación vigente en la materia y en este Plan General, como en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

D. (Sub)ámbito «12.4 P.º San Francisco 32, 34 y 36».

Se procederá a la elaboración de un proyecto de obras de urbanización complementario del proyecto de obras de edificación a los efectos de la determinación y ejecución de ordenación urbanística planteada. Su contenido se ajustará a lo establecido tanto en la legislación vigente en la materia y en este Plan General, como en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

### 2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran fuera de ordenación las edificaciones existentes en los (sub)ámbitos y parcelas mencionados en los anteriores apartados «1.C» y «1.D».

Por su parte, tratándose de los terrenos mencionados en los anteriores apartados «1.A» y «1.B», se estará a ese respecto a lo que determinen los planes especiales a promover en los mismos.

### 3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

#### 3.1. Jarduteko baldintzak.

##### A. «12.1 Alondegia» (azpi)esparrua.

Bertan sustatu beharreko Plan Berezian ezarriko da gauzatzeko erregimena.

##### B. «12.2 Plaza-RENFEren geltokia» (azpi)esparrua.

Bertan sustatu beharreko Plan Berezian ezarriko da hirigintza gauzatzeko erregimena.

##### C. «12.3 San Frantzisko Pasealekua, 20-22» (azpi)esparrua.

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

##### D. «12.4 San Frantzisko Pasealekua, 32, 34 eta 36» (azpi)esparrua.

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

#### 3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

— Plan Orokor hau onartu eta lau urteko gehieneko epearen barruan formulatu beharko da «12.4. San Frantzisko pasealekua, 32, 34 eta 36» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparruan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programa.

— Plan Orokor hau onartu eta sei urteko epearen barruan formulatu beharko da «12.3. San Frantzisko pasealekua, 20 - 22» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparruan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programa.

#### 3.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagozkion honako erabileren haztapan-koefiziente hauek planteatu dira, ondoren «12.3 San Frantzisko Pasealekua, 20-22» eta «12.4 San Frantzisko Pasealekua, 32, 34 eta 36» (azpi)esparruetan eguneratzearen/egokitzearen kalterik gabe –betiere (azpi)esparru horietan sustatu beharreko hirigintza-espeditenteen testuinguruan–:

— 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.

— 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. «12.1 Alondegia» (azpi)esparrua.

Sustatze eta gauzatze publikokoak izango dira obrak eta gainerako urbanizazio-kargak.

### 3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### 3.1. Condiciones de actuación.

##### A. (Sub)ámbito «12.1 La Alhóndiga».

El régimen de ejecución será el establecido en el Plan Especial a promover en el mismo.

##### B. (Sub)ámbito «12.2 Plaza-Estación RENFE».

El régimen de ejecución urbanística será el establecido en el Plan Especial a promover en el mismo.

##### C. (Sub)ámbito «12.3 P.º San Francisco 20-22».

Conforma en sí mismo un único e independiente ámbito de actuación integrada.

##### D. (Sub)ámbito «12.4 P.º S. Francisco 32, 34 y 36».

Conforma en sí mismo un único e independiente ámbito de actuación integrada.

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

— El Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «12.4 P.º San Francisco 32, 34 y 36» será formulado en el plazo máximo de cuatro años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

— El Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «12.3 P.º San Francisco 20-22» será formulado en el plazo de seis años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

#### 3.3. Coeficientes de ponderación de usos.

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, y sin perjuicio de su correspondiente y posterior actualización / adaptación en los (sub)ámbitos «12.3 P.º San Francisco 20-22» y «12.4 P.º S. Francisco 32, 34 y 36» en el contexto de los expedientes urbanísticos a formular en los mismos, se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

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

— Vivienda de régimen tasado: 1,70.

— Vivienda libre: 6,00.

— Uso terciario: 3,00.

— Uso industrial: 2,00.

— Uso de equipamiento privado: 1,70.

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

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

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

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

##### A. (Sub)ámbito «12.1 La Alhóndiga».

Las obras y restantes cargas de urbanización serán de promoción y ejecución públicas.

## B. «12.2 Plaza-RENFERen geltokia» (azpi)esparrua.

Sustatze eta gauzatze publikokoak izango dira obrak eta gainerako urbanizazio-kargak.

## C. «12.3 San Frantzisko Pasealekua, 20-22» (azpi)esparrua.

Hirigintza-eskubideen titularrek ordainduko dituzte proposatutako hirigintza-garapenarekin lotzen diren obrak eta gainetako urbanizazio-kargak. Indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan egingo dute, baita jardun integratuko esparruan Urbanizatzeko Jardun Programan eta mugatzen den gauzatze-unitatearen lursailak zatitzeko proiektuan ezarritako baldintzetan ere.

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

## C. «12.4 San Frantzisko Pasealekua, 32, 34 eta 36» (azpi)esparrua.

Hirigintza-eskubideen titularrek ordainduko dituzte proposatutako hirigintza-garapenarekin lotzen diren obrak eta gainetako urbanizazio-kargak. Indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan egingo dute, baita jardun integratuko esparruan Urbanizatzeko Jardun Programan eta mugatzen den gauzatze-unitatearen lursailak zatitzeko proiektuan ezarritako baldintzetan ere.

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

## VIII. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «12.3 San Frantzisko Pasealekua, 20-22» eta «12.4 San Frantzisko Pasealekua, 32-34-36» (azpi)esparruetako grafiko hauek barne hartzen dira:

— «1. Antolamenduaren oinplanoa. Definizio geometrikoa» grafikoa.

— «2. Zonifikazio xehatua» grafikoa.

— «3. Eraikitze eta erabiltzeko baldintzak. Oinplanoa eta sekzioak» grafikoa.

— «4. Gauzatzeko baldintzak» grafikoa.

## B. (Sub)ámbito «12.2 Plaza-Estación RENFE».

Las obras y restantes cargas de urbanización serán de promoción y ejecución públicas.

## C. (Sub)ámbito «12.3 P.º San Francisco 20-22».

Las obras y restantes cargas de urbanización vinculadas al desarrollo urbanístico propuesto serán abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos en las condiciones establecidas tanto en la legislación vigente como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada y Proyecto de Reparcelación 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 la 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.

## C. (Sub)ámbito «12.4 P.º San Francisco 32, 34 y 36».

Las obras y restantes cargas de urbanización vinculadas al desarrollo urbanístico propuesto serán abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos en las condiciones establecidas tanto en la legislación vigente como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada y Proyecto de Reparcelación 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 la 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.

## VIII. GRÁFICOS ADJUNTOS

Se incluyen a continuación los gráficos referidos a los (sub)ámbitos «12.3 Paseo S. Francisco 20-22» y «12.4 Paseo S. Francisco 32-34-36» siguientes:

— Gráfico «1. Planta de ordenación. Definición geométrica».

— Gráfico «2. Zonificación pormenorizada».

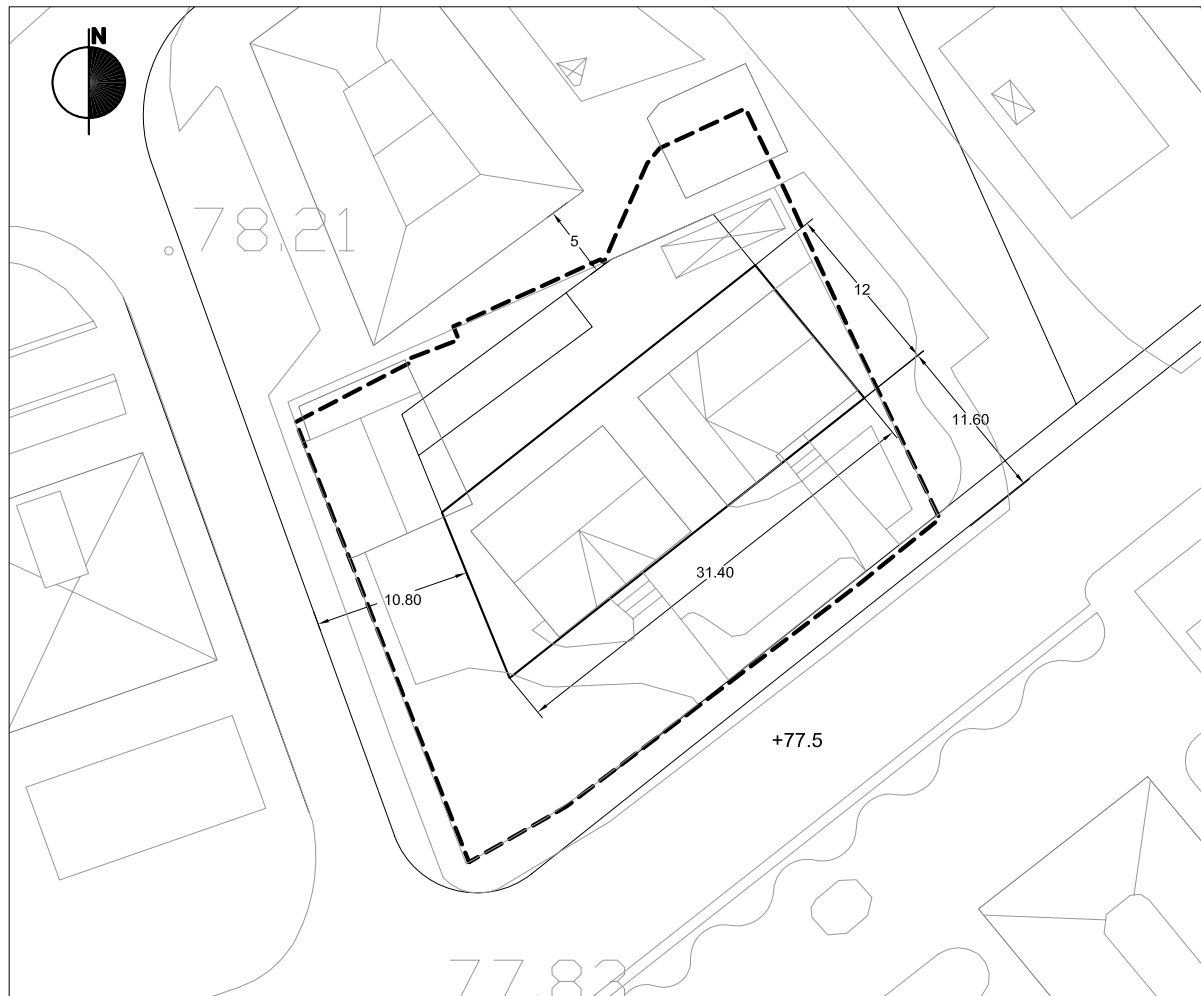
— Gráfico «3. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones».

— Gráfico «4. Condiciones de ejecución».

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

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

12. SAN FRANCISCO  
**12.3 PASEO SAN FRANCISCO 20-22**



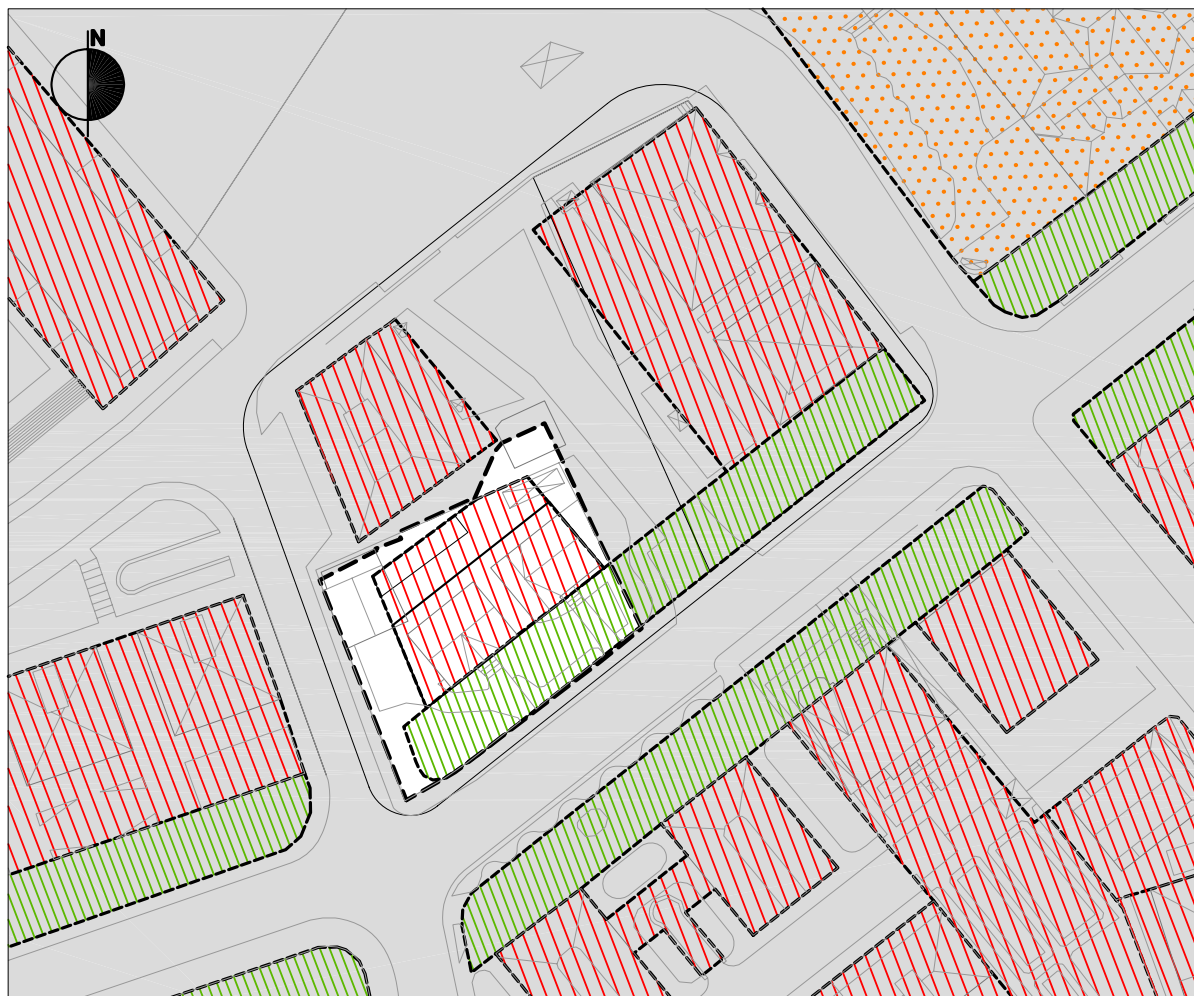
ESCALA 1/500 ESKALA

12.3. AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DE SUBÁMBITO 12.3
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

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



12. SAN FRANCISCO  
**12.3 PASEO SAN FRANCISCO 20-22**



ESCALA 1/1000 ESKALA



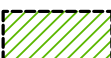
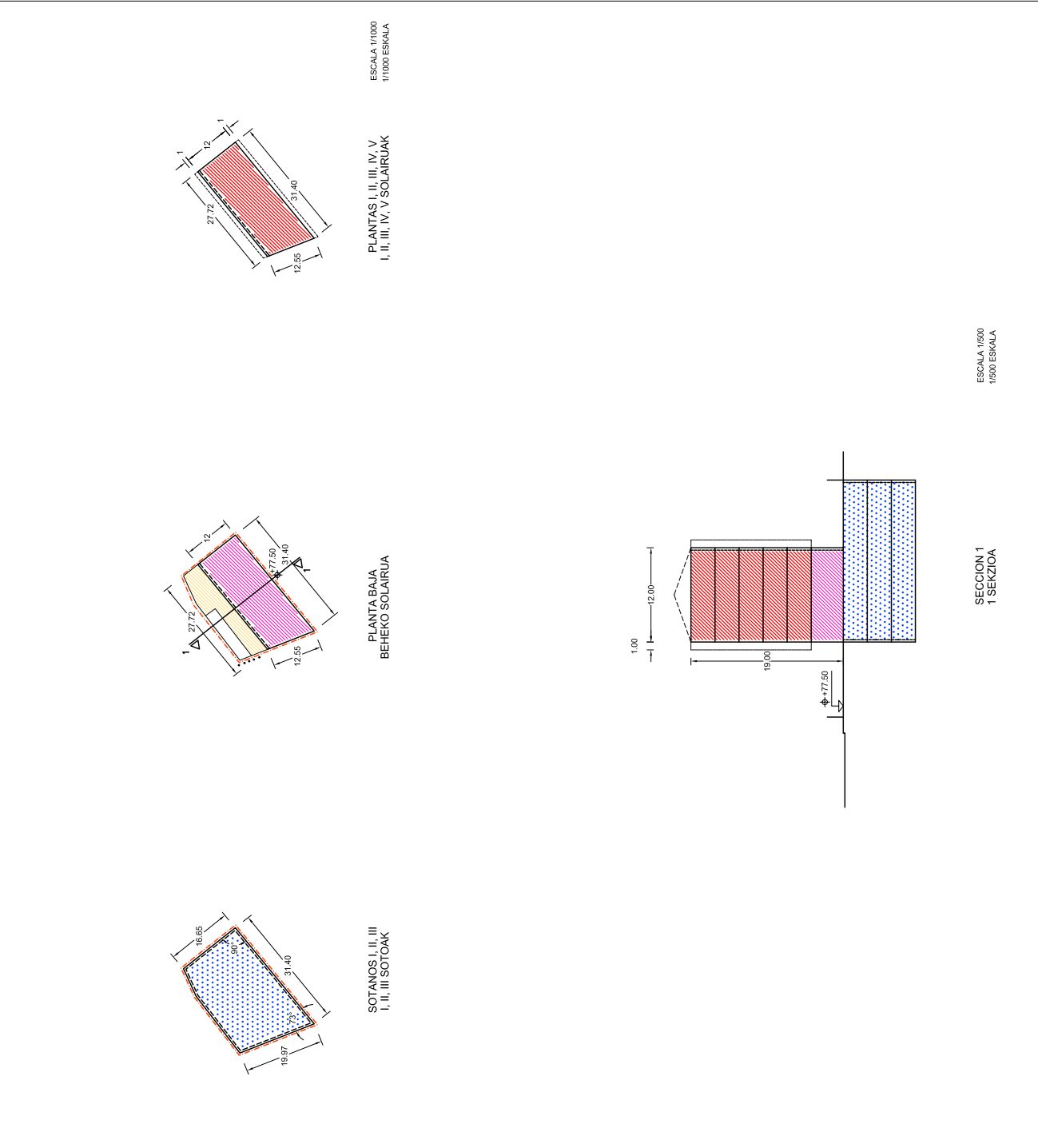
AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK f.10		f.10 ESPACIO LIBRE

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



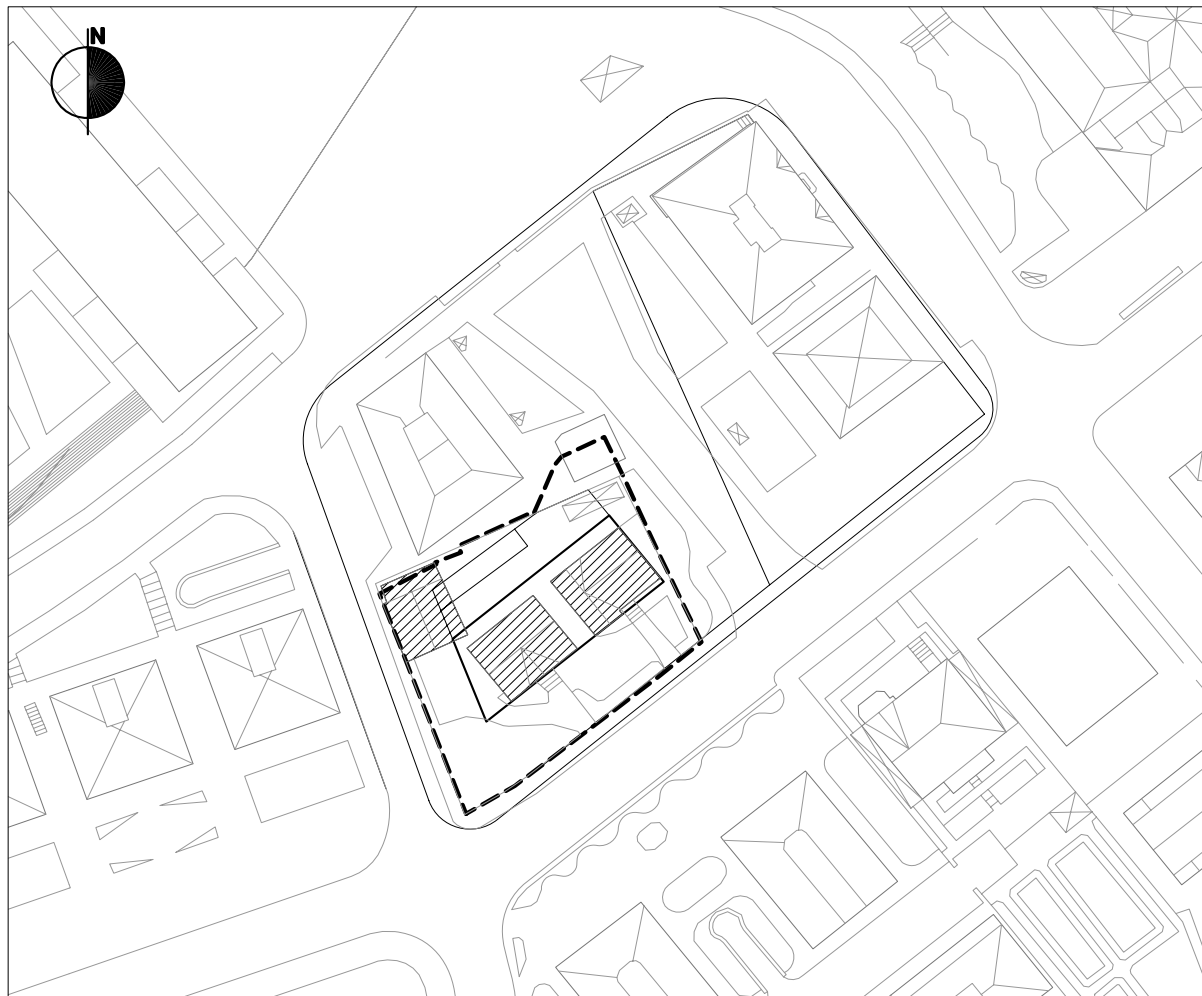
### 12. SAN FRANCISCO

#### 12.3 PASEO SAN FRANCISCO 20-22

Lursalaren muga	Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokadura	Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa	Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala	Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-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 estaltzibea (Ehartzizaren edo beste eransieraren erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Erakiezina, baimenduakoa sesirapaez 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

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

12. SAN FRANCISCO  
**12.3 PASEO SAN FRANCISCO 20-22**



ESCALA 1/1000 ESKALA

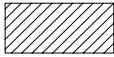
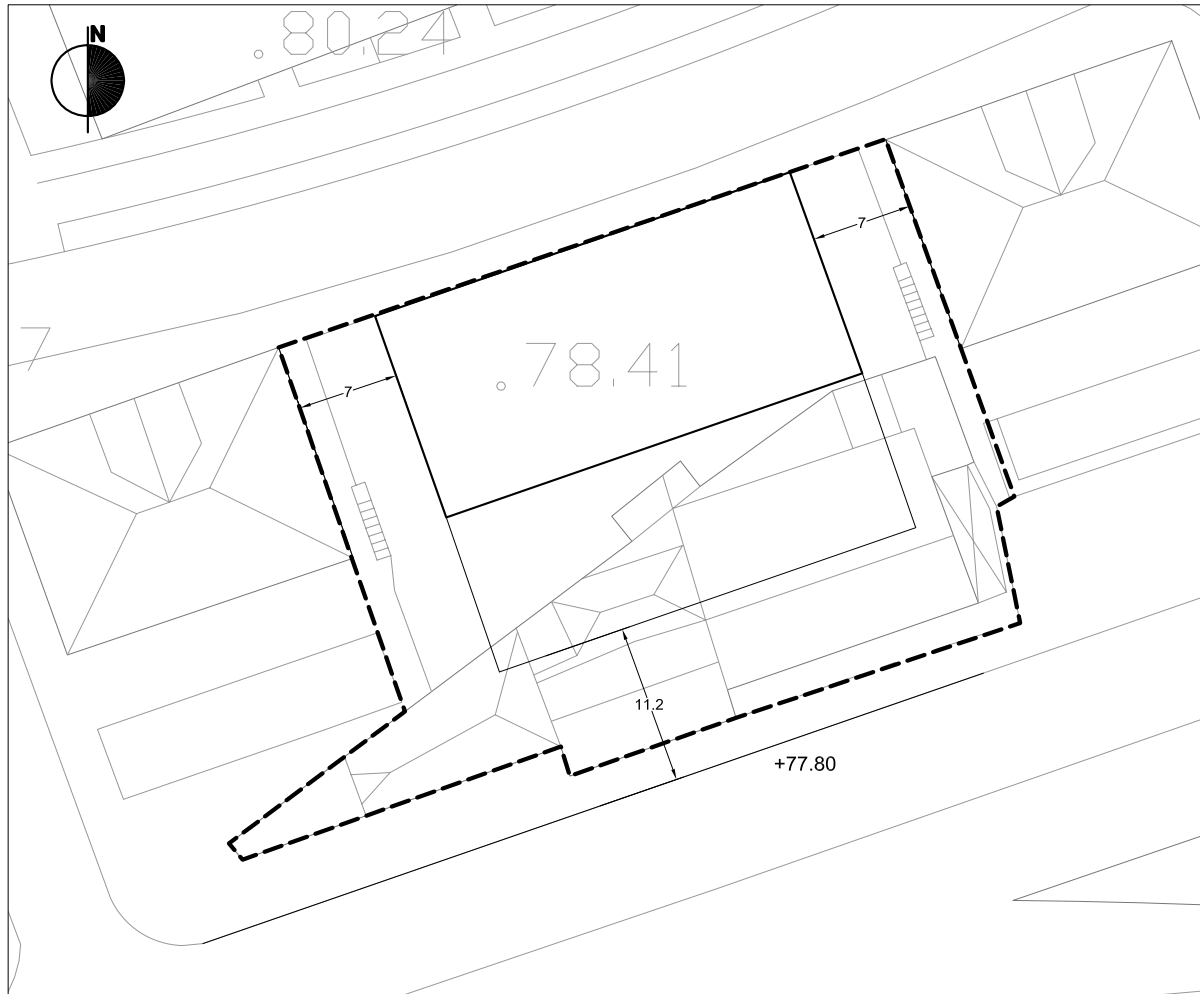
- |                                 |   |                                    |
|---------------------------------|---|------------------------------------|
| JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 8 Zb. | ---   | AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 8 |
| ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK  |  | EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN      |

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

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

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

12. SAN FRANCISCO  
**12.4 PASEO SAN FRANCISCO 32-34-36**



ESCALA 1/500 ESKALA

12.4. AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DE SUBÁMBITO 12.4
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

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

12. SAN FRANCISCO  
**12.4 PASEO SAN FRANCISCO 32-34-36**



ESCALA 1/1000 ESKALA



AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK f.10		f.10 ESPACIO LIBRE

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

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

12. SAN FRANCISCO

12.4 PASEO SAN FRANCISCO 32-34-36

Lursalaren muga		Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala		Vuelos autorizados en fachada
Garajea ibilgailu-sarbidetaren nahiaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hingarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaltzibesa (Eteberrizten edo irabazten erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anexo)
Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimenduakoa sestraperain izan ezik		Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	+8.00	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

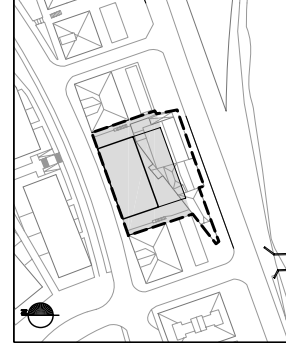
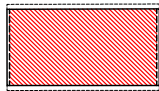
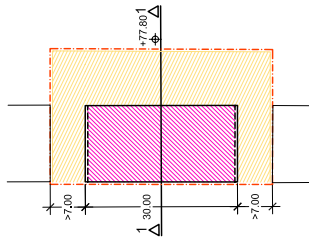


GRÁFICO 3. GRAFIKOA

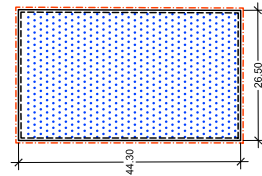
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



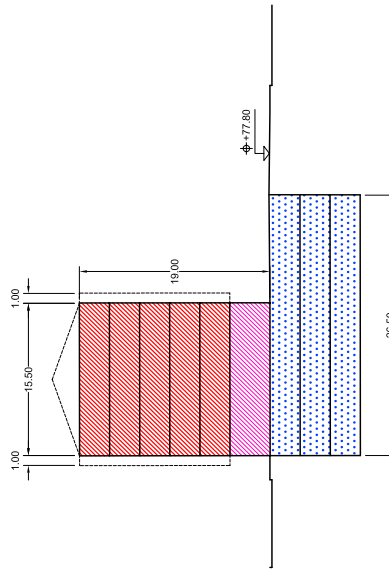
PLANTAS I, II, III, IV, V  
I, II, III, IV, V SOLAIRUAK



PLANTA BAJA  
BEHEKO SOLAIRUA



SOTANOS I, II, III  
I, II, III SOTOAK

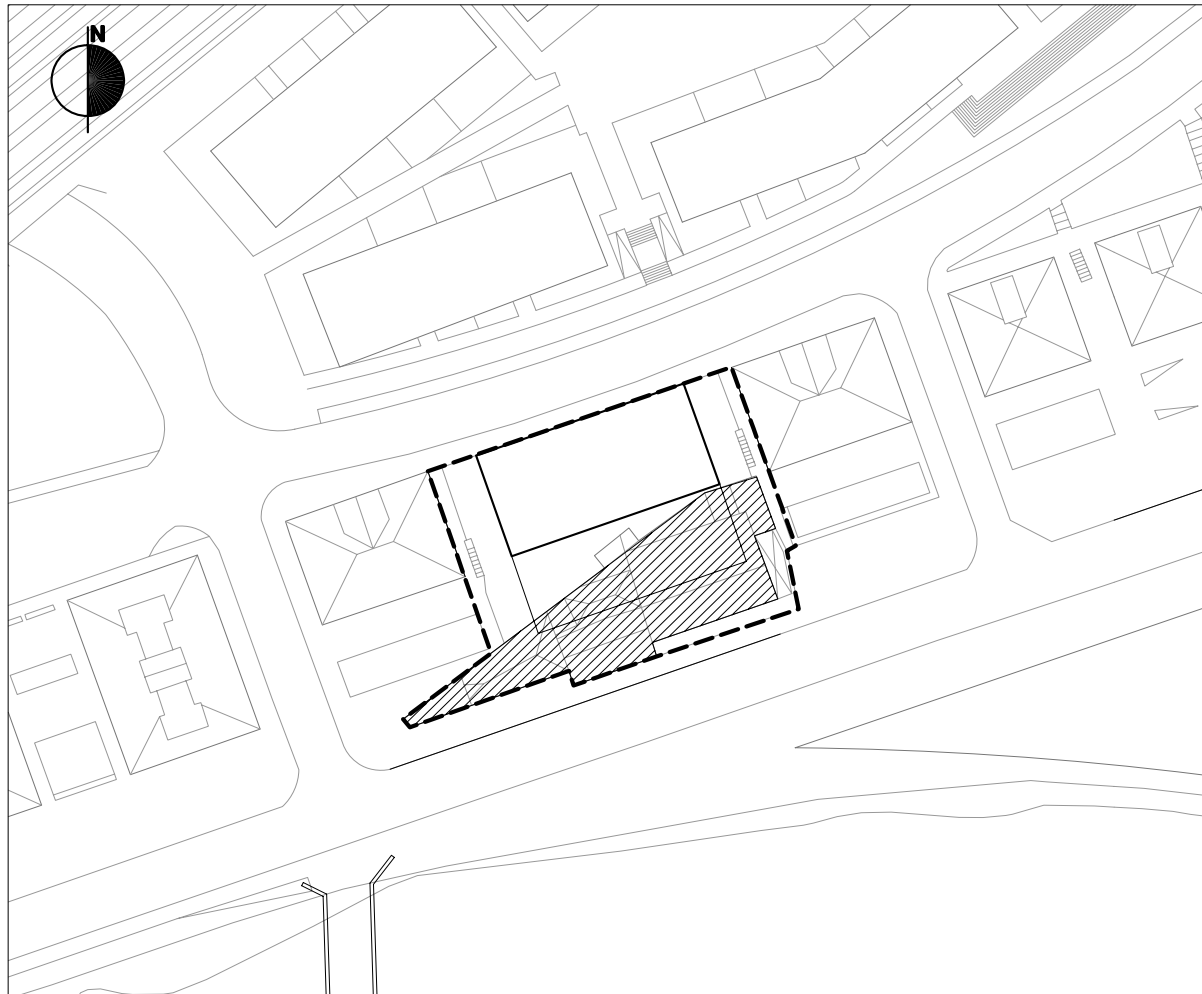


SECCION  
SEKZIOA

ESCALA 1/500  
1/500 ESKALA

ESCALA 1/1000  
1/1000 ESKALA

12. SAN FRANCISCO  
**12.4 PASEO SAN FRANCISCO 32-34-36**



ESCALA 1/1000 ESKALA


JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 9 Zb.	-----	AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 9
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK		EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

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

«13. LASKOAIN»  
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren, hirigune historikoaren eta San Frantzisko Pasealekuaren artean dago esparrua. Guztira 117.631 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Batez ere bizitegi izaera duen esparrua den arren, beste errealitate batzuekin osatuta dago, eta horien artean Zezen Plaza nabarmentzen da. Oro har, gaur egungo egoeran finkatzen da, ondoren adierazten diren salbuespenekin.

Etxebizitzaren batez besteko tamainari, erabileren erregimenari, egitura-antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren arteko aldeari, eta abarri buruz Plan Orokor honetan ezarritako irizpideak aplikatzearen kalterik gabe, Plan hau onartu aurretik indarrean dauden Plangintzako Arau Subsidiarioetan hirigintza-erakigarritasunari eta eraikuntzako parametro formalei dagokienez ezarritakoaren arabera (berregokitzen txiki batzuekin) finkatuko da gaur egungo egoera —Arau Subsidiarioen aldaketetan eta horien garapenean sustatutako eta onartutako plangintzetan ezarritakoa ere hartuko da kontuan—.

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

— Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dauden Arau Subsidiarioetan ezarritako aurreikuspenak finkatzea, Laskoain kalearen trazaduraren erregularizazioari dagokionez —kale horren 5 zenbakiko eraikuntzaren lerrokaduren erregularizazioa barne—.

— San Frantzisko Pasealekuaren 37 zenbakiko lursailaren hirigintza-erregimena berregokitzea.

— Zezen Plazaren aprobetxamendua optimizatzekegokiak izan daitezkeen neurri eta proiektu zehatzak sustatzea.

— Esparruko komunikazio-sarea oinezkoen, bizikleten eta ibilgailuen trafikoaren alorrean udalerrri osorako hartzen diren erabakietara egokitzea, baita horren tratamendua eta urbanizazioa zehazteko sustatzen diren proiektuetan ezarritako proposamenetara ere.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 113.656 m<sup>2</sup>).

1.1.1. «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak:

a) Hirigintza-erakigarritasuna:

— Sestra gainean: 2.847 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 3.280 m<sup>2</sup>(s).

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

Parametro horiek gaur egun inguruan dauden eraikuntzen parametroen baliokideak dira.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«13. LASKOAIN»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado entre el río Oria, el Casco Histórico y el Paseo San Francisco. Tiene una superficie total de 117.631 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se trata de un Ámbito de carácter básicamente residencial, complementado con otras realidades, entre las que cabe destacar la Plaza de Toros, que en términos generales y sin perjuicio de las salvedades que se indican a continuación, se consolida en su situación actual.

Sin perjuicio de la aplicación de los criterios establecidos en este Plan General en materia de tamaño medio de vivienda, régimen de usos, diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada, etc., en lo referente concretamente a la edificabilidad urbanística y a los parámetros formales de la edificación, los términos de dicha consolidación son básicamente y con reajustes limitados los establecidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, incluidas las modificaciones de las mismas y el planeamiento promovido y aprobado en su desarrollo.

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

— Consolidación de las previsiones establecidas en las Normas Subsidiarias vigentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General en lo referente a la regularización del trazado de la calle Laskoain, con la consiguiente regularización de las alineaciones de la edificación ubicada en el número 5 de la misma.

— Reajuste del régimen urbanístico de la parcela situada en el Paseo San Francisco n.º 37.

— Incentivación de las medidas y proyectos específicos que se estimen adecuados a los efectos de optimizar el aprovechamiento de la Plaza de Toros.

— Adecuación de la red de comunicaciones del Ámbito a las decisiones que se adopten en materia de tráfico peatonal, ciclista y rodado en el conjunto del municipio, incluidas las propuestas establecidas en los proyectos que se promuevan a los efectos de la determinación de su tratamiento y urbanización.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 113.656 m<sup>2</sup>).

1.1.1. (Sub)ámbito «13.1 Paseo San Francisco 37».

A. Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 2.847 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 3.280 m<sup>2</sup>(t).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Dichos parámetros serán equivalentes a los de las edificaciones existentes en el entorno.



## B. Erabilera-baldintzak.

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasuna (%100): 2.352 m<sup>2</sup>(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 2.352 m<sup>2</sup>(s).

c) Sestra gainean proiektatzen den eraikigarritasunaren gainerakoa hirugarren sektoreko erabileretara zuzenduko da.

## 1.1.2. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

## A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Gaur egun dauden eta finkatzen diren hirigintza-garapenak:

\* Sestra gainean: Salbuespen zehatz batekin, eraikuntzako udal-lizentzian kasuak kasu ezarritako baldintzetan eraiki ziren gaur egungo eraikinen lerrokaduraren eta formaren (altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzazkoa da baimentzen den eraikigarritasuna. Finkatu egiten dira eraikin horiek.

Salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina —Arau Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak—. Kasu horietan, hurrengo «b» idatz-zatian aipatzen diren parametro formal horien araberako eraikigarritasuna baimentzen da.

Aurreko aurreikuspenak ez dira hedatuko antolamenduz kanpo deklaraturako eraikinetara edo eraikinen zatietara. Edonola ere, baimendutakoa baino solairu kopuru eta altuera handiagoa izateaz bestelako kausa baten ondorioz antolamenduz kanpo deklaraturakoak izango dira (normalean eraikina finkatutako lerrokaduretara ez egokitzearekin lotzen da kausa hori).

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

— «a.20.1/13» lursaila (Laskoain kalea, 5 (Gaur egun dagoenaren ordeza eraiki beharreko eraikin berri bat da; haatik, haren lerrokadurak erregularizatu ostean eraiki ahal izango da)):

\* Sestra gainean: 1.140 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestraperan: 570 m<sup>2</sup>(s), Plan honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22. artikuluan ezartzen diren baldintzetan eraiki daitezkeenak.

— Etxadi-patioa, Pedro Tolosa pasealekura (1-7), Oria kalera (2 - 16) eta San Frantzisko Atzekalera (43 A eta B, Oria hotelaren lursailarekin bat egin arte) ematen duten eraikinen artean kokatzen dena: Bi (2) soto-solairuri lotzen zaion sestrapeko eraikigarritasuna, patio horretan eraiki daitezkeen hedadura osoan.

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

— Gaur egun dauden eta finkatzen diren hirigintza-garapenak:

\* Sestra gainean: Antolamenduz kanpo deklaraturako eraikuntzen edo horien zatien salbuespena eta ondoren adierazten den salbuespena kontuan izanik, finkatu egiten dira eraikin horiek, haien gaur egungo parametroekin —altuerarekin eta solairu kopuruarekin—.

Bigarren salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina —Arau

## B. Condiciones de uso.

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

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial de promoción libre (100%): 2.352 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial total: 2.352 m<sup>2</sup>(t).

c) El resto de la edificabilidad proyectada sobre rasante se destina a usos terciarios.

## 1.1.2. Resto del Ámbito Urbanístico.

## A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Desarrollos urbanísticos existentes y consolidados:

\* Sobre rasante: Con una concreta salvedad, la edificabilidad autorizada es la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual del conjunto de las edificaciones existentes, construidas en las condiciones establecidas en cada caso en la correspondiente licencia municipal de edificación, y que ahora se consolidan.

Dicha salvedad incide en las edificaciones actuales que cuentan con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se autoriza el levante hasta completar dichos parámetros. En esos casos, la edificabilidad autorizada es la asociada a esos parámetros formales, a los que se hace referencia en el siguiente apartado «b».

Las previsiones anteriores no se entenderán extendidas a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación por cualquier razón (normalmente asociada a la inadecuación de la edificación a las alineaciones fijadas para la misma) diversa de la de disponer una altura y un número de plantas superior al autorizado.

\* Bajo rasante: La edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en el artículo 22 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

— Parcela «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5 (Se trata de una nueva edificación a construir en sustitución de la actualmente existente, previa regularización de sus alineaciones)):

\* Sobre rasante: 1.140 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 570 m<sup>2</sup>(t), susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en el artículo 22 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

— Patio de manzana ubicado entre las edificaciones con frente a las calles Pedro de Tolosa (números 1a 7), Oria (números 2 a 16) y San Francisco Atzekalea (número 43 A y B, hasta su encuentro con la parcela del hotel Oria): Edificabilidad bajo rasante vinculada a dos (2) plantas de sótano en toda la extensión susceptible de construcción en dicho patio.

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

— Desarrollos urbanísticos existentes y consolidados:

\* Sobre rasante: Con la salvedad referida a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación, así como la que se indica a continuación, se consolidan esas edificaciones con sus actuales parámetros del altura y número de plantas.

La citada segunda salvedad incide en las edificaciones actuales que cuenten con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se

Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak— (Bigarren salbuespena 1989ko Arau Subsidiarioetan mugatutako «RE.1 Laskoraingo zabalgunea» eremuko lursailetan izango da aplikatzekoa. Arau horietan ezarritakoaren arabera, eta adierazitako ondorioetarako, hauek dira erreferentziatzeko parametro formalak:

— Eraikuntzako gehieneko altuera, aurrealdea lehen mailako espazio publikoetara duten lursailetan (12 metroko edo gehiagoko zabalera): 18,50 m., bide publikoaren eta teiltategalaren artean neurtuta.

Kasu horietan, sestra gaineko eraikuntzak gehienez behe-solairua eta 5 goi-solairu izango ditu.

— Eraikuntzako gehieneko altuera, aurrealdea bigarren mailako espazio publikoetara duten lursailetan (12 metro baino gutxiagoko zabalera): 15,50 m, bide publikoaren eta teiltategalaren artean neurtuta.

Kasu horietan, sestra gaineko eraikuntzak gehienez behe-solairua eta 4 goi-solairu izango ditu.

Eraikinak bide bakar batera jotzen badu, eta sestra aldatu egiten bada fatxadaren zehar, fatxadako lerrokaduran zehar sestraren punturik baxuenaren eta punturik garaienaren arteko sestraren batez besteko puntuan neurtuko da altuera.

Eraikinak bi bidetara edo gehiagoetara jotzen badu, izkina edo txafлана osatuz, eraikuntzak horietan guztietan altuera bera izan dezake. Dena den, aurreko paragrafoetan adierazi den moduan neurtuko da altuera, eta fatxada guztiak fatxada bakar bat izango balitz bezala hartu ahal izango da neurketa egiteko.

Eraikinak bi bidetara edo gehiagoetara jotzen badu, izkina edo txafлана osatuz, eta bide horietako bakoitzean baimentzen den eraikuntzaren altuera desberdina bada, kalerik estuenetako fatxadaren 15 metrotan gehienez luzatu ahal izango da eraikinaren gehieneko altuera, betiere ordena desberdineko bi bideen lerrokadurak elkartzen diren puntutik neurtuta.

Eraikinak bi bidetara edo gehiagoetara jotzen badu, izkina edo txafлана osatu gabe, aurrealde bakoitzaren berezko altueren arabera erregulatuko da eraikuntza, bi eraikin desberdin izango bailiran. Hortaz, eta ondorio horietarako, bi zati berdinetan banatu beharko da fatxada bakoitzarekiko sakonera eraikigarria.

Antolatutako sakonera eraikigarria gainditzeko duten lursail-etako espazioak eta etxadiko patioak behe-solairuko altueran eraiki ahal izango dira, baldin eta espazio hori pasabide edo berdegune gisa gordetzen ez bada.

Edonola ere, eta adierazitakoaren arabera, finkatu egiten dira aurreko parametro formalak gainditzeko dituzten eremu horretako eraikuntzak, egungo altueran eta solairu kopuruan).

\* Sestrapean: 2 soto-solairu.

— «a.20.1/13» lursaila (Laskoain kalea, 5):

\* Sestra gaineko solairu kopurua: VI.

\* Sestrapeko solairu kopurua: III.

— Pedro Tolosa pasealekura (1-7), Oria kalera (2 - 16) eta San Frantzisko Atzekalera (43, Oria hotelaren lursailarekin bat egin arte) ematen duten eraikinaren artean kokatzen den etxadipatioa: Bi (2) soto-solairu, patio horretan eraiki daitekeen hedadura osoan.

B. Erabilera-baldintzak.

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

autoriza el levante hasta completar dichos parámetros (La referida segunda salvedad se entenderá de aplicación en las parcelas ubicadas en el área «RE.1 Ensanche de Laskorain» delimitada en las citadas Normas Subsidiarias de 1989. De conformidad con lo establecido en éstas, los parámetros formales de referencia a los efectos indicados son concretamente los siguientes:

— Altura máxima de edificación en las parcelas con frente a espacios públicos de primer orden (anchura igual o superior a 12 m): 18,50 m, medidos entre la vía pública y el alero.

El número máximo de plantas de edificación sobre rasante en esos casos es de planta baja y 5 plantas altas.

— Altura máxima de edificación en las parcelas con frente a espacios públicos de segundo orden (anchura inferior a 12 m): 15,50 m, medidos entre la vía pública y el alero.

El número máximo de plantas de edificación sobre rasante en esos casos es de planta baja y 4 plantas altas.

Si el edificio da frente solamente a una vía y la rasante experimenta variaciones a lo largo de la fachada, la altura se tomará desde el punto de rasante media entre la más baja y la más alta de la que se den a lo largo de la alineación de fachada.

Si el edificio da frente a dos o más vías del mismo orden formando esquina o chaflán pudiendo la edificación, por consiguiente, alcanzar la misma altura en todas ellas, la altura se medirá como se ha dicho en los párrafos precedentes procediendo a operar sobre el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

Si las vías —dos o más— a que da frente un edificio formando esquina o chaflán, tienen distinta altura reguladora permitida, la altura mayor podrá correrse por la calle o calles más estrechas en una longitud de fachada máxima de 15 metros, medida desde el punto de intersección de las alineaciones de las vías de distinto orden.

Si el edificio da frente a dos vías de distinto orden de altura reguladora permitida, sin formar esquina o chaflán, la edificación se regulará por las alturas propias de cada frente, como si de dos edificios se tratase, dividiendo en dos partes iguales, a estos efectos, la profundidad edificable respecto de cada fachada.

Serán edificables en la altura de la planta baja los patios de manzana y espacios de las parcelas que excedan de la profundidad edificable ordenada en los casos en los que no se reserva tal espacio como paso o zona verde.

En todo caso, conforme a lo indicado, se consolidan las edificaciones existentes en ese área que superen los anteriores parámetros formales, con sus actuales altura y número de plantas).

\* Bajo rasante: 2 plantas de sótano.

— Parcela «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5):

\* Número de plantas sobre rasante: VI.

\* Número de plantas bajo rasante: III.

— Patio de manzana ubicado entre las edificaciones con frente a las calles Pedro de Tolosa (números 1 a 7), Oria (números 2 a 16) y San Francisco Atzekalea (número 43, hasta su encuentro con la parcela del hotel Oria): Dos (2) plantas de sótano en toda la extensión susceptible de construcción en dicho patio.

B. Condiciones de uso.

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

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-erabilerari 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.

1.2. «E.10 Bide Komunikazioen Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 3.975 m<sup>2</sup>).

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

2. *Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.*

Ez dira tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak ezartzen.

3. *Hirigintza-sailkapena.*

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. *Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.*

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua.

5. *Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.*

Ez da arlo horretako aurreikuspen zehatzik ezarri.

#### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. *Kalifikazio xehatua.*

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

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

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparrua: — «a.20.1/13.1» lursaila:

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: 3.975 m<sup>2</sup>).

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

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

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

3. *Clasificación urbanística.*

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

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

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este plan general.

5. *Régimen general de programación y ejecución.*

No se establecen previsiones particulares en la materia.

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. *Calificación pormenorizada.*

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

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

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) (Sub)ámbito «13.1 P.º San Francisco 37»: — Parcela «a.20.1/13.1»:

\* Sestra gainean:

\* 1. multzoa: 1.500 m<sup>2</sup>(s).

\* 2. multzoa: 1.347 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 3.280 m<sup>2</sup>(s).

b) «a.20.1/13» lursaila (Laskoain kalea, 5):

— Sestra gainean: 1.140 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 570 m<sup>2</sup>(s).

c) Pedro Tolosa pasealekura (1-7), Oria kalera (2 - 16) eta San Frantzisko Atzekalera (43, Oria hotelaren lursailarekin bat egin arte) ematen duten eraikinen artean kokatzen den etxadipatioa: Bi (2) soto-solairuri lotzen zaion sestrapeko eraikigarritasuna, patio horretan eraiki daitekeen hedadura osoan.

d) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Sestra gainean: Salbuespen zehatz batekin, eraikuntzako udal-lizentzian kasuak kasu ezarritako baldintzetan eraiki ziren gaur egungo eraikinen lerroakaduraren eta formaren (altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzakoa da baimentzen den eraikigarritasuna. Finkatu egiten dira eraikin horiek.

Salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina —Arau Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak—. Kasu horietan, aurreko «III». epigrafean aipatutako parametro formal horien araberako eraikigarritasuna baimentzen da.

Aurreko aurreikuspenak ez dira hedatuko antolamenduz kanpo deklaraturako eraikinetara edo eraikinen zatietara. Edonola ere, baimendutakoa baino solairu kopuru eta altuera handiagoa izateaz bestelako kausa baten ondorioz antolamenduz kanpo deklaraturakoak izango dira (normalean eraikina finkatutako lerroakadurara ez egokitzearekin lotzen da kausa hori).

Lursailetan dauden eraikuntzen altueraren eta solairu kopuruaren emaitzakoa da eraikigarritasuna eta/edo horiekin lotzen da. Finkatu egiten da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

— Sestrapean: Lursail bakoitzean bi (2) soto-solairu eraiki daitezke —sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin—, betiere Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22. artikuluan aditzera emandako baldintzetan.

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

a) «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparrua:

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

b) «a.20.1/13» lursaila (Laskoain kalea, 5):

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

c) Pedro Tolosa pasealekura (1-7), Oria kalera (2 - 16) eta San Frantzisko Atzekalera (43, Oria hotelaren lursailarekin bat egin arte) ematen duten eraikinen artean kokatzen den etxadipatioa: Bi (2) soto-solairu, patio horretan eraiki daitekeen hedadura osoan.

d) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Sestra gainean:

Antolamenduz kanpo deklaraturako eraikuntzen edo horien zatien salbuespena eta ondoren adierazten den salbuespena kontuan izanik, finkatu egiten dira eraikin horiek, haien gaur egungo parametroekin —altuerarekin eta solairu kopuruarekin—.

\* Sobre rasante:

\* Bloque 1: 1.500 m<sup>2</sup>(t).

\* Bloque 2: 1.347 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 3.280 m<sup>2</sup>(t).

b) Parcela «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5):

— Sobre rasante: 1.140 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 570 m<sup>2</sup>(t).

c) Patio de manzana ubicado entre las edificaciones con frente a las calles Pedro de Tolosa (números 1a 7), Oria (números 2 a 16) y San Francisco Atzekalea (número 43, hasta su encuentro con la parcela del hotel Oria): Edificabilidad bajo rasante vinculada a dos (2) plantas de sótano en toda la extensión susceptible de construcción en dicho patio.

d) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: Con una concreta salvedad, la edificabilidad autorizada es la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de las edificaciones existentes en dichas parcelas, construidas en las condiciones establecidas en cada caso en la correspondiente licencia municipal de edificación, y que ahora se consolidan.

Dicha salvedad incide en las edificaciones actuales que cuentan con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se autoriza el levantar hasta completar dichos parámetros. En esos casos, la edificabilidad autorizada es la asociada a esos parámetros formales, a los que se ha hecho referencia en el anterior epígrafe III.

Las previsiones anteriores no se entenderán extendidas a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación por cualquier razón (normalmente asociada a la inadecuación de la edificación a las alineaciones fijadas para la misma) diversa de la de disponer una altura y un número de plantas superior al autorizado.

Edificabilidad resultante y/o asociada a la altura y al número de plantas de las edificaciones existentes en las dichas parcelas, que se consolidan en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

— Bajo rasante: Se corresponde con la edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en cada parcela con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante, en las condiciones expuestas en el artículo 22 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

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

a) (Sub)ámbito «13.1 P.º San Francisco 37»:

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

b) Parcela «a.20.1/13 (calle Laskoain n.º 5)»:

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

c) Patio de manzana ubicado entre las edificaciones con frente a las calles Pedro de Tolosa (números 1a 7), Oria (números 2 a 16) y San Francisco Atzekalea (número 43, hasta su encuentro con la parcela del hotel Oria): Dos (2) plantas de sótano en toda la extensión susceptible de construcción en dicho patio.

d) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante:

Con la salvedad referida a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación, así como la que se indica a continuación, se consolidan esas edificaciones con sus actuales parámetros del altura y número de plantas.

Bigarren salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina —Arau Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak—. Aurreko III. epigrafean azaldutako parametroak aplikatuko dira.

— Sestrapean: 2 soto-solairu.

D. Eraikitze eta lursailak zatitzeko baldintzak.

«a.20.1/13.1» lursailaren sestra ganean antolatutako eraikuntza-multzoetako bakoitza eraikuntza-proiektu berezi baten mende egongo da, bidezko eraikuntzako udal-lizentzia lortzeko. Sestrapean aurreikusten den eraikuntza, berriz, eraikuntza-proiektu bakar baten mende izango da.

Proiektatzen den hirigintza-antolamendua gauzatzearen tesuinguruan ezarriko dira eraikuntza-multzo horien lursailen zatitze juridikorako irizpideak, bai jardun integratuko esparruaren Urbanizatzeko Jardun Programan, bai gauzatze-unitatearen lursailak zatitzeko proiektuan.

«13.1 S. Frantzisko pasealekua, 37» (azpi)esparruan aurreikusten den eraikuntza berriaren fatxaden formalizazio arkitektonikoan, ordezkatu beharrek egungo eraikuntzaren fatxadek duten konposizio-ezaugarriak eta estilo-ezaugarriak hartuko dira kontuan, eta kokatzen deneko hiri-ingurunearekin harmonizatzeko irizpideak hartuko dira aintzat.

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

a) Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan, (azpi)zona horietako bakoitzerako ezarzen dira izaera orokorrean erabilera-baldintza horiek.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparruko bizitegi-lursailak.

\* «a.20.1/13.1» lursaileko 1. multzoa:

Lursailaren bizitegi-eraikigarritasun osoa  $-1.200 \text{ m}^2$  (s) — da sustapen librekoa.

\* «a.20.1/13.1» lursaileko 2. multzoa:

Lursailaren proiektatzen den bizitegi-eraikigarritasun osoa da sustapen librekoa.

— «a.20.1/13» bizitegi-lursaila (Laskoain kalea, 5).

Lursail horren bizitegi-eraikigarritasun osoa sustapen libreko erregimenekoa da.

c) Hirugarren sektoreko erabileretara zuzentzen den sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna, atariak barne:

— «13.1» (azpi)esparrua:

\* «a.20.1/13.1» lursaileko 1. multzoa:  $300 \text{ m}^2$ (s).

\* «a.20.1/13.1» lursaileko 2. multzoa:  $195 \text{ m}^2$ (s).

\* Guztira:  $495 \text{ m}^2$ (s).

— «a.20.1/13» lursaila (Laskoain kalea, 5):  $190 \text{ m}^2$ (s).

— Azkoitia plazan z/g, Gudari, Samaniego eta Zumalakarregi kaleen artean kokatzen den lursailaren eraikigarritasun osoa hirugarren sektoreko erabileretara zuzenduko da («b.20» lursaila).

F. Jabari-baldintza partikularrak.

— «a.20.1/13.1» lursailaren sestrapean aurreikusten den eraikuntza, bestalde, aurreikusten den bide berriaren azpitik jarraipena izateko beharrezko mekanismo juridikoen zehaztapenarekin osatuko da —aurreikusten den bide berri horrek berezi egiten ditu lursail horretan sestra ganean proiektatzen

La citada segunda salvedad incide en las edificaciones actuales que cuenten con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se autoriza el levante hasta completar dichas previsiones; los parámetros de aplicación a ese respecto son los expuestos en el anterior epígrafe III.

— Bajo rasante: 2 plantas de sótano.

D. Condiciones de edificación y parcelación.

Cada uno de los bloques de edificación ordenados sobre la rasante de la parcela «a.20.1/13.1» podrá ser objeto de un proyecto de edificación diferenciado a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal de construcción. En todo caso, la edificación prevista bajo rasante será objeto de un único proyecto de edificación.

Los criterios de parcelación jurídica de dichos bloques de edificación serán los establecidos en el contexto de la ejecución de la ordenación urbanística proyectada, bien en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución.

En la formalización arquitectónica de las fachadas de la nueva edificación prevista en el (sub)ámbito «13.1 Paseo S. Francisco 37» se tendrán en cuenta las principales características compositivas y estilísticas de las fachadas actuales de la edificación preexistente a sustituir, y se adoptarán criterios de armonización con el entorno urbano en el que se ubica.

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

a) Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general para cada una de las citadas (sub)zonas en el Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Parcelas residenciales del (sub)ámbito «13.1 P.º San Francisco 37».

\* Bloque 1 de la parcela «a.20.1/13.1»:

La totalidad de la edificabilidad residencial de la parcela  $-1.200 \text{ m}^2$ (t)- es de promoción libre.

\* Bloque 2 de la parcela «a.20.1/13.1»:

La totalidad de la edificabilidad residencial proyectada en la parcela es de promoción libre.

— Parcela residencial «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5).

La totalidad de la edificabilidad residencial de esta parcela se vincula al régimen de promoción libre.

c) Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos terciarios, con inclusión de portales:

— (Sub)ámbito «13.1»:

\* Bloque 1 de la parcela «a.20.1/13.1»:  $300 \text{ m}^2$ (t).

\* Bloque 2 de la parcela «a.20.1/13.1»:  $195 \text{ m}^2$ (t).

\* Total:  $495 \text{ m}^2$ (t).

— Parcela «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5):  $190 \text{ m}^2$ (t).

— La totalidad de la edificabilidad de la parcela ubicada en la plaza Azkoitia s/n, entre las calles Gudari, Samaniego y Zumalakarregi, se destina a usos terciarios (parcela «b.20»).

F. Condiciones particulares de dominio.

— La construcción de la edificación prevista bajo la rasante de la parcela «a.20.1/13.1» será complementada con la determinación de los mecanismos jurídicos necesarios para posibilitar su continuidad por debajo del nuevo vial previsto, que separa los dos bloques proyectados sobre rasante en esa parcela.

diren bi multzoak—. Horretarako, bide hori jabetza publiko gisa hartu ahal izango da edo erabilera publikoko zortasuna formulatu ahal izango da; edonola ere, bide hori erabilera publikokoa izango da tarte osoan.

Baimendu egiten da sestrapean aurreikusitako garajerako ibilgailuen sarbidea «a.20.1/13.1» lursailaren barrutik bertatik egitea. Sarbide-arrapala proiektatutako eraikuntzak okupatzen ez dituen lur pribatuetan zein eraikuntza horren beraren behesolairuan koka daiteke. Behin betiko irtenbidea edozein izanik ere, arrapala hori baldintza egokietan kokatu eta gaitu beharko da, arrapalak inguruko espazio publikoan ahalik eta inpakturik txikiena sortzeko.

Edonola ere, ondoren aditzera ematen diren beste bi baldintza horiek posible diren eta betetzen diren guztietan, gaur egun Oria kaleko 2, 4 eta 6 zenbakietan dauden lursailak (Oria hotela, etab.) satora sartzeko bidearen bitartez gaitu ahal izango da sarbidea. Horretarako, beraz, honako bi baldintza hauek bete beharko dira:

\* Sarbidea lursail horien sototik barrena sarbidea gauzatu ahal izateko bideragarritasun teknikoa, eta soto horretarako sarbidearen bideragarritasun teknikoa.

\* Xede horretarako, beharrezko sarbideko/pasabideko zortasuna formalizatzea, eta beharrezkoa jotzen bada desjabetzaren bitartez jardutea. Beharrezkoak diren kudeaketa guztiak, espedienteak formulatzearekin eta onartzearekin lotzen direnak barne, Udalak egingo ditu. Era berean, Udalak ordainduko ditu jardun horren kostu ekonomiko guztiak.

«a.20.1/13.1» lursailaren sotoa eta bertarako sarbidea —arlotan hartzen den eta gauzatzen den irtenbidea edozein izanik ere— sarbideko/pasabideko zortasun batekin kargatuko dira. Zortasun hori lursail eta espazio mugakide guztien aldekoa izango da, pribatuen zein publikoen aldekoa (San Frantzisko Atzekalea 39A; San Frantzisko pasealekua 35; Pedro Tolosa pasealekuaren, Oria kalearen eta San Frantzisko Atzekalearen eraikinen artean dagoen etxadi-patioko lursailak; etab.). Horrela, lursail horietan dauden eta proiektatzen diren sotoetara aurreko soto horretatik eta bertarako sarbidetik sartu ahal izango da.

Pedro Tolosa pasealekura (1-7), Oria kalera (2 - 16) eta San Frantzisko Atzekalera (43, Oria hotelaren lursailarekin bat egin arte) ematen duten eraikinen artean kokatzen den etxadi-patioaren sestrapean aurreikusten den eraikuntzaren alde —zein aurka— ere formalizatuko dira mota bereko pasabide-zortasunak.

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

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparruko lursailak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

— Hirigintza Esparruko gainerako lurak hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzeko beharrezko ezaugarriak betetzen dituztenak izan ezik.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

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

Bien mediante su consideración como de propiedad pública, bien mediante la formalización de la correspondiente servidumbre de uso público, dicho vial será en todo caso y en toda su extensión de uso público.

Se autoriza la habilitación del acceso rodado al garaje previsto bajo rasante desde el interior de la propia parcela «a.20.1/13.1», pudiendo colocarse la correspondiente rampa de acceso bien en terrenos privados no ocupados por la edificación proyectada, bien en la planta baja de ésta. Cualquiera que sea la solución definitiva, dicha rampa será ubicada y habilitada en las condiciones adecuadas para garantizar que los impactos resultantes de la misma en el espacio público del entorno sean los menores posibles.

En todo caso, siempre que resulte posible y se cumplan, entre otras, las dos condiciones que se exponen a continuación, dicho acceso podrá ser habilitado a través del actual acceso al sótano de las parcelas colindantes situadas en los números 2, 4 y 6 de la calle Oria (Hotel Oria, etc.). Esas dos condiciones son concretamente las siguientes:

\* Viabilidad técnica de la ejecución del citado acceso a través de, por un lado, el sótano de esas otras parcelas, y, por otro, el acceso a ese mismo sótano.

\* Formalización, con ese fin, de la correspondiente servidumbre de acceso/paso, previa actuación mediante expropiación en el caso de que se estime necesaria. La totalidad de las gestiones necesarias para ello, incluidas las relacionadas con la formulación y aprobación de los correspondientes expedientes, serán realizadas por el Ayuntamiento. De igual manera, la totalidad de los correspondientes costes económicos serán abonados por el Ayuntamiento.

El sótano de la parcela «a.20.1/13.1» y el acceso al mismo, cualquiera que sea la solución que se adopte y ejecute a este respecto, quedarán gravados con una servidumbre de acceso/paso a favor de la totalidad de las parcelas y espacios colindantes, tanto privados como públicos (San Francisco Atzekalea 39A; Paseo San Francisco 35; parcelas y terrenos ubicados en el patio de manzana ubicado entre las edificaciones del Paseo Pedro de Tolosa, la calle Oria y San Francisco Atzekalea; etc.). De esa manera a los sótanos existentes y/o proyectados en estas parcelas y terrenos podrá accederse a través de aquél sótano y del acceso al mismo.

Ese mismo tipo de servidumbres de paso serán formalizadas tanto a favor como en contra de la edificación prevista bajo la rasante del patio de manzana ubicado entre las edificaciones con frente a las calles Pedro de Tolosa (números 1a 7), Oria (números 2 a 16) y San Francisco Atzekalea (número 43, hasta su encuentro con la parcela del hotel Oria).

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

## 2. Categorización del suelo urbano.

— Los terrenos del (sub)ámbito «13.1 Paseo S. Francisco 37» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

— Los restantes terrenos del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, con la salvedad de los que reúnan las condiciones necesarias para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

— Zezen Plaza eta Telefonica konpainiaren eraikina –Nafarroa etorbidean, Laskoain kalearekin kantoia osatzen– hirigintza-ondare katalogatuaren parte dira, haien ondare eta kultura arloko balioagatik.

— Horrez gain, eta aditzera emandakoaren ildotik, bidezkoa irizten den guztietan, San Frantzisko Pasealekuko 33 zenbakiko eraikineko fatxadak mantendu eta zainduko dira, betiere bertan proiektatutako eraikuntza-garapen berriarekin bateragarria bada.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

#### A. «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparrua.

Urbanizazio-proiektua landuko da, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta gauzatzeke. Proiektu horren edukiak arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen duena beteko du, baita Plan Orokor honetan eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan ezartzen dena ere.

#### B. «a.20.1/13» lursaila (Laskoain kalea, 5) eta ingurunea.

Urbanizazio obra osagarrietarako proiektua landuko da, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta gauzatzeke.

### 2. Hirigintza-antolamenduekin bat ez datozen eraikuntzak.

— Antolamenduz kanpo deklaratu dira «13.1 San Frantzisko Pasealekua» (azpi)esparruan eta Laskoain kaleko 5 zenbakiko lursaillean dauden eraikuntzak.

— Plangintzarekiko desados deklaratzeko dira (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101.3.b. artikulua):

\* Zumalakarregi kalearen 4 eta 5 zenbakietan kokatzen diren eraikinen atzealdeari atxikitako altuera txikiko eraikinen zatiak.

\* San Frantzisko kalearen 3 zenbakiko eraikinaren parte den altuera txikiko gorputza.

\* Zumalakarregi kalearen 2 zenbakiko lursailaren atzealdean dagoen eraikuntza, 1989ko Arau Subsidiarioetan horri dagokionez ezarritako aurreikuspenak finkatuz –lursailaren zati hori espazio libre eraikiezintzat jotzen da–.

### 3. Gauzatzeke erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

#### 3.1. Jarduteko baldintzak.

##### A. «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparrua.

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

##### B. «a.20.1/13» lursaila (Laskoain kalea, 5).

Planteatutako garapena gauzatzean, zuzkidura-jardunen berezko baldintzei jarraituko zaie.

#### 3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

Plan Orokor hau onartu eta lau urteko epearen barruan formulatu beharko da «13.1. San Frantzisko pasealekua, 37» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparruan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programa.

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

— La Plaza de Toros y el edificio de la Compañía Telefónica, situado en la Avenida de Navarra, esquina con la calle Laskoain, forman parte del patrimonio urbanístico catalogado, en atención a su valor patrimonial y cultural.

— Complementariamente, conforme a lo expuesto, siempre que se estime oportuno, se procederá al mantenimiento y preservación de las fachadas de la edificación existente en el número 33 del Paseo San Francisco que resulten compatibles con el nuevo desarrollo edificatorio proyectado en el mismo.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

#### A. (Sub)ámbito «13.1 P.º San Francisco 37».

Se procederá a la elaboración de un proyecto de urbanización a los efectos de la determinación y ejecución de la ordenación urbanística planteada. Su contenido se ajustará a lo establecido tanto en la legislación vigente en la materia y en este Plan General, como en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

#### B. Parcela «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5) y entorno.

Se procederá a la elaboración del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización a los efectos de la determinación y ejecución de ordenación urbanística planteada.

### 2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

— Se declaran fuera de ordenación las edificaciones existentes en el (sub)ámbito «13.1 P.º S. Francisco» y en la parcela de la calle Laskoain n.º 5.

— Se declaran disconformes con el planeamiento (artículo «101.3.b» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006):

\* La parte de las edificaciones de baja altura adosadas a las traseras de los edificios ubicados en los números 4 y 5 de la calle Zumalakarregi.

\* El cuerpo bajo que forma parte del edificio ubicado en el número 3 de la calle San Francisco.

\* La edificación existente en la parte trasera de la parcela número 2 de la calle Zumalakarregi, consolidándose las previsiones establecidas a ese respecto en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que esa parte de la parcela se considera como espacio libre no edificable.

### 3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### 3.1. Condiciones de actuación.

##### A. (Sub)ámbito «13.1 P.º S. Francisco 37».

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

##### B. Parcela «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5).

La ejecución del desarrollo planteado se entenderá sujeta a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

El Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el citado ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «13.1 P.º S. Francisco 37» será formulado en el plazo de cuatro años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

### 3.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagokionez, eta bertan formulatu beharreko hirigintza-espeditteetan «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (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: 7,00.
- Hirugarren sektoreko erabilera: 4,00.
- Industria-erabilera: 2,00.
- Ekipamendu pribatuko erabilera: 2,00.
- Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,35.
- Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,40.
- Sustapen libreko garajea eta trastelekua: 0,60.

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

#### A. «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparrua.

Hirigintza-eskubideen titularrek ordainduko dituzte proposatutako hirigintza-garapenarekin lotzen diren obrak eta gainerrako urbanizazio-kargak. Indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan ordainduko dute, baita jardun integratuko esparruan Urbanizatzeko Jardun Programan eta mugatzen den gauzatzeko-unitatearen lursailak zatitzeko proiektuan ezarritako baldintzetan ere.

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

#### B. «a.20.1/13» lursaila (Laskoain kalea, 5).

Aurreikusitako hirigintza-eskubideen titularrek ordainduko dituzte lursailan aurreikusitako bizitegi-garapenarekin lotzen diren obra eta urbanizazio-karga guztiak, herri-lanak gauzatzekoak barne (espaloiak, bideak, azpiegiturak, etab.).

Gaur egun lursail horri lotzen zaizkion eta zuzkidura publikoetarako erabiltzen diren lurak Udalarri lagako zaizkio, eraikuntzako udal-lizentzia eman aurretik eta/edo emateko unean bertan.

## VIII. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «13.1 San Frantzisko Pasealekua, 37» (azpi)esparruari eta «a.20.1/13» lursailari (Laskoain kalea, 5) dagozkion grafikoak barne hartu dira:

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

### 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 «13.1 P.º San Francisco 37» 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: 7,00.
- Uso terciario: 4,00.
- Uso industrial: 2,00.
- Uso de equipamiento privado: 2,00.
- 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: 0,60.

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

#### A. (Sub)ámbito «13.1 P.º San Francisco 37».

Las obras y restantes cargas de urbanización vinculadas al desarrollo urbanístico propuesto serán abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos en las condiciones establecidas tanto en la legislación vigente como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación, así como en el convenio urbanístico a promover en desarrollo de este Plan General.

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 la 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.

#### B. Parcela «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5).

La totalidad de las obras y cargas de urbanización asociadas al desarrollo residencial previsto en la parcela, incluidas las de ejecución de las obras públicas (aceras, viario, infraestructuras, etc.), serán abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos previstos.

Los terrenos actualmente vinculados a esa parcela y destinados a dotaciones públicas serán cedidos al Ayuntamiento previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

## VIII. GRÁFICOS ADJUNTOS

Se incluyen a continuación los gráficos referidos al (sub)ámbito «13.1 P.º S. Francisco 37» y a la parcela «a.20.1/13» (calle Laskoain n.º 5) siguientes:

- Gráfico «1. Planta de ordenación. Definición geométrica».
- Gráfico «2. Zonificación pormenorizada».
- Gráfico «3. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones».
- Gráfico «4. Condiciones de ejecución».



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

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

13. LASKOAIN  
**13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37**



ESCALA 1/500 ESKALA

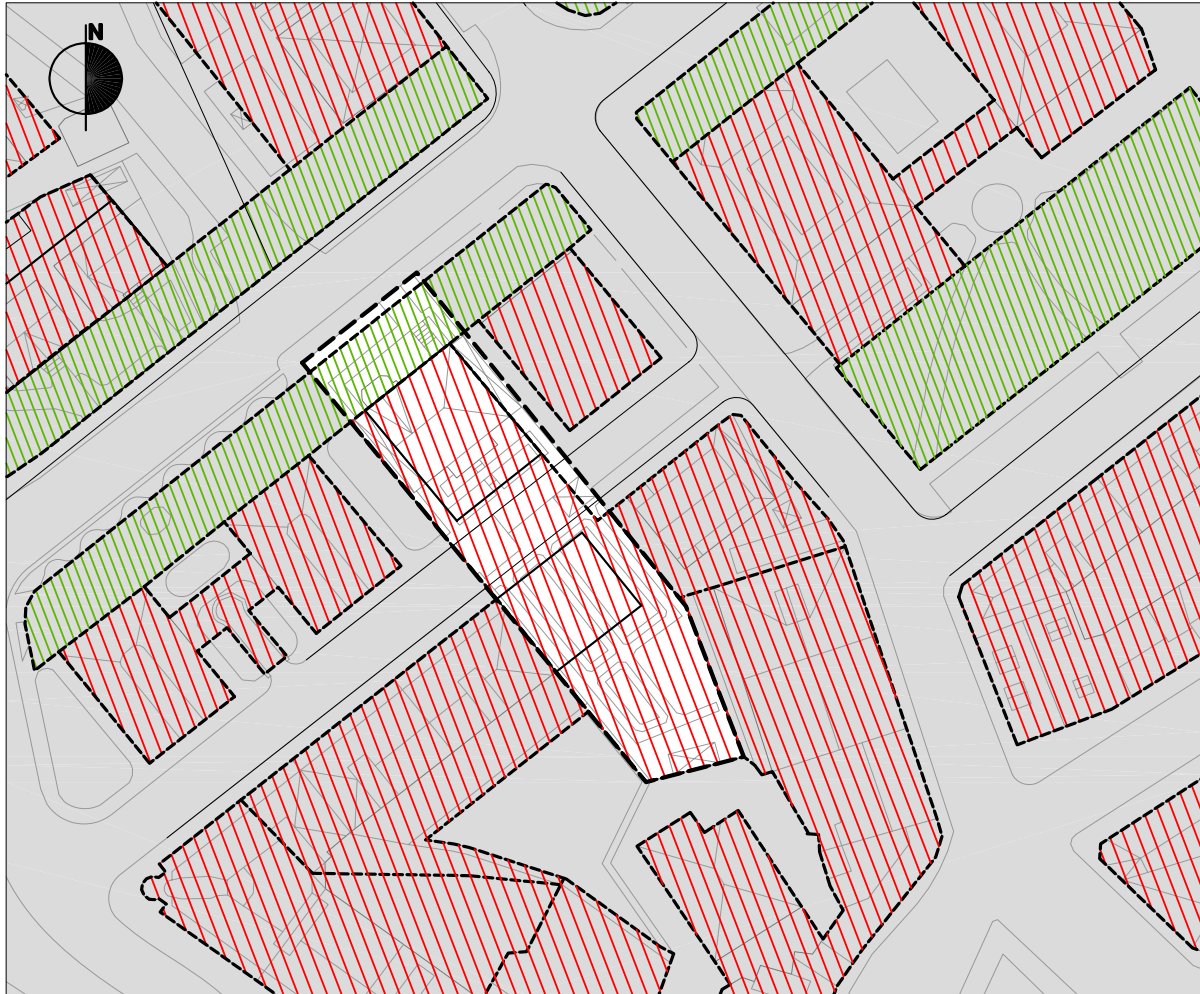
13.1. AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DE SUBAMBITO 13.1
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

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

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

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

13. LASKOAIN  
**13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37**



ESCALA 1/1000 ESKALA




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

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

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

13. LASKOAIN  
 13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37

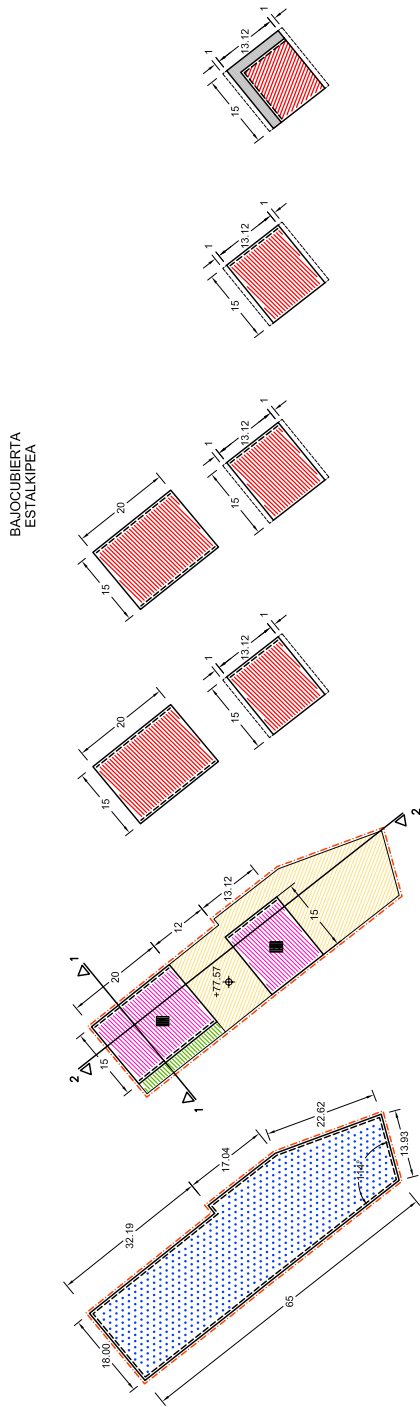
Lursalaren muga	Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokadura	Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa	Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala	Vuelos autorizados en fachada
Garajejo ibilgailu-sarbidaren nahiaezko kokapena	Localización obligatoria de acceso 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 estaltzibea (Ehartzizaren eto iraba eransitaren erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anexo)
Erabilera publikoko eremuak	Areas de uso publico
Erabilera pribatua. Eraikizina, baimenduak sestraperain izan ezik	Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



GRÁFICO 3. GRAFIKOA

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

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



SOTANOS I, II, III  
 I, II, III SOTOAK

PLANTA BAJA  
 BEHEKO SOLAIRUA

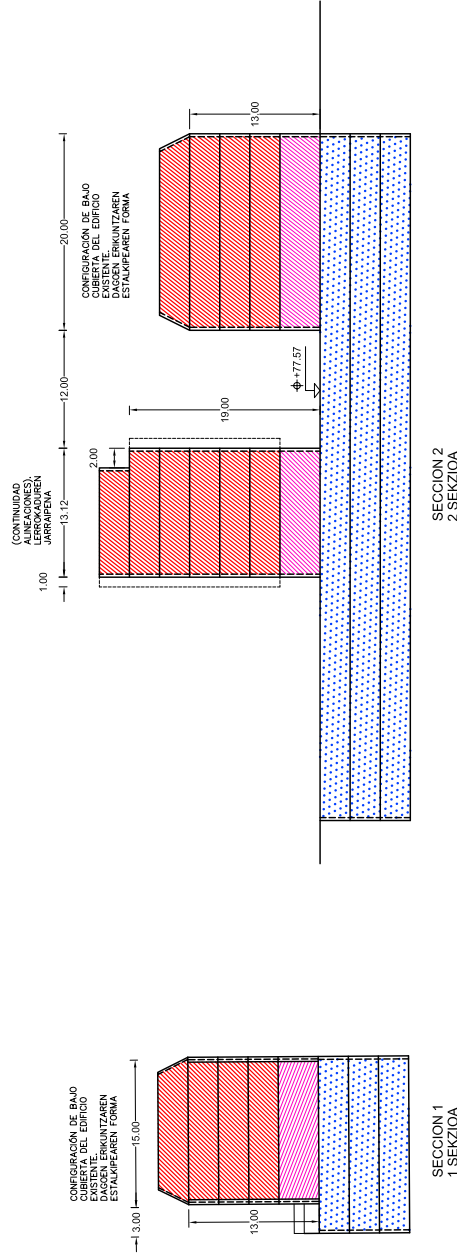
PLANTAS I, II, III  
 I, II, III SOLAIRUA K

PLANTAS IV  
 IV SOLAIRUA K

PLANTAS V  
 V SOLAIRUA K

PLANTA ATICO  
 ATIKOKO SOLAIRUA

ESCALA 1/1000  
 1/1000 ESKALA



SECCION 1  
 1 SEKZIOA

SECCION 2  
 2 SEKZIOA

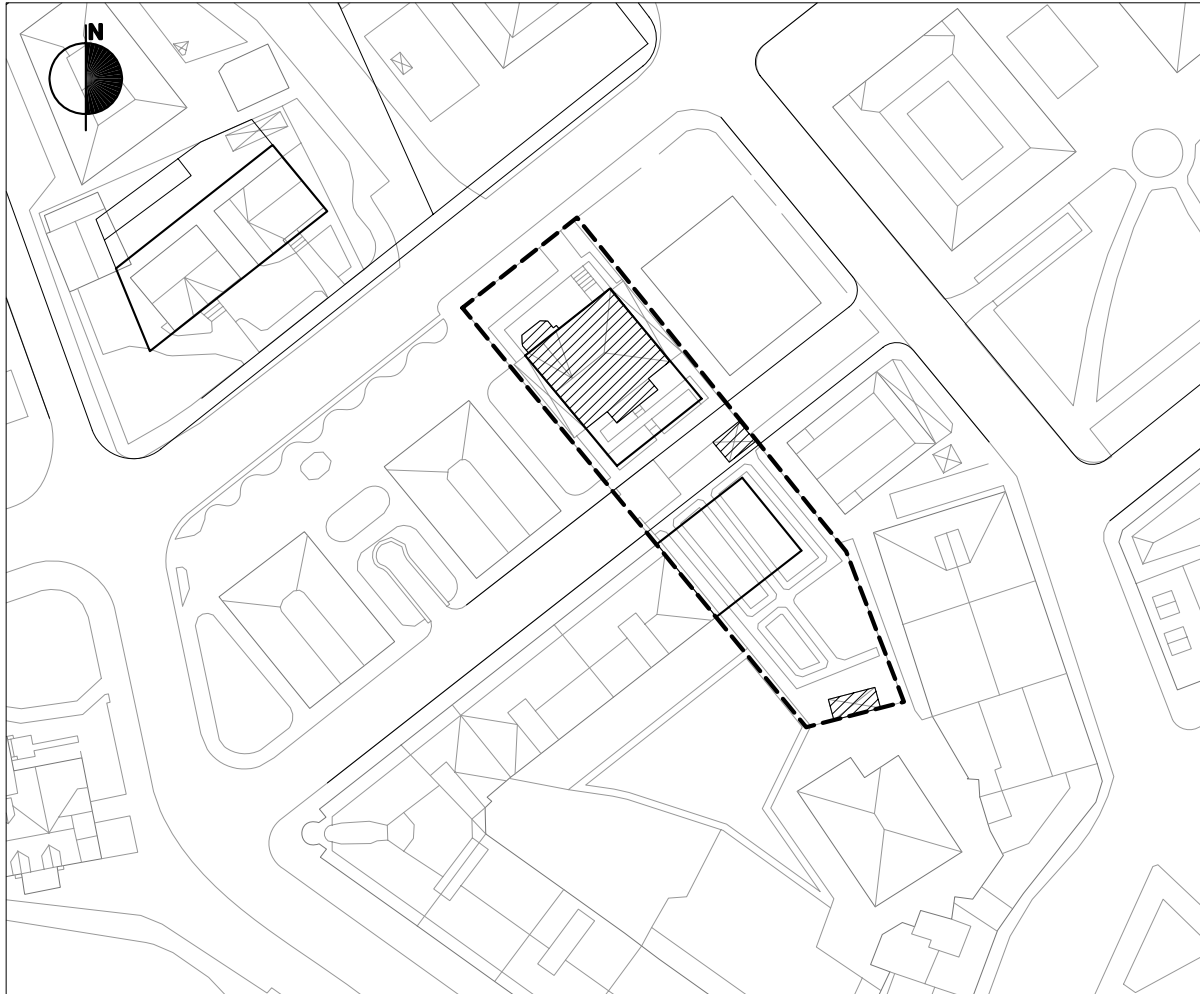
ESCALA 1/500  
 1/500 ESKALA



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

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

13. LASKOAIN  
**13.1 PASEO SAN FRANCISCO 37**



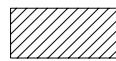
ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 10 Zb.



AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 10

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK



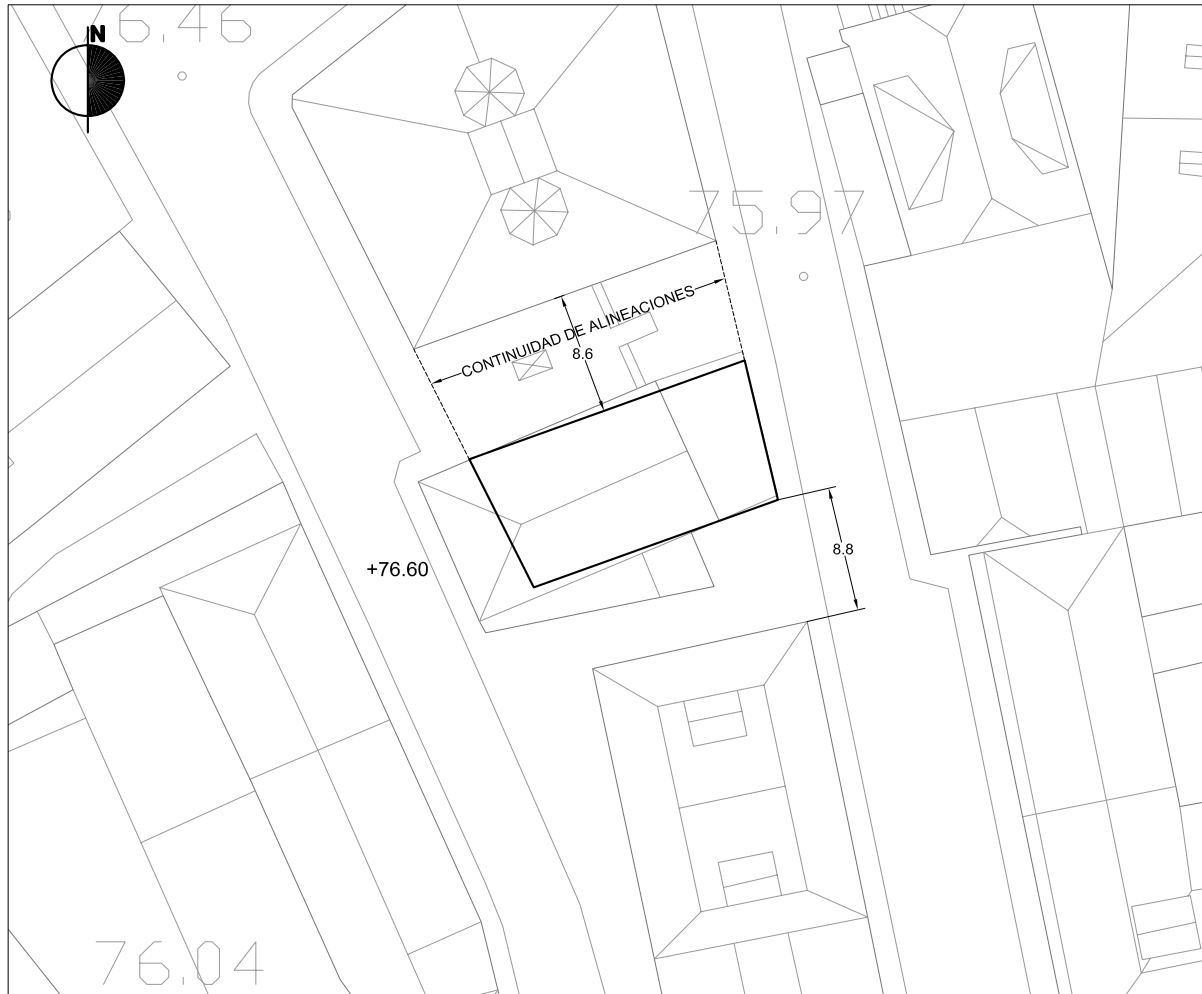
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

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

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

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

13. LASKOAIN  
**Parcela a.20.1/13**



ESCALA 1/500 ESKALA

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

13. LASKOAIN  
**Parcela a.20.1/13**



ESCALA 1/1000 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DE PARCELA
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

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

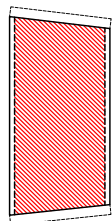
13. LASKOAIN  
**Parcela a.20.1/13**

Lursalaren muga		Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala		Vuelos autorizados en fachada
Garajejo ibigailu-sarbidetaren nahiaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hingarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estetikoa (Eteberrizten edo irabazten erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikizina, baimenduak sestraperain izan ezik		Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	+8.00	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

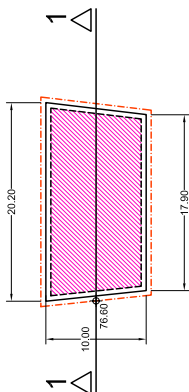


GRÁFICO 3. GRAFIKOA

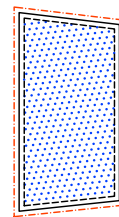
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



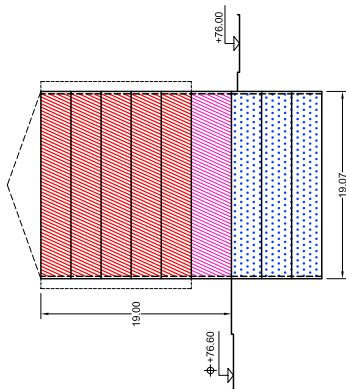
PLANTAS I, II, III, IV, V  
 I, II, III, IV, V SOLAIRUAK



PLANTA BAJA  
 BEHEKO SOLAIRUA



SOTANOS I, II, III  
 I, II, III SOTOAK



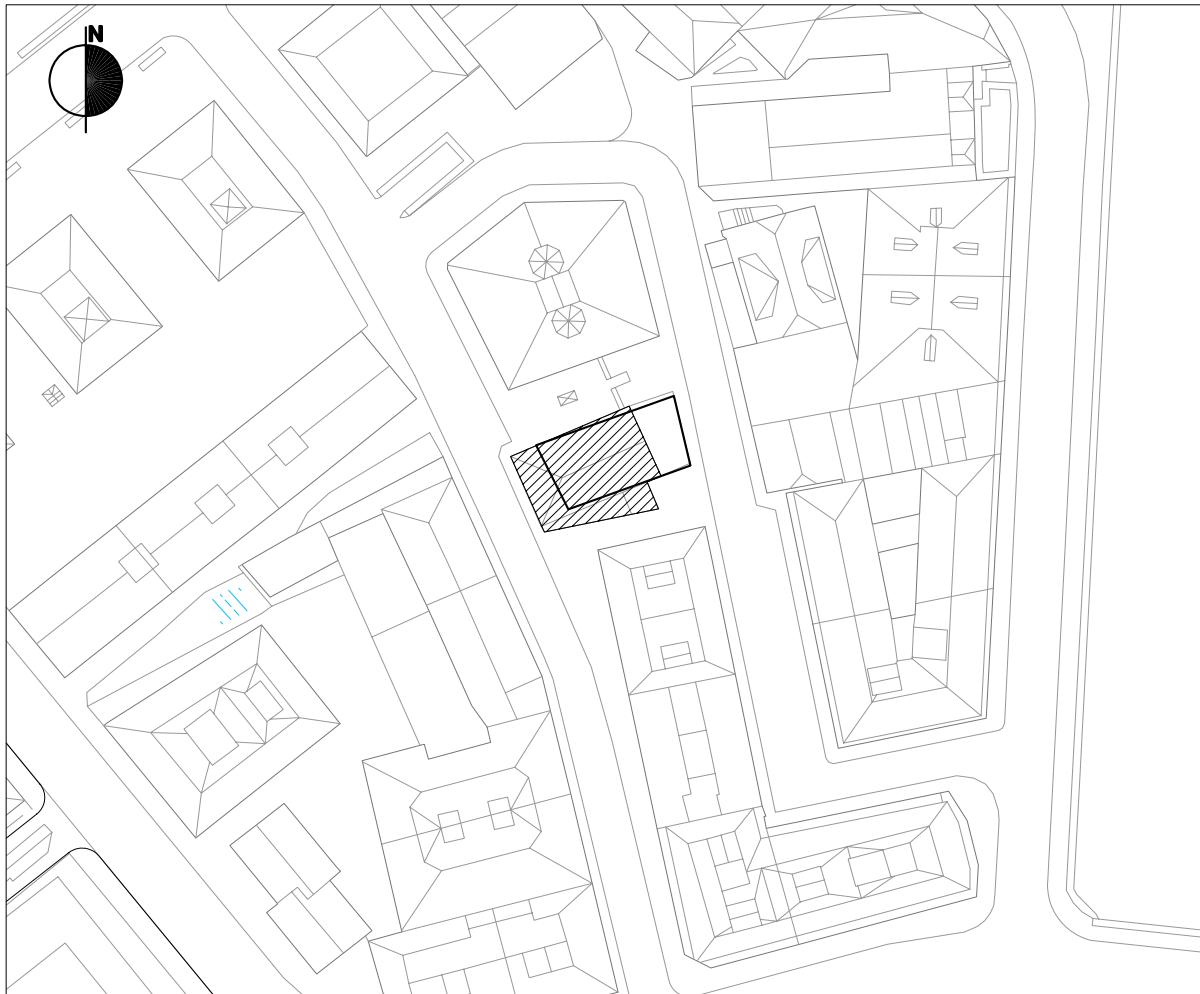
SECCION 1  
 1 SEKZIOA

ESCALA 1/500  
 1/500 ESKALA

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

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

13. LASKOAIN  
**Parcela a.20.1/13**



ESCALA 1/1000 ESKALA

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

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



«14. BERAZUBI - KONDEANEKO ALDAPA  
(BIKOITIAK)» HIRIGINTZA ESPARRUKO  
ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Esparru hau Oria ibaiaren eskuinaldean kokatzen da, Oria ibaiaren, Kondeaneko Aldaparen eta «24. Iurre» hirigintza-esparruaren artean.

Guztira 87.054 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Plan Orokor hone-tako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailka-pena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» pla-noan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU  
OROKORRAK

Batez ere bizitegi izaera duen esparrua den arren, beste erre-alitate batzuekin osatuta dago, eta horien artean Berazubiko kirol-instalazioak, Paper Eskola eta Sakramentu Santuko ikastetxea nabarmentzen dira. Oro har, gaur egungo egoeran finkatzen da –ekipamendu horiek barne–, ondoren adierazten diren salbuespenekin:

Etxebizitzaren batez besteko tamainari, erabileren erregime-nari, egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren arteko aldeari eta abarri buruz Plan Orokor honetan ezarritako irizpideak aplikatzearen kalterik gabe, eta ondoren aditzera ematen diren salbuespenekin, Plan hau onartu aurretik indarrean dauden Plangintzako Arau Subsidiarioetan hirigintza-erakigarritasunari eta eraikuntzako parametro formalei dagokienez ezarritakoaren arabera finkatuko da gaur egungo egoera –Arau Subsidiarioen aldaketetan eta horien garapenean sustatutako eta onartutako plangintzetan ezarritakoa ere hartuko da kontuan–.

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

— Kondeaneko Aldapako 8 eta 10 zenbakietako eraikinak ingurunean dagoen eraikuntza-tipologiarekin bat egingo duten beste bizitegi-eraikin batzuekin ordezkatzea, hiri-ingurunearen erabilera beharrezko kalitatezko baldintzekin optimizatzearen. 34 etxebizitza berri eraikitzea aurreikusitako da.

— Kondeaneko Aldapako 30 zenbakiko eraikina beste bizitegi-eraikin batekin ordezkatzea. Jardun hori bateragarria izango da aurreko kasuan azaldutako helburuekin, baita aurrerago aditzera emango den bide-konexio berriarekin ere. 20 etxebizitza eraikitzea aurreikusitako da.

— Berazubi Ikastetxearen lursaila erabat berritzea (Elkano kalea, 16 - 18; Martín J Iraola kalea, 11 - 21), hiru helburu desberdin –baina, era berean, osagarri– lortu ahal izateko. Batetik, behar bezala egokitutako irakaskuntzako beste ekipamendu publiko bat eraiki ahal izatea, oraingo eta etorkizuneko premiei erantzun ahal izatearren. Bestetik, aurreko ekipamenduarekin bateragarria izango den beste bizitegi-eraikin bat eraikitzea, 20 etxebizitza ingurukoak, gaur egungo hiri-ingurunearen erabilera optimizatzearen, lehentxeago adierazi dugun bezalaxe. Azkenik, ondoren aipatzen den bide berria gauzatu ahal izatea.

— Elkano kalearen eta Sakramentu Pasealekuaren elkargunean, beste bizitegi-eraikin bat aurreikustea, 20 etxebizitza ingurukoak.

— Kondeaneko Aldaparen azpitik Izaskun - Iparragirre auzoa Berazubirekin lotuko dituen bidea eraikitzeako Arau Subsidiarioetako aurreikuspena finkatzea, betiere esparru horiek Aramotzekin lotuko dituen hedadura handiagoko bidezirkuitu baten barruan txertatuta.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«14. BERAZUBI - KONDEANEKO ALDAPA  
(BIKOITIAK)»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Este Ámbito está situado en la margen derecha, aguas arriba, del río Oria, concretamente entre éste, la calle Kondeaneko Aldapa y el Ámbito Urbanístico «24 Iurre».

Tiene una superficie total de 87.054 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE  
ORDENACIÓN

Se trata de un Ámbito de carácter básicamente residencial, complementado con otras realidades como las instalaciones deportivas de Berazubi, la Escuela de Papel y la ikastola Santísimo Sacramento que, en términos generales y sin perjuicio de las salvedades que se indican a continuación, se consolida en su situación actual, incluidos esos equipamientos.

Sin perjuicio de la aplicación de los criterios establecidos en este Plan General en materia de tamaño medio de vivienda, régimen de usos, ordenación estructural y pormenorizada, etc., y con las salvedades que se mencionan a continuación, en lo referente concretamente a la edificabilidad urbanística y a los parámetros formales de la edificación, los términos de dicha consolidación son los establecidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, incluidas las modificaciones de las mismas y el planeamiento promovido y aprobado en su desarrollo.

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

— Sustitución de las edificaciones existentes en los números 8 y 10 de Kondeaneko Aldapa por otras nuevas, también de carácter residencial, acordes con la tipología edificatoria existente en el entorno, en aras a optimizar el uso del actual medio urbano con las necesarias condiciones de calidad. Se prevé la construcción de 34 nuevas viviendas.

— Sustitución de la edificación existente en Kondeaneko Aldapa n.º 30 por otra de carácter residencial, compatibilizando dicha actuación con, por un lado, la consecución de idénticos objetivos a los expuestos en el caso anterior, y, por otro, la nueva conexión viaria a la que se hace referencia más adelante. Se prevé la construcción de 20 viviendas.

— Reforma integral de la parcela vinculada a Berazubi Ikastetxea (calle Elkano números 16 á 18; calle Martín J. Iraola, números 11 á 21), en aras a posibilitar la consecución de tres objetivos diversos, al tiempo que complementarios. Por un lado, posibilitar la construcción de un nuevo equipamiento público de carácter docente, debidamente acondicionado para dar respuesta a las necesidades presentes y futuras. Por otro, plantear la construcción de una nueva edificación residencial, con unas 20 viviendas, compatible con el equipamiento anterior, en aras a, en la línea ya comentada, optimizar el uso del actual medio urbano. Por último, posibilitar la ejecución del nuevo vial que se indica a continuación.

— Previsión de una nueva edificación residencial en las inmediaciones de la intersección de la calle Elkano con Sakramentu Pasealekua, con unas 20 viviendas.

— Consolidar la previsión establecida en las citadas Normas Subsidiarias de construcción de un nuevo vial de conexión del barrio Izaskun - Iparragirre con Berazubi por debajo de Kondeaneko Aldapa, insertado a su vez en un circuito viario de mayor extensión de conexión de esos ámbitos con Amarotz.

## III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

## 1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 56.519 m<sup>2</sup>).

1.1.1. «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 3.056 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 3.330 m<sup>2</sup>(s).

b) Eraikuntzaren solairu kopurua:

— Sestra gainean: V + atikoa.

— Sestrapean: III.

B. Erabilera-baldintzak.

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 1.127 m<sup>2</sup>(s).

— Bizitegi-eraikigarritasun berria:

\* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari lotzen zaiona (%25): 482 m<sup>2</sup>(s).

\* Etxebizitza tasatuaren erregimenari lotzen zaiona (%25): 482 m<sup>2</sup>(s).

\* Sustapen libreko etxebizitzetarako (%50): 965 m<sup>2</sup>(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna (sustapen librea): 3.056 m<sup>2</sup>(s).

1.1.2. «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparrua («15. Bidebieta - Izaskun - Iparragirre - Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)» hirigintza-esparruan dauden lurak barne hartzen dira. Kondeaneko Aldaparen azpitik, esparru hori eta Berazubi lotuko dituen bide-proposamenaren eraginpean dauden lurak dira).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 1.875 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 3.200 m<sup>2</sup>(s).

b) Eraikuntzaren solairu kopurua:

— Sestra gainean: IV + estalkipea.

— Sestrapean: IV.

B. Erabilera-baldintzak.

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

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 306 m<sup>2</sup>(s).

— Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria: 1.569 m<sup>2</sup>(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna (sustapen librea): 1.875 m<sup>2</sup>(s).

1.1.3. «14.3 Berazubi Ikastetxea» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 2.050 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 3.000 m<sup>2</sup>(s).

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

## 1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 56.519 m<sup>2</sup>).

1.1.1. (Sub)ámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 3.056 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 3.330 m<sup>2</sup>(t).

b) Número de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: V + ático.

— Bajo rasante: III.

B. Condiciones de uso.

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

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir: 1.127 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial

\* Vinculada al régimen de VPO de régimen general (25%): 482 m<sup>2</sup>(t).

\* Vinculada al régimen de la vivienda tasada (25%): 482 m<sup>2</sup>(t).

\* De promoción libre (50%): 965 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial total (promoción libre): 3.056 m<sup>2</sup>(t).

1.1.2. (Sub)ámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30 (Incluye terrenos situados en el ámbito urbanístico «15. Bidebieta - Izaskun - Iparragirre - Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)», afectados por la propuesta viaria de conexión del mismo con Berazubi, por debajo de Kondeaneko Aldapa)».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 1.875 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 3.200 m<sup>2</sup>(t).

b) Número de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: IV + bc (bajocubierta).

— Bajo rasante: IV.

B. Condiciones de uso.

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

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial existente, a derribar y a sustituir: 306 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial de promoción libre: 1.569 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial total (promoción libre): 1.875 m<sup>2</sup>(t).

1.1.3. (Sub)ámbito «14.3 Berazubi Ikastetxea».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 2.050 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 3.000 m<sup>2</sup>(t).

- b) Eraikuntzaren solairu kopurua:  
— Sestra gainean: IV + atikoa (a).  
— Sestrapean: III.
- B. Erabilera-baldintzak.
- a) Plan Orokor honetan «A.20» zona globalerako ezarritako berezko erabilera-baldintza orokorrak izango dira.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:  
— Etxebizitza tasatuaren erregimenari lotzen zaion bizi-tegi-eraikigarritasun berria (%100): 2.050 m<sup>2</sup>(s).
- 1.1.4. «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparrua.
- A. Eraikuntza-baldintzak.
- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:  
— Sestra gainean: 1.880 m<sup>2</sup>(s).  
— Sestrapean 2.130 m<sup>2</sup>(s).
- b) Eraikuntzaren solairu kopurua:  
— Sestra gainean: V.  
— Sestrapean: III.
- B. Erabilera-baldintzak.
- a) Plan Orokor honetan «A.20» zona globalerako ezarritako berezko erabilera-baldintza orokorrak izango dira.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:  
— Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria (%100): 1.880 m<sup>2</sup>(s).
- 1.1.5. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.
- A. Eraikuntza-baldintzak.
- a) Hirigintza-eraikigarritasuna:  
— Sestra gainean: Gaur egun dauden eta aurreikusten diren eraikuntzen emaitzazkoa da guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Horien artean daude gauzatzen ari diren eraikuntzak edo gauzatzeko zain daudenak (antzinako kiroldegiko lursailean proiektatutako garapena), Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzekin eta ezauzgarriekin finkatzen direnak.  
— Sestrapean: Guztira baimentzen den eraikigarritasuna eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri lotzen zaio, betiere Plan honetako Hirigintza Arau Orokorrak liburuaren 22. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.
- b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:  
— Eraikuntzaren solairu kopurua:  
\* Sestra gainean:  
Gaur egun dauden eta aurreikusten diren eraikuntzak finkatzen dira, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako baldintzetan -sestra gaineko solairu kopuruari dagokionez-.  
\* Sestrapean: 2 solairu.  
— Sestra gaineko eraikuntzaren altuera:  
Gaur egun dauden eta aurreikusten diren eraikuntzak finkatzen dira, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako baldintzetan -sestra gaineko altuerari dagokionez-.
- B. Erabilera-baldintzak.
- Plan honetan «A.20» zona globalerako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).
- Testuinguru horretan, eta izaera orokorrez, baimendu egiten da 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan).

- b) Número de plantas de la edificación:  
— Sobre rasante: IV + ático (a).  
— Bajo rasante: III.
- B. Condiciones de uso.
- a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:  
— Nueva edificabilidad residencial vinculada al régimen de la vivienda tasada (100%): 2.050 m<sup>2</sup>(t).
- 1.1.4. (Sub)ámbito «14.4 Elkano kalea».
- A. Condiciones de edificación.
- a) Edificabilidad urbanística:  
— Sobre rasante: 1.880 m<sup>2</sup>(t).  
— Bajo rasante 2.130 m<sup>2</sup>(t).
- b) Número de plantas de la edificación:  
— Sobre rasante: V.  
— Bajo rasante: III.
- B. Condiciones de uso.
- a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:  
— Nueva edificabilidad residencial de promoción libre (100%): 1.880 m<sup>2</sup>(t).
- 1.1.5. Resto del Ámbito Urbanístico.
- A. Condiciones de edificación.
- a) Edificabilidad urbanística:  
— Sobre rasante: La edificabilidad urbanística total es la resultante de las edificaciones existentes y previstas, incluidas las que están en ejecución o pendientes de ejecución (desarrollo proyectado en la parcela vinculada al antiguo Polideportivo), que se consolidan con las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.  
— Bajo rasante: La edificabilidad total autorizada se corresponde con la asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:  
— Número de plantas de la edificación:  
\* Sobre rasante:  
Se consolidan las edificaciones existentes y previstas en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente al número de plantas sobre rasante de las mismas.  
\* Bajo rasante: 2 plantas.  
— Altura de edificación sobre rasante:  
Se consolidan las edificaciones existentes y previstas en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente a la altura sobre rasante de las mismas.
- B. Condiciones de uso.
- Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para zona global «A.20» (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).
- En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito.

Bestalde, aurretik dauden merkataritza-erabilerak finkatzen diren bitartean –betiere Plan hau indarrean sartu aurretik indarrean dagoen hirigintza-erregimenaren arabera ezarri badira eta bidezko baimenak badituzte–, bizitegi-lursail horietan 3. kategoriako beste merkataritza-erabilera batzuk ezartzea baimendu ahal izango da. Horretarako, erabilera horiek antolatzeko Plan Berezia formulatu beharko da aurretik eta justifikatu egin beharko da lursailen eta ingurunean izango duten kokalekua-aren egokitasuna eta horien ondorioz eragin kaltegarririk ez dela sortuko.

Aipatutako merkataritza-erabilerak baino kategoria handiago-ko merkataritza-erabilerak baimentzeari eta ezartzeari dago- kionez, Plan Orokor honen Hirigintza Arau Orokorretan «A.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-zona globalerako» orokorrean eza- rritakoari jarraituko zaio.

1.2. «E.10 Bide Komunikazioen Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 9.527 m<sup>2</sup>).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumen- tuan ezartzen dira, izaera orokorreaz, zona hauetan eraikitze- ko eta erabiltzeko baldintzak.

1.3. «G.00 Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 21.008 m<sup>2</sup>).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumen- tuan ezartzen dira, izaera orokorreaz, zona hauetan eraikitze- ko eta erabiltzeko baldintzak.

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Esparru hau eta Berazubiko ingurunea Kondeaneko Aldaparen azpitik lotzeko aukera emango duen bide-konexioa antolatzeari eta gauzatzeari ekingo zaio.

3. *Hirigintza-sailkapena.*

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. *Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.*

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua.

5. *Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.*

— Batetik, «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» eta «14.3 Berazubi Ikastetxea» (azpi)esparruetan planteatutako bizitegi- garapenak gauzatzeko lanak, eta, bestetik, Kondeaneko Aldaparen azpitik «Izaskun - Iparragirre» auzoa eta Berazubi lotuko dituen bide berria gauzatzeko lanak nahitaez koordinatu beharko dira, dagozkien urbanizazio eta eraikuntzako proiektuan lantzeko garaian zein bi jardun horiek gauzatzeko garaian.

— «14.4 Elkano Kalea» (azpi)esparrua eta «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparruek eta «19.1.1. San Blas etxeen zatia» espazioak jardun integratuko esparru bera izango dute, baita gauzatzeko unitate bera ere.

— Kondeaneko Aldaparen azpian aurreikusten den bide berria «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparruan proiektatutako hirigintza-garapen berriaren urbanizazio-kargatzat hartuko da.

#### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. *Kalifikazio xehatua.*

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

Por su parte, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con el régimen urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, y cuenten con las debidas autorizaciones, la posible autorización de implantación de nuevos usos comerciales de 3.<sup>a</sup> categoría en dichas parcelas residenciales se condiciona a la previa formulación de un Plan Especial de ordenación de los mismos, y a la justificación en él tanto de la idoneidad de su emplazamiento en la parcela y entorno afectados, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

En lo referente a la autorización e implantación de usos comerciales de categoría superior a las citadas, se estará a lo establecido con carácter general para la referida zona global «A.20 Residencial de edificación abierta», en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.2. Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 9.527 m<sup>2</sup>).

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

1.3. Zona «G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario». (Superficie: 21.008 m<sup>2</sup>).

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

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

Se procederá a la ordenación y ejecución de una conexión viaria que, pasando por debajo de Kondeaneko Aldapa, permita la comunicación de este Ámbito con Berazubi, y viceversa.

3. *Clasificación urbanística.*

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

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

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

5. *Régimen general de programación y ejecución.*

— La ejecución de, por un lado, los desarrollos residenciales planteados en los (sub)ámbitos «14.2 Kondeaneko Aldapa 30» y «14.3 Berazubi Ikastetxea» y, por otro, el nuevo vial de conexión del barrio «Izaskun - Iparragirre» con Berazubi, bajo Kondeaneko Aldapa, ha de ser objeto de la necesaria coordinación tanto a los efectos de la elaboración de los correspondientes proyectos de urbanización y edificación como de su ejecución.

— Los (sub)ámbitos «14.4 Elkano Kalea» y «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial», junto con el espacio denominado «19.1.1 Parte de Villas San Blas», se vincularán a un mismo ámbito de actuación integrada, así como a una misma unidad de ejecución.

— La ejecución y el abono de la totalidad del nuevo vial previsto bajo Kondeaneko Aldapa será considerado como carga de urbanización del nuevo desarrollo urbanísticos proyectado en el (sub)ámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30».

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. *Calificación pormenorizada.*

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

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

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparrua. «a.20.1/14.1» lursaila.

— Sestra gainean:

\* 1. multzoa: 1.528 m<sup>2</sup>(s).

\* 2. multzoa: 1.528 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 3.330 m<sup>2</sup>(s).

b) «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparrua. «a.20.1/14.2» lursaila:

— Sestra gainean: 1.875 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean:

\* Hirugarren sektoreko erabilera: 800 m<sup>2</sup>(s).

\* Ekipamendu-erabilera: 90 m<sup>2</sup>(s).

\* Garaje-erabilera: 2.310 m<sup>2</sup>(s).

c) «14.3 Berazubi Ikastetxea» (azpi)esparrua.

— «a.20.1/14.3» lursaila:

\* Sestra gainean: 2.050 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 3.000 m<sup>2</sup>(s).

— «g.00.1/14.3» lursaila:

\* Sestra gainean: 1.800 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 825 m<sup>2</sup>(s).

d) «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparrua. «a.20.1/14.4» lursaila:

— Sestra gainean: 1.880 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 2.130 m<sup>2</sup>(s).

e) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

— Sestra gainean: Aurretik dagoen eta aurreikusten den eraikuntzaren emaitzazkoa da lursail bakoitzeko eraikigarritasun fisikoa, gauzatzen ari direnak edo gauzatzeko zain daudenak barne (antzinako kiroldegia lursailean aurreikusten den garapena). Horiek guztiak finkatu egiten dira, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzekin eta ezaugarriekin.

— Sestrapean: Lursail bakoitzean guztira baimentzen den eraikigarritasuna eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri lotzen zaio, betiere Plan honetako Hirigintza Arau Orokorak liburuaren 22. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

a) «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparrua.

(Azpi)esparru honetan aurreikusitako eraikuntza-garapen berriak gauzatzeko Xehetasun Azterlan landuko da. Azterlan horretan, Plan Orokor honen grafikoetan aurreikusten den distantzia baino distantzia handiagoa ezarriko da sestrapeko eraikuntza berriarentzat: Sestra gaineko eraikuntzaren distantzia berean lerrotatuko du.

Era berean, eta ahal izanez gero, Xehetasun Azterlan horrek tarte handiagoa ezarriko du eraikuntza berriarentzat, baita sestra gainean ere, mantendu eta babestu nahi diren zuhaitzengan kalterik eragin gabe.

Xehetasun Azterlan hori lantzean arreta berezia eskaini beharko zaie honako bi alderdi hauei, besteak beste: Batetik, eraikuntza berria Kondeaneko Aldapa kaleko 12 zenbakiko eraikinetik ahalik eta gehien urrundu da, eta, bestetik, aditzera emandako zuhaitzia zaindu beharko da.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) (Sub)ámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10». Parcela «a.20.1/14.1».

— Sobre rasante:

\* Bloque 1: 1.528 m<sup>2</sup>(t).

\* Bloque 2: 1.528 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 3.330 m<sup>2</sup>(t).

b) (Sub)ámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30». Parcela «a.20.1/14.2»:

— Sobre rasante: 1.875 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante:

\* Uso terciario: 800 m<sup>2</sup>(t).

\* Uso de equipamiento: 90 m<sup>2</sup>(t).

\* Uso de garaje: 2.310 m<sup>2</sup>(t).

c) (Sub)ámbito «14.3 Berazubi Ikastetxea».

— Parcela «a.20.1/14.3»:

\* Sobre rasante: 2.050 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 3.000 m<sup>2</sup>(t).

— Parcela «g.00.1/14.3»:

\* Sobre rasante: 1.800 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 825 m<sup>2</sup>(t).

d) (Sub)ámbito «14.4 Elkano kalea». Parcela «a.20.1/14.4»:

— Sobre rasante: 1.880 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 2.130 m<sup>2</sup>(t)

e) Resto del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la edificación existente y prevista en la misma, incluidas las que están en proceso de ejecución o pendientes de ejecución (desarrollo previsto en la parcela vinculada al antiguo Polideportivo). Todas ellas se consolidan con las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

— Bajo rasante: La edificabilidad total autorizada en cada parcela es la asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

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

a) (Sub)ámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10».

Se elaborará un Estudio de Detalle para la ejecución de los nuevos desarrollos edificatorios previstos en este (sub)ámbito, en el que se establecerá una mayor distancia de la nueva edificación bajo rasante que la prevista en los gráficos de este Plan General, alineándola a la misma distancia que la edificación sobre rasante.

Así mismo, y si fuera posible, este Estudio de Detalle establecerá un mayor distanciamiento de la nueva edificación incluso sobre rasante, sin que ello pueda causar perjuicio alguno a los árboles que se pretenden mantener y proteger.

La elaboración de ese Estudio de Detalle deberá prestar la debida atención, entre otros extremos, al doble objetivo de, por un lado, alejar en lo posible la nueva edificación de la ubicada en el n.º 12 de Kondeaneko Aldapa y, por otro lado, preservar el citado arbolado.

Bestalde, aurreko helburuak betetzeaz gain, Xehetasun Azterlan horren bidez, azpiesparru honetan planteatutako antolamendua berregokitu ahal izango da, betiere Azterlanaren berezko iritsierarekin (lerrokadurak, bolumenak, sestrak eta abar berrantolatu ahal izango dira).

b) «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparrua.

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

c) «14.3 Berazubi Ikastetxea» (azpi)esparrua.

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

d) «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparrua.

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

e) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

— Sestra gainean: Hirigintza-esparruaren gainerakoan dauden eta aurreikusten diren eraikuntzen altuera eta solairu kopurua finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

— Sestrarean: 3 solairu sestrarean, baina ez da inola ere gaitutiko onartzen den eraikigarritasuna.

D. Eraikitze eta lursailak zatitze baldintzak.

— «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» eta «14.3 Berazubi Ikastetxea» (azpi)esparruetako sestrarean aurreikusten den eraikuntza, kasuak kasu, eraikuntza-proiektu bakar baten mende izango da.

— «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparruko sestra gainean aurreikusten den eraikuntza osoa eraikuntza-proiektu bakar baten mende edo bertan proiektatzen diren bi multzoei dagozkien bi proiektu bereizien mende izango da.

— Proiektatutako garapen berriak hartuko dituzten gainerako (azpi)esparruetan aurreikusten den sestrareko eta sestra gaineako eraikuntza osoa, haatik, eraikuntza-proiektu bakar baten mende izango da.

— Proiektatzen den antolamendua gauzatzeko fasean ezarriko dira hirigintza-lursail eta eraikuntza-multzo horien lursailen zatitze juridikorako irizpideak, bai Urbanizatzeko Jardun Programetan, bai mugatzen diren gauzatzeko-unitateen partzelazio-proiektuetan.

E. Antolatutako (azpi)zona xehatueta erabilera-baldintzak.

— Esparru honetan antolatutako (azpi)zona xehatueta bakoitzeko erabilera-baldintzak Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorak» dokumentuan ezartzen dira izaera orokorrean, etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten baldintzak barne.

— Proiektatzen den hirigintza-eraikigarritasun berriaren lotespenari dagokionez, aurreko «III» epigrafean aditzera emandakoari jarraituko zaio.

F. Jabari-baldintza partikularrak.

— Oria ibaiari eta haren ur-bazterrei dagokienez —eta, zehazki, eraikuntzaren atzerapenari dagokienez, babes-zonari dagokienez, eta abar—, arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen irizpideei jarraituko zaie, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiei eta Erreken Ertzak antolatze Lurraldearen Arloko Planak (isurialde kantauriarra) ezartzen duenari barne.

— Gainerakoan, oro har, finkatu egingo dira jabari-baldintzak, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen eta horien aldaketan esparruan ezarritako erabilera/pasabide publiko zortasunak barne, baita dokumentu horien aurreikuspenak

Complementariamente, al tiempo que se cumplen los objetivos anteriores, mediante dicho Estudio de Detalle se podrá proceder al reajuste de la ordenación planteada en este subámbito, con el alcance propio del mismo (reordenación de alineaciones, volúmenes, rasantes, etc.).

b) (Sub)ámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30».

Dichas condiciones son las reflejadas en el gráfico incluido en esta Norma Particular.

c) (Sub)ámbito «14.3 Berazubi Ikastetxea».

Dichas condiciones son las reflejadas en el gráfico incluido en esta Norma Particular.

d) (Sub)ámbito «14.4 Elkano kalea».

Dichas condiciones son las reflejadas en el gráfico incluido en esta Norma Particular.

e) Resto del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: Se consolida la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes y previstas en las restantes parcelas del Ámbito Urbanístico, que se consolidan en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

— Bajo rasante: 3 plantas bajo rasante, sin que en ningún caso se pueda superar la edificabilidad autorizada.

D. Condiciones de edificación y parcelación.

— La edificación prevista bajo rasante en los (sub)ámbitos «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10» y «14.3 Berazubi Ikastetxea» será objeto de, en cada caso, un único proyecto de edificación.

— La totalidad de la edificación prevista sobre rasante en el (sub)ámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10» podrá ser objeto bien de un único proyecto de edificación, bien de dos proyectos diferenciados referidos a cada uno de los dos bloques proyectados en él.

— La totalidad de la edificación sobre y bajo rasante prevista en el resto de los (sub)ámbitos objeto de los nuevos desarrollos proyectados será objeto de, en cada caso, un único proyecto de edificación.

— Las condiciones de parcelación jurídica de las citadas parcelas urbanísticas y bloques de edificación serán las establecidas en la fase de ejecución de la ordenación proyectada, bien en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, bien en los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución que se delimiten.

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

— Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en este Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General, incluidas la reguladoras del tamaño medio de la vivienda.

— En cuanto a la vinculación de la nueva edificabilidad urbanística residencial proyectada se estará a lo expuesto en el anterior epígrafe «III».

F. Condiciones particulares de dominio.

— En lo referente al río Oria, así como a sus márgenes, y, en concreto, al retiro de la edificación, a la zona de protección etc., se estará a lo resultante de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).

— Por lo demás, con carácter general, se consolidan las condiciones de dominio, incluidas servidumbres de uso/paso público, etc. establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 y sus modificaciones, así

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

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30», «14.3 Berazubi Ikastetxea» eta «14.4 Elkano Kalea» (azpi)esparruetan barne hartzen diren lur guztiak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

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

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

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

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

Corpus Christi eliza Plan Orokor honen katalogoaren parte da, haren kultur interesari erreparatuta.

Bestalde, eta balio handia duenez gero, «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparruan dagoen zuhaitzi interesdunari eutsi behar zaio (haritzak eta magnolioak, batik bat), eta bertan proiektatzen den eraikuntza-garapen berria integratuko da.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

#### A. «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparrua.

Urbanizazio-proiektua landuko da, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta gauzatzeko. Proiektu horren edukiak arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen duena beteko du, baita Plan Orokor honetan eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan ezartzen dena ere.

#### B. «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparrua.

Urbanizazio-proiektua landuko da, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta gauzatzeko.

Proiektu hori Kondeaneko Aldaparen azpitik proiektatzen den bide berrira ere zabalduko da.

Proiektu horren edukiak arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen duena beteko du, baita Plan Orokor honetan eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan ezartzen dena ere.

#### C. «14.3 Berazubi Ikastetxea» (azpi)esparrua.

Urbanizazio-proiektua landuko da, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta gauzatzeko. Proiektu horren edukiak arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen duena beteko du, baita Plan Orokor honetan eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan ezartzen dena ere.

#### D. «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparrua.

Urbanizazio-proiektua landuko da, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta gauzatzeko. Proiektu horren edukiak arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen duena

como en los documentos promovidos a los efectos del desarrollo y la ejecución de sus previsiones (planeamiento de desarrollo; proyectos de equidistribución de beneficios y cargas; etc.), con la sola excepción de las que resulten incompatibles con las propuestas planteadas en este Plan General.

## 2. Categorización del suelo urbano.

— La totalidad de los terrenos incluidos en los (sub)ámbitos «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa 30», «14.3 Berazubi Ikastetxea» y «14.4 Elkano Kalea» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

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

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

En atención a su interés cultural, la iglesia del Corpus Christi forma parte del Catálogo de este Plan General.

En otro orden, en atención a su valor, procede la preservación del arbolado de interés (roble y magnolio preferentemente) existente en el (sub)ámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10», integrándolo en el nuevo desarrollo edificatorio proyectado en el mismo.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

#### A. (Sub)ámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10».

Se procederá a la elaboración de un proyecto de urbanización a los efectos de la determinación y ejecución de ordenación urbanística planteada. Su contenido se ajustará a lo establecido tanto en la legislación vigente en la materia y en este Plan General, como en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

#### B. (Sub)ámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30».

Se procederá a la elaboración de un proyecto de urbanización a los efectos de la determinación y ejecución de ordenación urbanística planteada.

Dicho proyecto extenderá su intervención al nuevo vial proyectado por debajo de Kondeaneko Aldapa.

Su contenido se ajustará a lo establecido tanto en la legislación vigente en la materia y en este Plan General, como en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

#### C. (Sub)ámbito «14.3 Berazubi Ikastetxea».

Se procederá a la elaboración de un proyecto de urbanización a los efectos de la determinación y ejecución de ordenación urbanística planteada. Su contenido se ajustará a lo establecido tanto en la legislación vigente en la materia y en este Plan General, como en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

#### D. (Sub)ámbito «14.4 Elkano kalea».

Se procederá a la elaboración de un proyecto de urbanización a los efectos de la determinación y ejecución de ordenación urbanística planteada. Su contenido se ajustará a lo esta-

beteko du, baita Plan Orokor honetan eta dagokion Urbanizatze Jardun Programan ezartzen dena ere.

2. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

«14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» eta «14.3 Berazubi Ikastetxea» (azpi)esparruetan dauden eraikuntza guztiak antolamenduz kanpo daude.

3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

A. «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparrua.

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

B. «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparrua.

Jardun integratuko esparru bakarra eta independentea osatzen du berez (azpi)esparru honek. Edonola ere, Kondeaneko Aldaparen azpitik planteatzen den bide berriaren proiektuaren eraginpean dauden lursail guztiak barne hartzen dira edo atxikitzen zaizkio.

C. «14.3 Berazubi Ikastetxea» (azpi)esparrua.

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

D. «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparrua.

«23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparruarekin eta «19.1.1. San Blas etxeen zatia» espazioarekin batera, jardun integratuko esparru bakarra osatzen du (azpi)esparru honek.

E. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatutako irabazizko lursail bakoitza zuzkidura-jardunen mende dagoen esparruaren izaera izango du. Indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorak» dokumentuan) ezarriko dira bertan esku hartzeko irizpideak.

3.2. Urbanizatze Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

A. Aurreko «3.1» idatz-zatian aipatzen den jardun integratuko esparru bakoitza txertatzen zaizkion zein atxikitzen zaizkion lur guztiekin dagokion Urbanizatze Jardun Programaren mende izango da.

B. Programa horiek honako gehieneko epeetan sustatu eta bideratuko dira:

— «14.1. Kondeaneko Aldapa, 8 - 10» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua: Sei urte Plan Orokorra onartzen denetik hasita

— «14.2 Kondeaneko Aldapa 30» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua: Lau urte Plan Orokorra onartzen denetik hasita.

— «14.3 Berazubi Ikastetxea» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparrua: Bi urte Plan Orokorra onartzen denetik hasita.

— «14.4 Elkano kalea» eta «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» azpiesparruek eta «19.1.1 San Blas etxeen zatia» espazioak osatutako jardun integratuko esparrua: Bi urte Plan Orokorra onartzen denetik hasita.

C. Indarrean dagoen legerian zein aurreko «III» epigrafeko 5. idatz-zatian ezarritako irizpideetara egokituko da Programa horien edukia. Horietan, gauzatzeko-unitatearen mugaketa eta jarduteko sistemaren zehaztapena barne hartuko da, bestek beste.

blecido tanto en la legislación vigente en la materia y en este Plan General, como en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones existentes en los (sub)ámbitos «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa 30» y «14.3 Berazubi Ikastetxea».

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

A. (Sub)ámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10».

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

B. (Sub)ámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30».

Este (sub)ámbito conforma en sí mismo un único e independiente ámbito de actuación integrada. En todo caso, se considerarán integrados o adscritos al mismo la totalidad de los terrenos afectados por el proyecto del nuevo vial planteado por debajo de Kondeaneko Aldapa.

C. (Sub)ámbito «14.3 Berazubi ikastetxea».

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

D. (Sub)ámbito «14.4 Elkano Kalea».

Este (sub)ámbito, junto con el «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial» y el espacio denominado «19.1.1 Parte de Villas San Blas» conforma un único e independiente ámbito de actuación integrada.

E. Resto del Ámbito Urbanístico.

Cada una de las parcelas lucrativas categorizadas como suelo urbano no consolidado tiene la condición de ámbito objeto de actuaciones de dotación. Los criterios de intervención en los mismos serán los establecidos tanto en la legislación vigente como en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

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

A. Cada uno de los ámbitos de actuación integrada mencionados en el anterior apartado «3.1», con la totalidad de los terrenos tanto incluidos como los adscritos a los mismos, será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Dichos Programas serán elaborados y tramitados en los siguientes plazos máximos:

— Ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10»: Seis años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

— Ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30»: Cuatro años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

— Ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «14.3 Berazubi Ikastetxea»: Dos años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

— Ámbito de actuación integrada conformado por los subámbitos «14.4 Elkano kalea» y «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial», así como por el espacio denominado «19.1.1 Parte de Villas San Blas»: Dos años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

C. El contenido de esos Programas se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en el apartado «5» del anterior epígrafe «III», e incluirá, entre otros extremos, la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y la determinación del sistema de actuación.



## 3.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagozkion honako erabiliren haztapan-koefiziente hauek planteatu dira, ondoren «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa 30», «14.3 Berazubi ikastetxea» eta «14.4 Elkano Kalea» (azpi)esparruetan eguneratzearen/egokitzeraren kalterik gabe –betiere (azpi)esparru horietan sustatu beharreko hirigintza-espediten testuinguruan–:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.
- Erregimen tasatuko etxebizitza: 1,70.
- Etxebizitza librea: 6,00.
- Hirugarren sektoreko erabilera: 1,70.
- Industria-erabilera: 2,00.
- Ekipamendu pribatuko erabilera: 1,70.
- Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,35.
- Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,40.
- Sustapen libreko garajea eta trastelekua: 0,50.

## 3.4. Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

A. Izaera orokorrez, «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30», «14.3 Berazubi Ikastetxea» eta «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparruei dagokienez, Jardun Urbanizatzailaren Programetan zein (azpi)esparru horietan mugatzen diren gauzatze-unitate bakoitzean sustatu beharreko partzelazio-proiektuan definitzen diren baldintzak izango dira.

Edonola ere, gauzatze-unitateetako emaitzazko karga guztiak eta horiei atxikitzen zaizkienak (nahiz eta kanpokoak izan) haien berezko kargatza hartuko dira, horiek gauzatzeko eta ordaintzeko ondorioetarako. Emaitzazko karga horien artean daude: Urbanizazio-obrak; gaur egun dauden eraikinak eta instalazioak eraistearen kostua; ezabatu beharreko orotariko ondusunen eta eskubideen kalte-ordainak; jarduerak berriro kokatzearen edo ezabatzearen ondoriozko gastuak; proiektuak egitearen ondoriozko ordainsariak; eta abar.

B. «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparruak, besteak beste, osatutako jardun integratuko esparruaren urbanizazio-kargatza hartuko da Kondeaneko Aldaparen azpian aurreikusten den bide berriaren osotasuna gauzatzea eta ordaintzea.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Balio handia duenez gero, «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10» (azpi)esparruan dagoen zuhaitzi interesduna (haritzak eta magnolioak, batik bat) eusteko eta babesteko beharrezko neurriak hartuko dira, bertan aurreikusten den eraikuntza berrian integratuz.

## IX. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «14.1 Kondeaneko Aldapa, 8 eta 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30», «14.3 Berazubi ikastetxea» eta «14.4 Elkano kalea» (azpi)esparruetako grafiko hauek barne hartzen dira:

- «1. Antolamenduaren oinplanoa. Definizio geometrikoa» grafikoak.
- «2. Zonifikazio xehatua» grafikoak.
- «3. Eraikitze eta erabiltzeko baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak» grafikoak.
- «4. Gauzatzeko baldintzak» grafikoak.

## 3.3. Coeficientes de ponderación de usos.

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, y sin perjuicio de su correspondiente y posterior actualización / adaptación en los (sub)ámbitos «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa 30», «14.3 Berazubi ikastetxea», «14.4 Elkano Kalea», en el contexto de los expedientes urbanísticos a formular en los mismos, se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

- Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.
- Vivienda de régimen tasado: 1,70.
- Vivienda libre: 6,00.
- Uso terciario: 1,70.
- Uso industrial: 2,00.
- Uso de equipamiento privado: 1,70.
- Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35.
- Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: 0,40.
- Garaje y trastero de promoción libre: 0,50.

## 3.4. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

A. Con carácter general, tratándose de los (sub)ámbitos «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa 30», «14.3 Berazubi Ikastetxea» y «14.4 Elkano kalea», esas condiciones serán las que se definan tanto en los referidos Programas de Actuación Urbanizadora como en el Proyecto de Reparcelación a promover en cada la unidad de ejecución que se delimite en aquellos.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en dichas unidades de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ellas, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.

B. La ejecución y el abono de la totalidad del nuevo vial previsto bajo Kondeaneko Aldapa será considerado como carga de urbanización del ámbito de actuación integrada conformado por, entre otros, el (sub)ámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30».

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Se adoptarán las medidas necesarias para el mantenimiento y la preservación del arbolado de interés (en particular el roble y el magnolio) existente en el (sub)ámbito «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10», integrándolo en la nueva ordenación prevista en el mismo.

## IX. GRÁFICOS ADJUNTOS

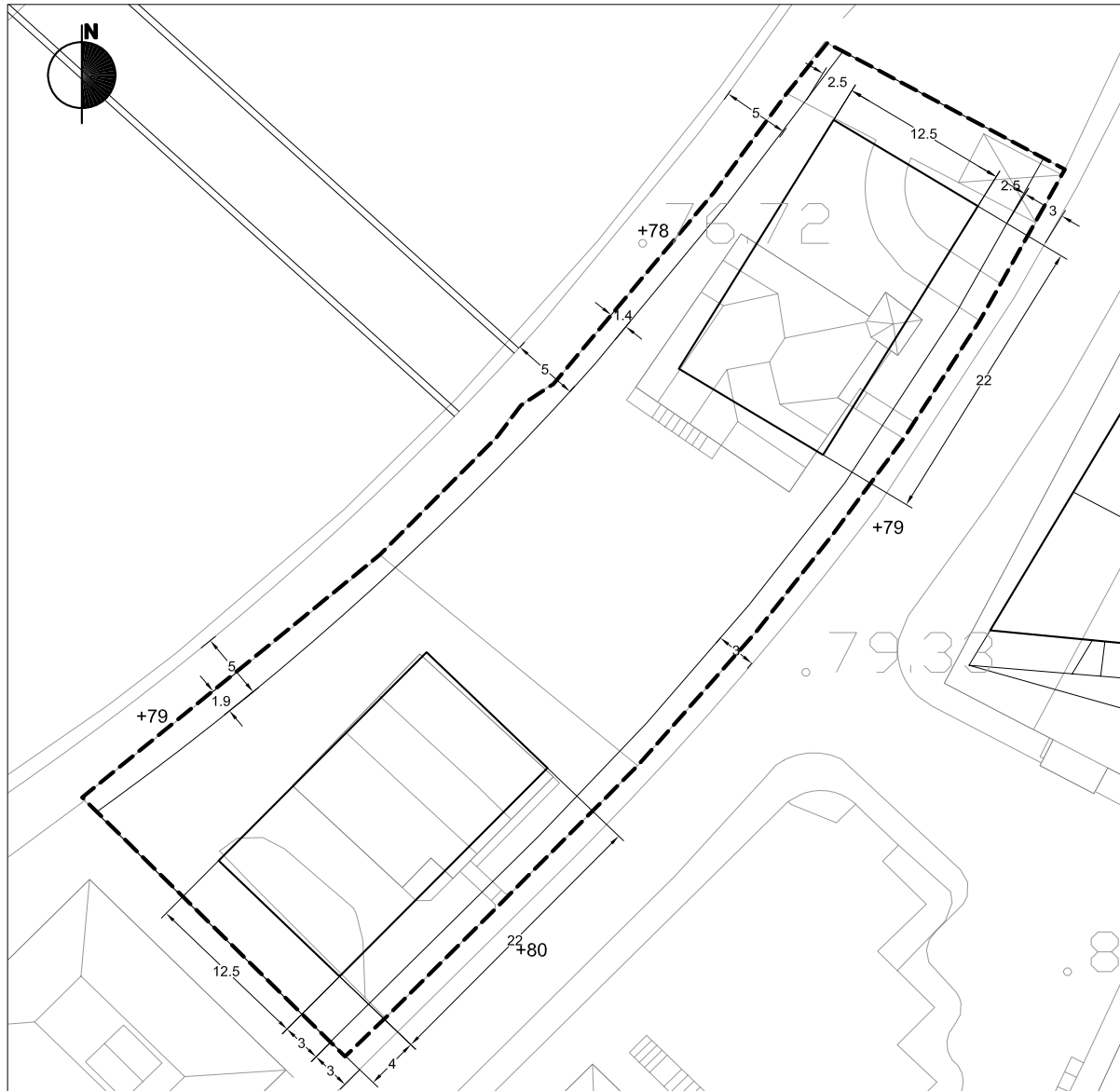
Se incluyen a continuación los gráficos referidos a los (sub)ámbitos «14.1 Kondeaneko Aldapa 8 y 10», «14.2 Kondeaneko Aldapa 30», «14.3 Berazubi ikastetxea» y «14.4 Elkano kalea» siguientes:

- Gráfico «1. Planta de ordenación. Definición geométrica».
- Gráfico «2. Zonificación pormenorizada».
- Gráfico «3. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones».
- Gráfico «4. Condiciones de ejecución».

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
 TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
 DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

14. BERAZUBI-KONDEKO ALDAPA (bikoitiak)  
**14.1 KONDEANeko ALDAPA 8-10**



ESCALA 1/500 ESKALA

14.1. AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DE SUBÁMBITO 14.1
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**

14. BERAZUBI-KONDEKO ALDAPA (bikoitiak)  
**14.1 KONDEANEGO ALDAPA 8-10**



ESCALA 1/1000 ESKALA



AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

14. BERAZUBI-KONDEKO ALDAPA (bikotitak)  
14.1 KONDEANEGO ALDAPA 8-10

	Limites de parcela
	Unidad de edificación
	Lursalaren muga
	Eraikuntza-unitatea
	Nahiaezko lerrokadura
	Lerrokadura maximoa
	Fatxadan baimendutako hegalaak
	Garajeak obligatibidearen nahiaezko kokapena
	Bizitegi-erabilera
	Industria-erabilera
	Hingarren sektoreko erabilera
	Ekipamendu komunitarioko erabilera
	Garajea eta erabilera osagarriak
	Terraza estaltutakoa (Ehazkizaren edo irakatsaren erabilera pribatiboak)
	Erabilera publikoko eremuak
	Erabilera pribatua. Erakizema, baimendutako sarrapantetan eziz
	Sesira perimetrala
	Erakizema-altuera perimetrala
	Rasante perimetral
	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación
	neurtzeko sesira perimetrala

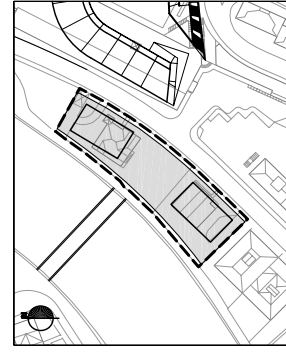
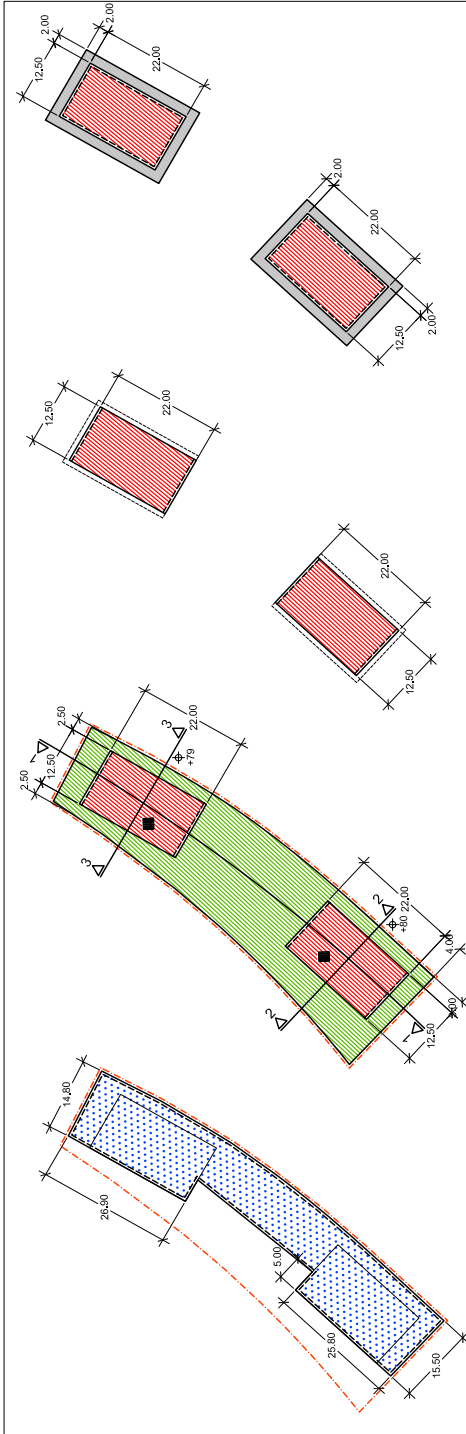
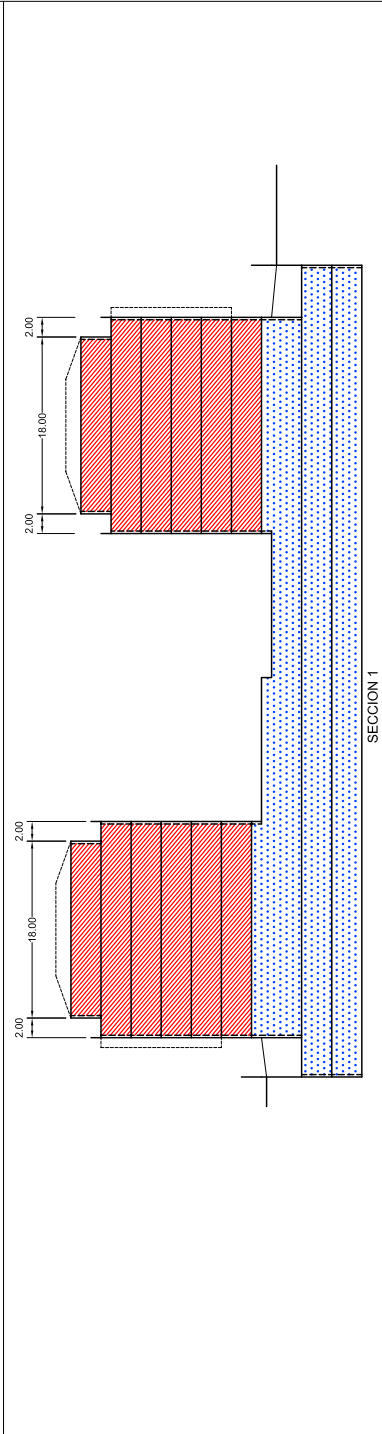


GRAFICO 3. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES  
ERAKITZEKO ETA ERABILTZEO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



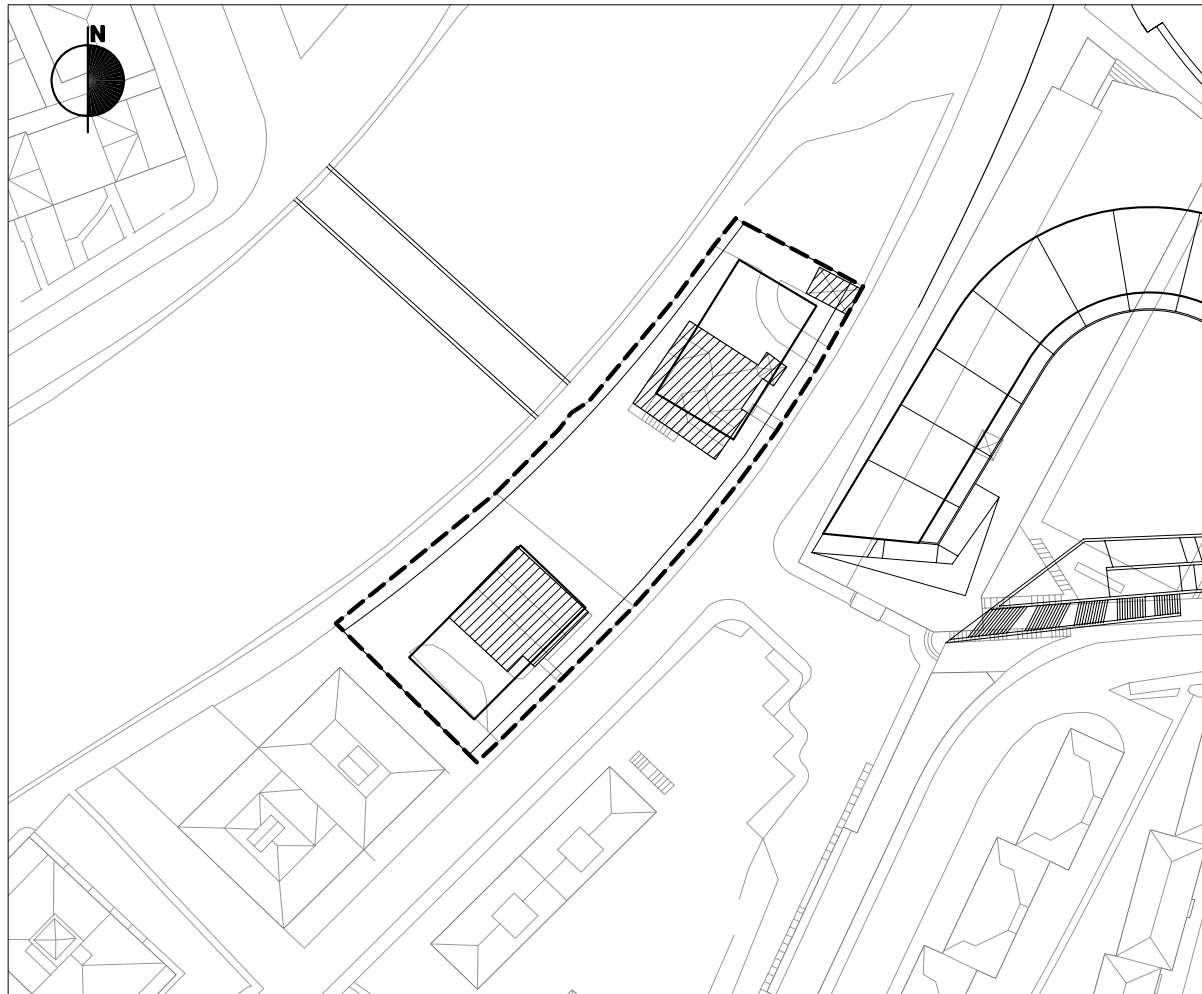
SOTANOS I, II; SEMISOTANO I, II SOTOAK, ERDISOTOA  
PLANTAS I, III, IV  
II, III, IV, SOLAIRUAK  
PLANTA ATICO  
ATIKO SOLAIRUA  
ESCALA 1/1000  
1/1000 ESKALA



SECCION 1  
1 SEKZIOA  
SECCION 2  
2 SEKZIOA  
SECCION 3  
3 SEKZIOA  
ESCALA 1/500  
1/500 ESKALA



14. BERAZUBI-KONDEKO ALDAPA (bikoitiak)  
**14.1 KONDEANeko ALDAPA 8-10**



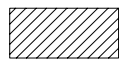
ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 11 Zb.



LIMITE DE AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº11

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK

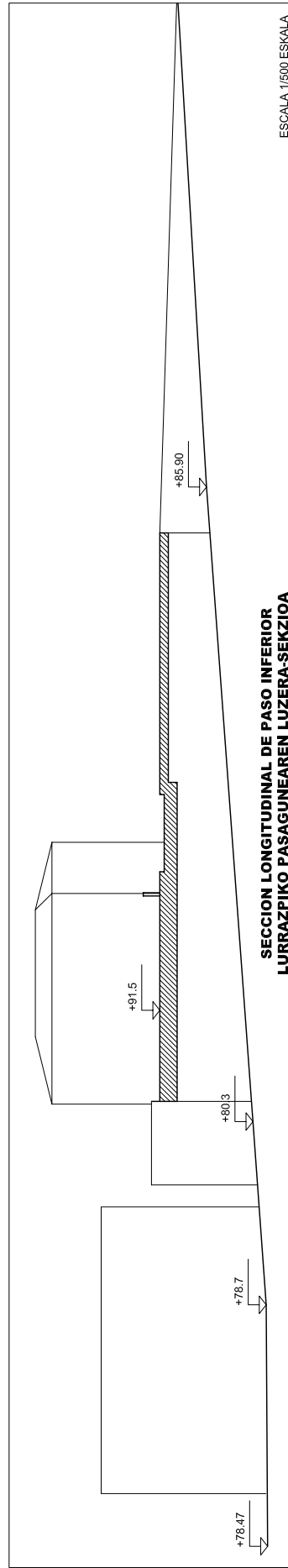


EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK**

DOC. "2. NI.UU.", - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA.", - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

14. BERAZUBIKONDEANEKO ALDAPA (bikoitak)  
14.2 KONDEANEKO ALDAPA 30



SECCION LONGITUDINAL DE PASO INFERIOR  
LURRAZPIKO PASAGUNEAREN LUZERA-SEKZIOA

GRÁFICO 1. GRAFICOA

PLANTA DE ORDENACION, DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA, DEFINIZIO GEOMETRIKOA



HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA (bikoitiak)  
**14.2 KONDEANEKO ALDAPA 30**



ESCALA 1/1000 ESKALA



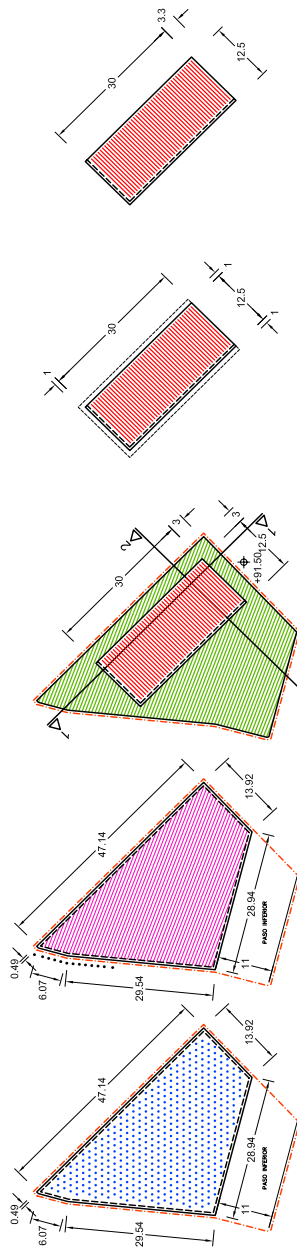
AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009



SEMISOTANOS II, III, IV  
II, III, IV VERDISOTOAK

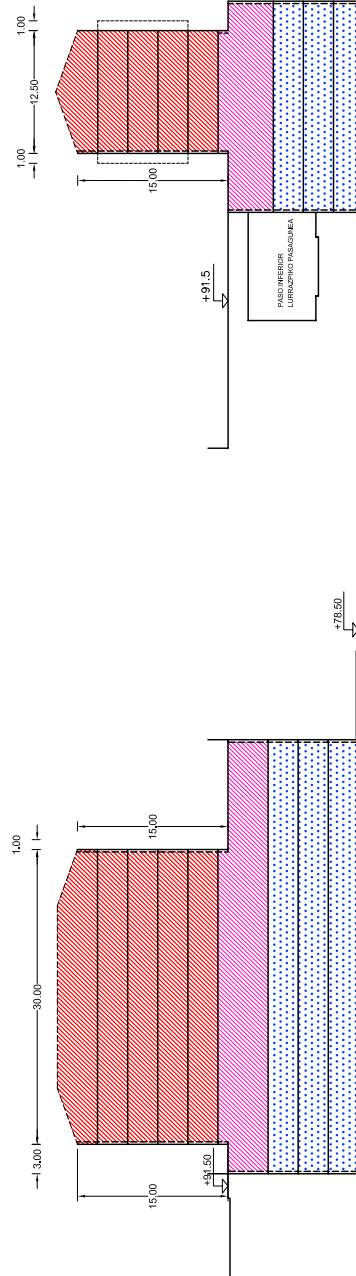
SEMISOTANO I  
TERDISOTOA

PLANTA BAJA  
BEHEKO SOLAIRUA

PLANTAS II, III, IV  
II, III, IV SOLAIRUAK

PLANTA ATICO  
ATIKOKO SOLAIRUA

ESCALA 1/1000  
1/1000 ESKALA



SECCION 1  
1SEKZIOA

SECCION 2  
2SEKZIOA

ESCALA 1/500  
1/500 ESKALA

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA (bikotitiak)  
14.2 KONDEANEKO ALDAPA 30

Lursalaren muga	Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
Nahiaezko lerokadura	Alineación obligatoria
Lerokadura maximoa	Alineación máxima
Fatxadaren baimendutako hegala	Vuelos autorizados en fachada
Garajeiko 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 komuniko erabilera	Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak	Garaje y usos auxiliares
Terraza estalibidea (Ehartzaren edo loka eransaren erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anexo)
Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Baimenduak sestraperain izan ezik	Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



GRÁFICO 3. GRAFIKOA

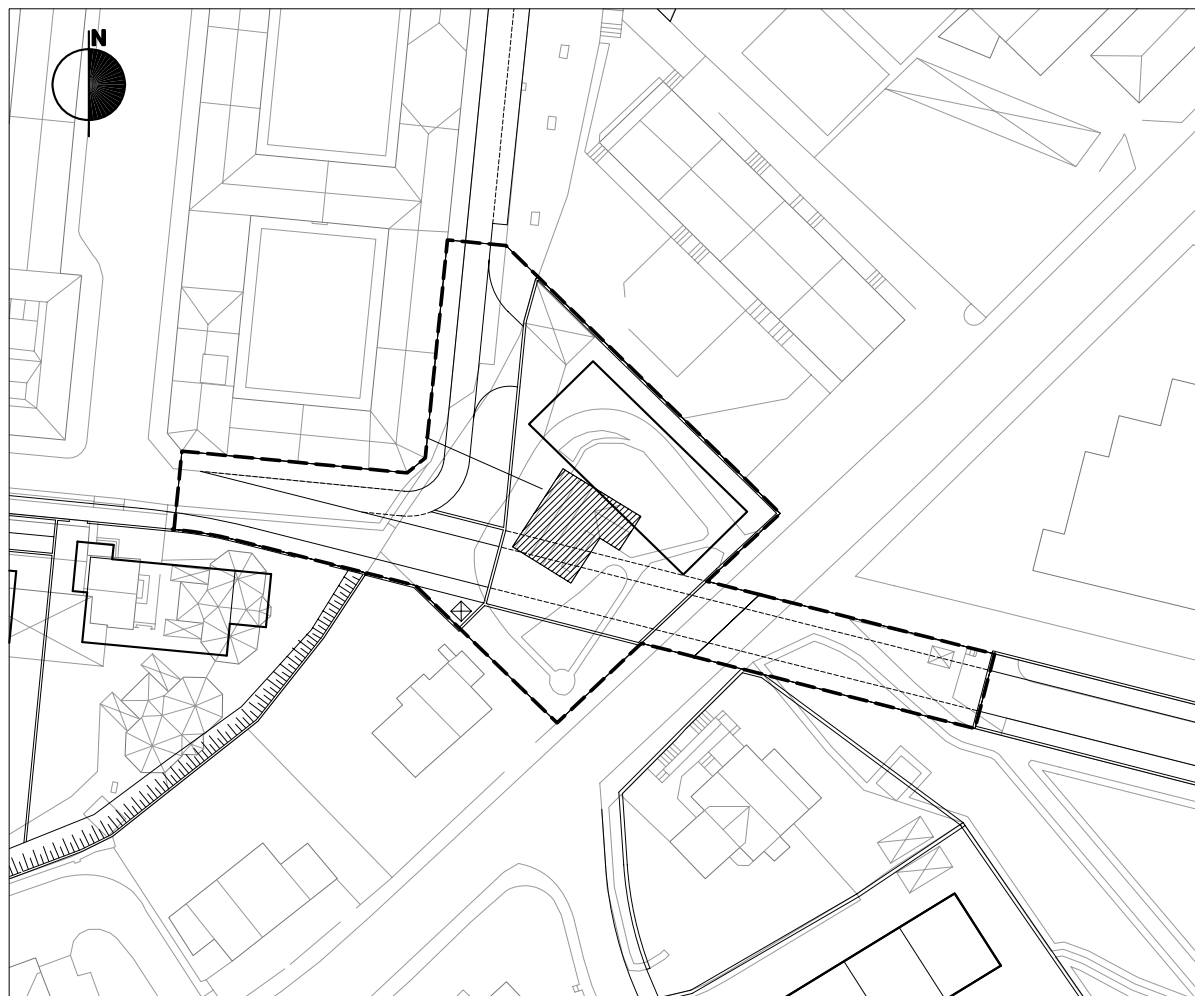
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES  
ERAKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



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

14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA (bikoitiak)  
**14.2 KONDEANEKO ALDAPA 30**



ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 12 Zb.



AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 12

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK

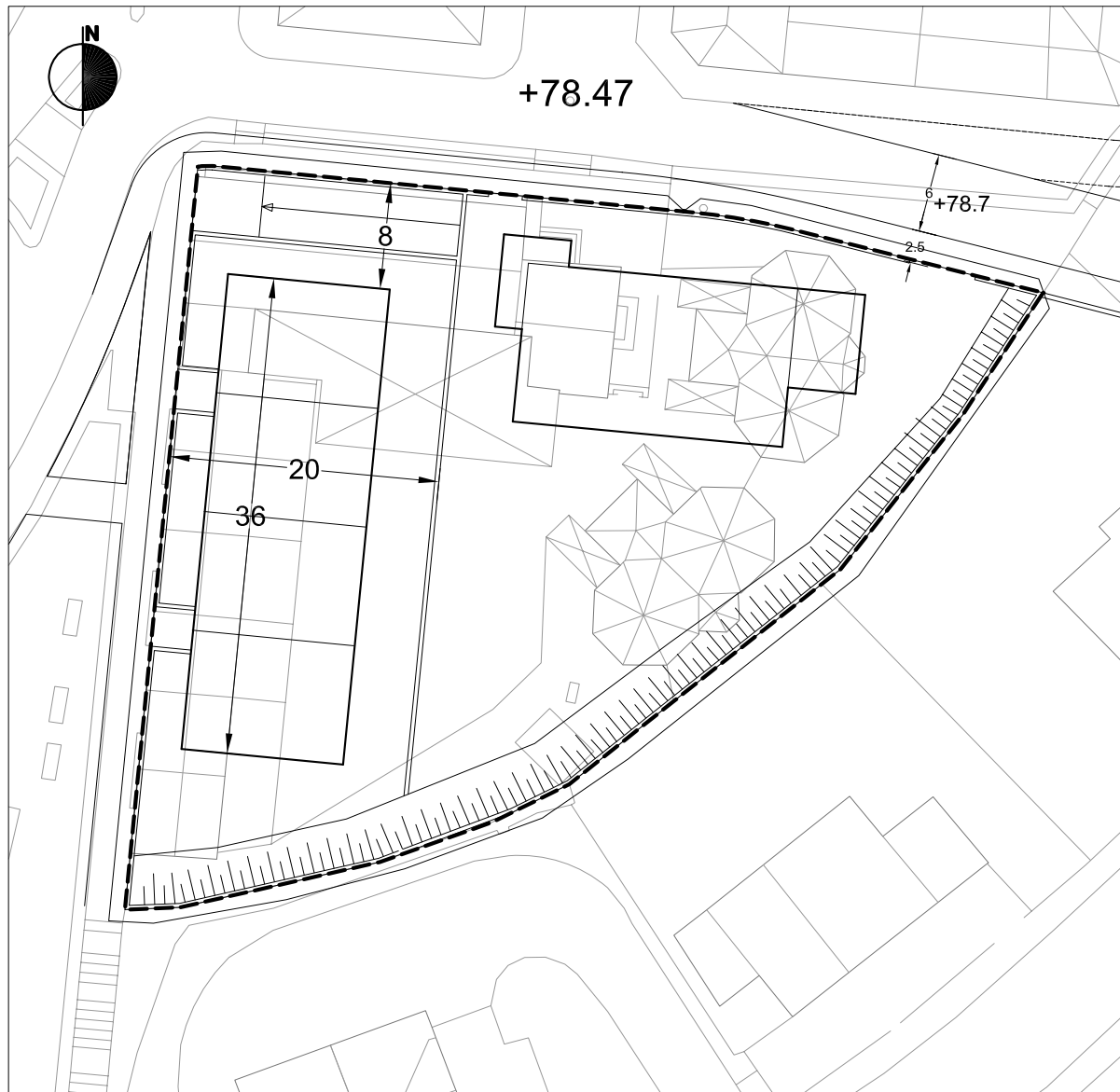
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK**

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

14. BERAZUBI-KONDEKO ALDAPA (bikoitiak)  
**14.3 BERAZUBI IKASTETXEA**



ESCALA 1/500 ESKALA

14.3 AZPIESPARRUAREN MUGA



LIMITE DE SUBÁMBITO 14.3

PROIEKTATUTAKO SESTRA

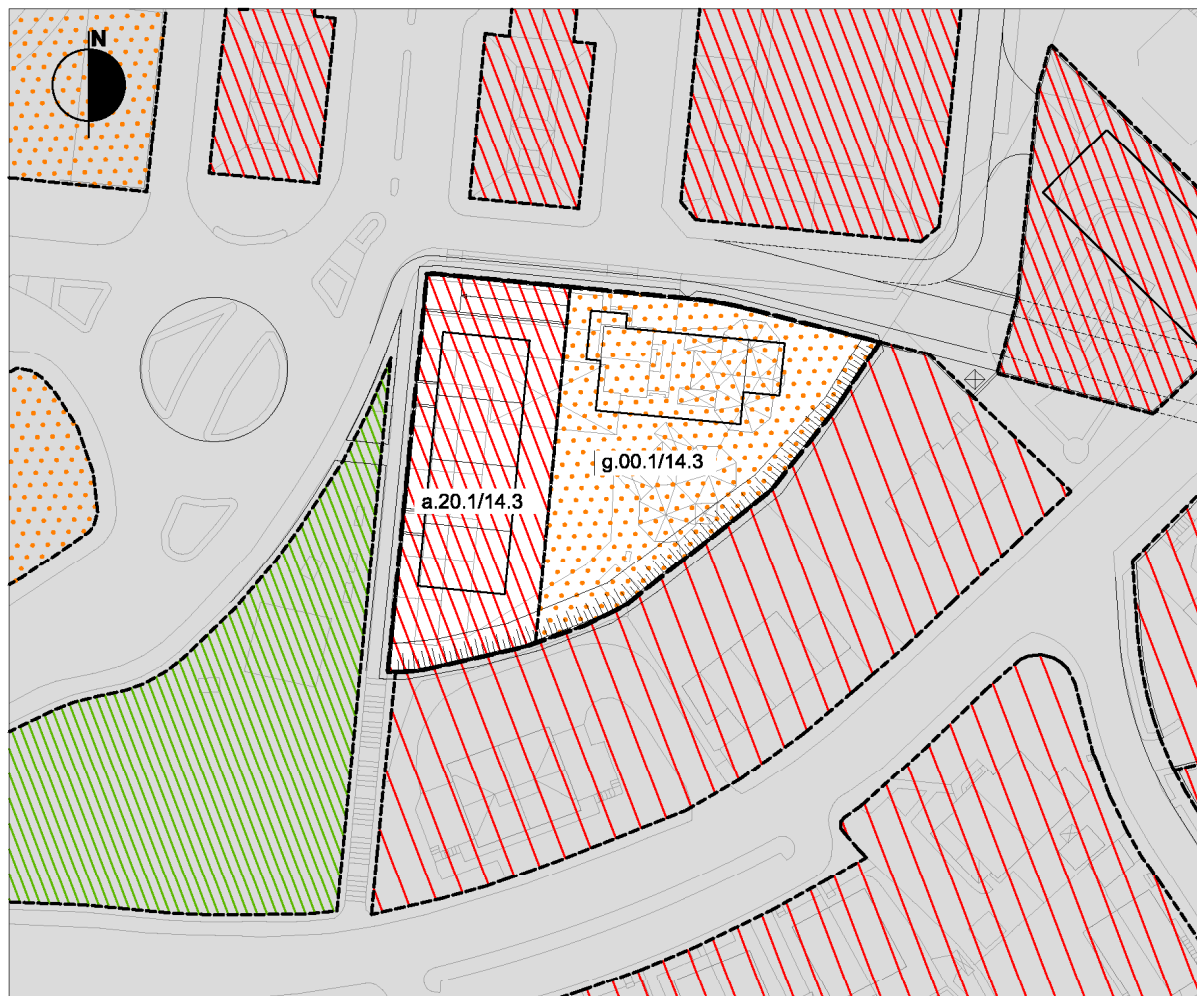
+80

RASANTE PROYECTADA



GRÁFICO 1. GRAFIKOA

**PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**

**14. BERAZUBI-KONDEKO ALDAPA (bikoitiak)**  
**14.3 BERAZUBI IKASTETXEA**



ESCALA 1/1000 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
EKIPAMENDU KOMUNITARIOA g.00		g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

**GRÁFICO 2. GRAFIKOA**  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**

DOC. "2. NN.LU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
 DOC. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

14. BERAZUBI-KONDEKO ALDAPA (bikoitiak)  
**14.3 BERAZUBI IKASTETXEA**

	Lursalaren muga	Limite de parcela
	Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
	Nahiaezko lerrokadura	Alineación obligatoria
	Lerrokadura maximoa	Alineación máxima
	Faltadun baimenduakotik gegalak	Vuelos autorizados en fachada
	Garajeko ibilgailu-sarbidaren nahiaezko kokapena	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Bizilegi-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 eskalibesa (Ebeztizaren edo loka eransitaren erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso privado de vivienda o local anexo)
	Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
	Erabilera pribatua, baimenduakotik sesapaepe izan ezik	Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
	Sesira perimetrala	+8.00
	Eraikuntza-altuera neurtzeko sesira perimetrala	+12.00
	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación	±

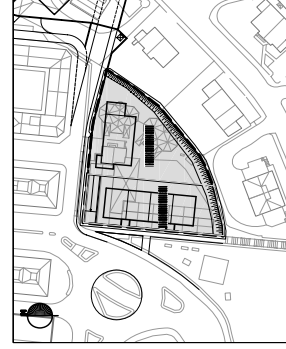
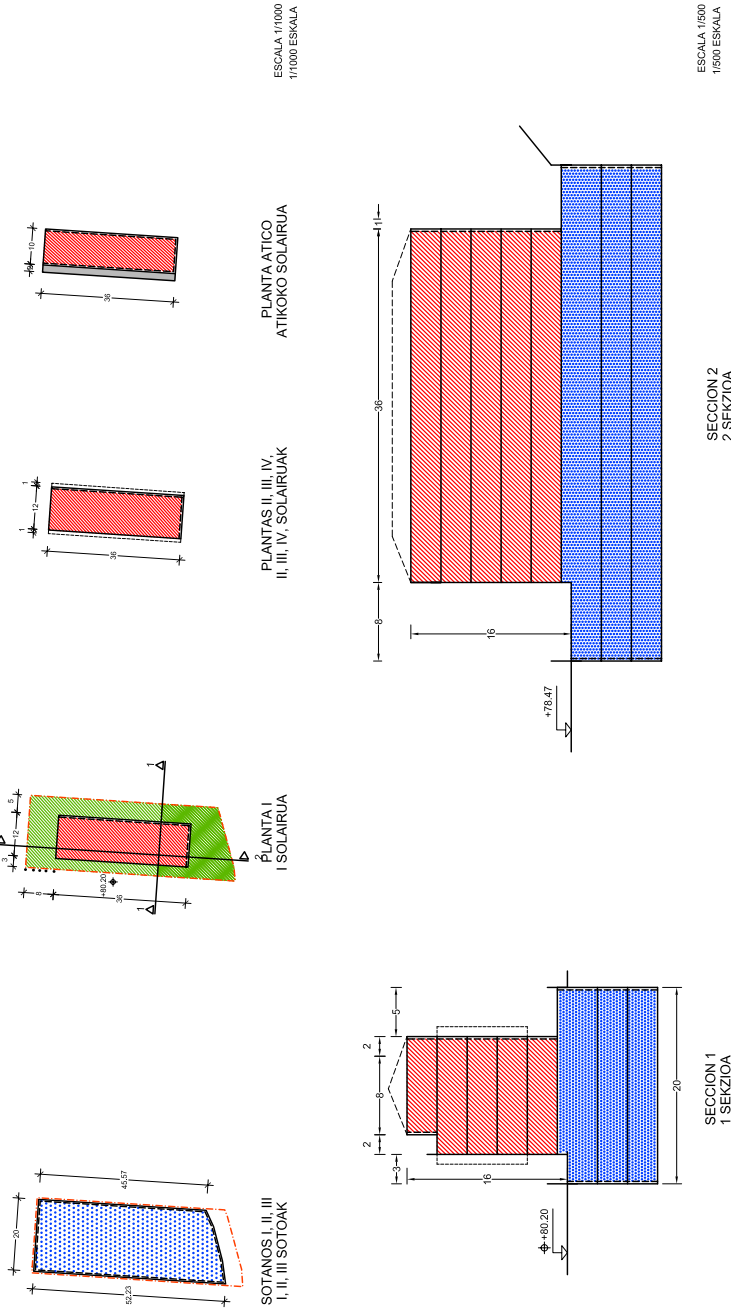


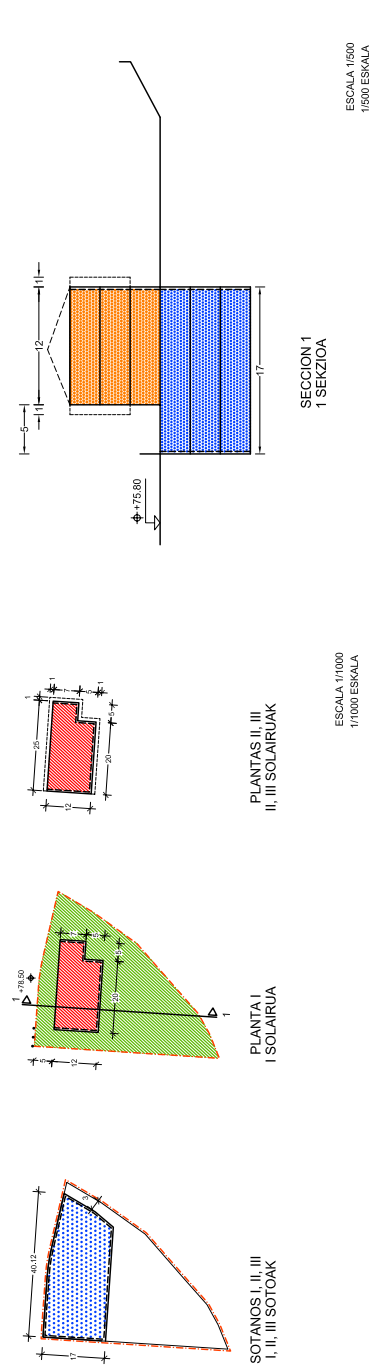
GRÁFICO 3. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES  
 ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

**Parcela a.20.1/14.3 Lursaila**



**Parcela g.00.1/14.3 Lursaila**

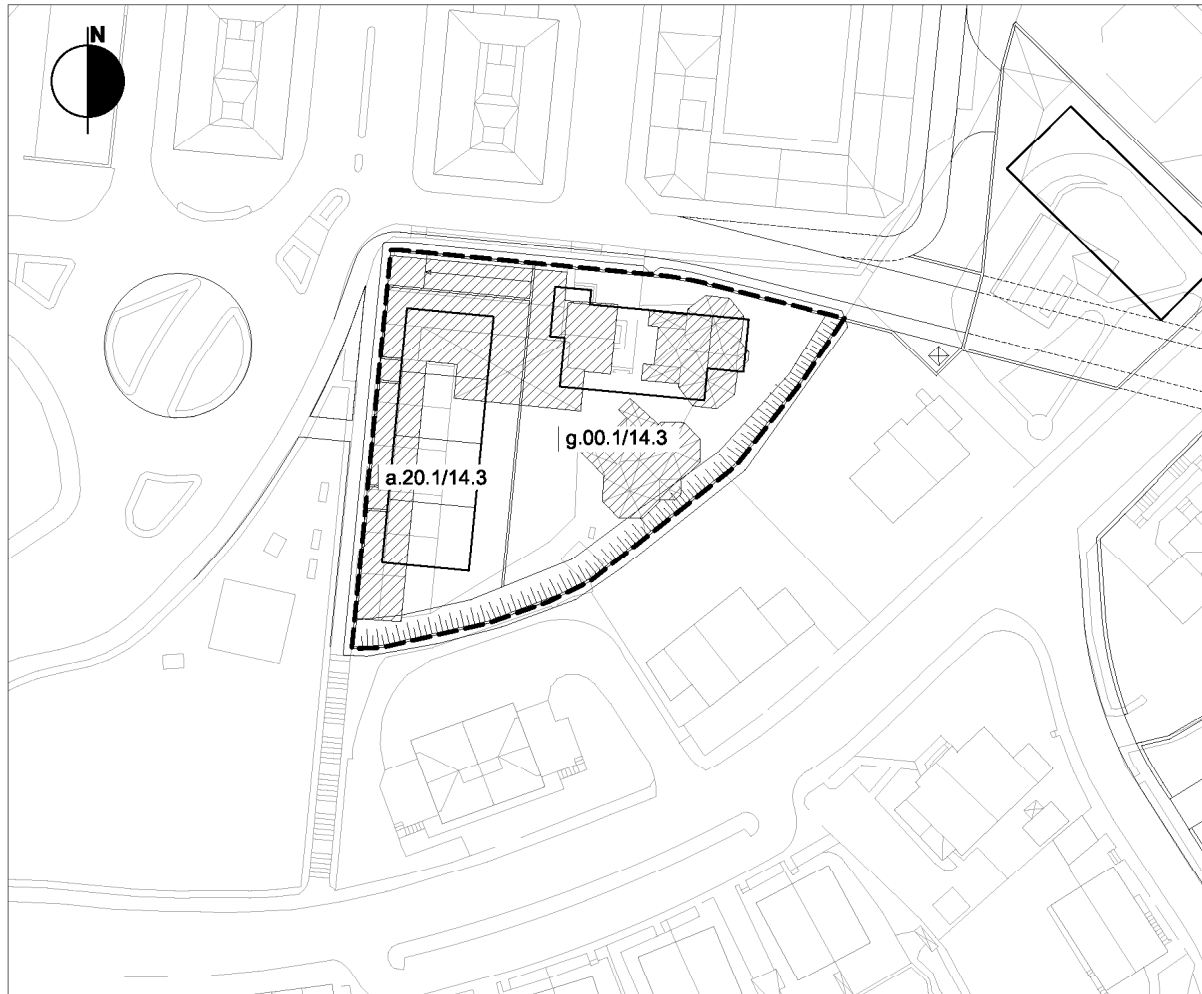


HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
 TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

14. BERAZUBI-KONDEKO ALDAPA (bikoitiak)  
14.3 BERAZUBI IKASTETXEA



ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 13 Zb.



LIMITE DE AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 13

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
 TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
 DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA (bikoitiak)  
**14.4 ELKANO KALEA**



ESCALA 1/500 ESKALA

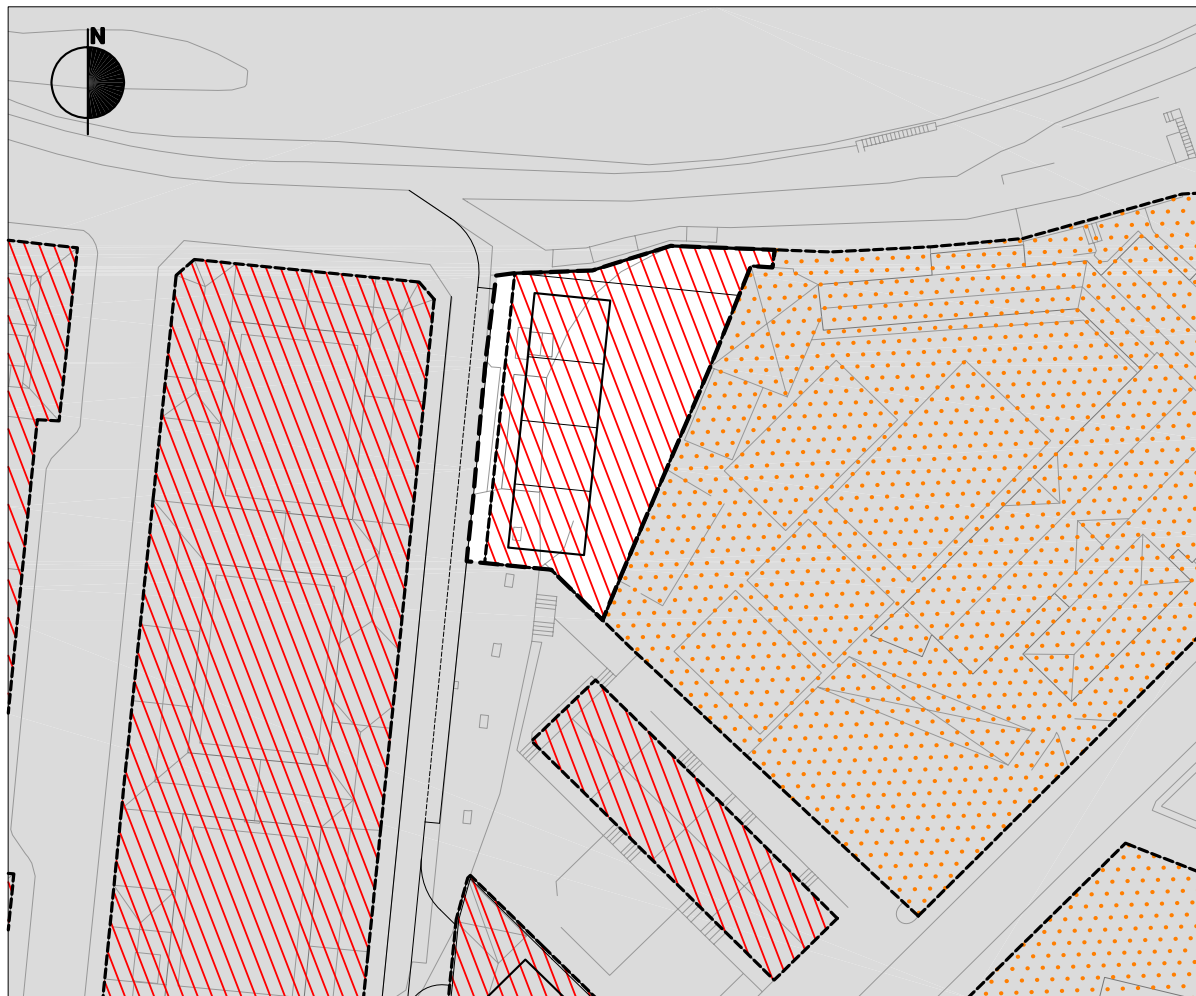
14.4. AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DE SUBÁMBITO 14.4
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
 TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
 DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA (bikoitiak)  
**14.4 ELKANO KALEA**



ESCALA 1/1000 ESKALA



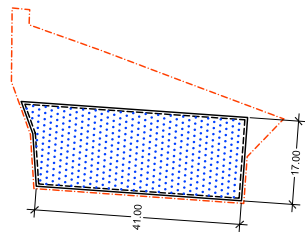
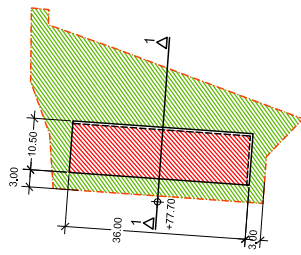
AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**

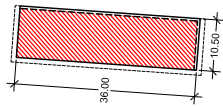
HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009



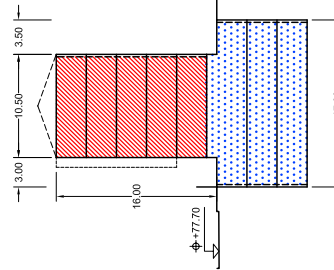
SOTANOS I, II, III  
I, II, III SOTOAK



PLANTA BAIJA  
BEHEKO SOLAIRUA



PLANTAS II, III, IV, V  
II, III, IV, V SOLAIRUAK  
ESCALA: 1/1000  
1/1000 ESKALA



SECCION 1  
1 SEKZIOA  
ESCALA 1/500  
1/500 ESKALA

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

14. BERAZUBH-KONDEANEKO ALDAPA (bikotitiat)  
14.4 ELKANO KALEA

Lursalaren muga	Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokadura	Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa	Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala	Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidetaren nahiaezko kokapena	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera	Uso residencial
Industria-erabilera	Uso industrial
Hingarren sektoreko erabilera	Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera	Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak	Garaje y usos auxiliares
Terraza estetikoa (Ehartzaren edo irakurlearen erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Baimenduakoa sesaipan izan ezik	Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sesira perimetrala	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera	Rasante perimetral de medición
neurtzeko sesira perimetrala	de la altura de edificación

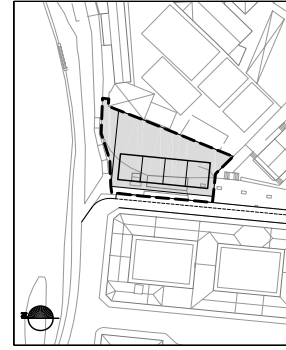


GRAFICO 3. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES  
ERAITZEKO ETA ERABILTEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



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

14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA (bikoitiak)  
**14.4 ELKANO KALEA**



ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 14 Zb.      - - - - -      AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 14  
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK      [Hatched Box]      EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK**

## III ERANSKINA

HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK  
(BIGARREN ZATIA)15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE -  
KONDEANEKO ALDAPA (BAKOITIAK)» HIRIGINTZA  
ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

## I. AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren eskuinaldean, Kondeaneko Aldaparen, «N-I» errepidearen, Ibarralde kalearen eta Ibarako udalerrriaren artean dagoen esparrua da.

Guztira 153.379 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU  
OROKORRAK

Lehentasunez bizitegi izaera duen esparrua da, baina beste errealitate batzuekin dago osatuta, hala nola Zumardi Haundi eta Zabalarreta parkeekin, Tolosana paper-fabrikaren instalazioekin, Igarondo igerilekuekin eta beste ekipamendu batzuekin (ikastetxeak, ...). Gaur egungo egoera finkatzen da, hainbat salbuespenekin.

Etxebizitzaren batez besteko tamainari, erabileren erregimenari eta abarri buruz Plan Orokor honetan ezarritako irizpideak aplikatzearen kalterik gabe, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan hirigintza- eraikigarritasunari eta eraikuntzako parametro formalei dagokienez ezarritakoaren arabera finkatuko da gaur egungo egoera —onartu diren edo izapideetan oso aurreratuta dauden Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketetan ezarritakoa ere hartuko da kontuan—.

Bestalde, salbuespen horiek honako helburuekin, besteak beste, lotzen dira:

— Tolosana paper-fabrikaren instalazioek eta Igarondo igerilekuek okupatutako ingurunea berrantolatzea eta birkualifikatzea, honakoa ere ahalbidetzeko moduan: Ingurunearen ezaugarri orokorrek bateraezinak diren erabilera ezabatzea; Bidebietarekiko komunikazioak —batez ere oinezkoenak— hobetzea, egokiak izan daitezkeen bitarteko mekanikoen bitartez (igogailua, etab.); Zumardi Haundi parkea udalerrira zabaltzea —zentzu materialean zein ikus zentzuan—; Zelai errearen tratamendua hobetzea (ibilgua aldatzea barne), parke horren barruan dagoen ibai-ibilgu gisa merezi duen garrantzia izan dezan; eta abar.

Helburu horiek lortzeko justifikatu egingo du paper-fabrikaren eta igerilekuen instalazioak eraistea, eta lur horiek bizitegi-erabileretara zuzentzea.

Helburu eta proposamen horiek bat datoz Udalak 2007ko otsailaren 13ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketan planteatutako helburuekin eta proposamenekin.

Testuinguru horretan, aldaketa-espedita horretan aurreikusiko da esparruan proiektatutako eraikuntza berriek Zelai ibaiaren ibilguarekiko gorde beharreko atzerapena.

— Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dauden Arau Subsidiarioetan esparru honetarako proposatzen den bide-konexioa finkatzea. Bide horrek Kondeaneko Aldaparen azpitik lotuko du esparru hau Berazubirekin —Amarotz eta San Blas eremuekin lotuko dituen bide-zirkuitu konplexuago baten barruan—.

## ANEXO III

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES  
(PARTE SEGUNDA)NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE -  
KONDEANEKO ALDAPA (BAKOITIAK)».

## I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito situado en la margen derecha del río Oria, concretamente entre Kondeaneko Aldapa, la carretera «N-I», la calle Ibarralde y el término municipal de Ibarra.

Tiene una superficie total de 153.379 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «III.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE  
ORDENACIÓN

Se trata de un Ámbito de carácter preferentemente residencial, complementado con otras realidades como los parques Zumardi Haundi y Zabalarreta, las instalaciones de la papelera Tolosana y las piscinas Igarondo, otros equipamientos (centros escolares, ...), etc., que, con diversas salvedades, se consolida en su situación actual.

Sin perjuicio de la aplicación de los criterios establecidos en este Plan General en materia de tamaño medio de vivienda, régimen de usos, etc., en lo referente concretamente a la edificabilidad urbanística y a los parámetros formales de la edificación, los términos de dicha consolidación son los establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluidas las modificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas o en avanzado estado de tramitación.

Por su parte, las citadas salvedades son las relacionadas con, entre otros, los objetivos siguientes:

— Reordenación y recualificación urbana del entorno ocupado por las instalaciones de la papelera Tolosana y las piscinas Igarondo, en condiciones que permitan, complementariamente: La eliminación de usos incompatibles con las características generales del entorno; la mejora de las comunicaciones, en particular peatonales, con Bidebieta, mediante la instalación de los medios mecánicos (ascensor, etc.) que se estimen adecuados; la apertura material y visual del parque Zumardi Haundi al municipio; el tratamiento de la regata Zelai, incluida la modificación de su cauce, en condiciones que permitan darle el protagonismo que se merece en cuanto que cauce fluvial inserto en el citado parque; etc.

Su consecución justifica el derribo de las instalaciones de las referidas papelera y piscinas, y el destino de los terrenos vinculados a las mismas a usos preferentemente residenciales.

Ese conjunto de objetivos y propuestas son coincidentes con los planteados en la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobada definitivamente por el Ayuntamiento mediante resolución de 13 de febrero de 2007.

En ese contexto, el retiro de las nuevas edificaciones proyectadas en el ámbito respecto del cauce de la regata Zelai será el previsto en ese expediente de modificación.

— Consolidación de la previsión establecidas en las Normas Subsidiarias vigentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General de una conexión viaria que, pasando por debajo de Kondeaneko Aldapa, posibilite la comunicación directa de este Ámbito con Berazubi, como parte, a su vez, de un circuito viario más complejo que los une con Amarotz y San Blas.

— Kondeaneko Aldapako 11 zenbakian dagoen lursailaren hirigintza-erregimena berregokitzea, gaur egungo hiri-ingurune-ko aprobetxamenduaren optimizazio kualifikatua sustatze-arren.

### III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 101.971 m<sup>2</sup>).

1.1.1. «15.1 Tolosana - Igarondo» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 14.231 m<sup>2</sup>(s).

Eraikigarritasun hori konputatzeko, 2007ko otsailaren 13ko erabaki bidez behin betiko onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketan ezarritakoari jarraituko zaio.

— Sestrarean: Antolamenduaren emaitzako lursail pribatu guztietara zabalduko bi (2) soto-solairuren eraikigarritasuna, horien mugen aginduzko atzerapenen salbuespen bakarrarekin.

b) Eraikuntzako gehieneko solairu kopurua:

— Sestra gainean:

\* Tolosana: VI + atikoa (a) + estalkipea (ep).

\* Igarondo: VI.

— Sestrarean: II.

B. Erabilera-baldintzak.

a) Plan Orokor honetan «A.20» zona globalerako ezarritako berezko erabilera-baldintza orokorrak izango dira.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Tolosana: Bizitegi-eraikigarritasun osoa sustapen libreko etxebizitzaren erregimenekoa da.

— Igarondo:

\* Babes Ofizialeko Etxebizitzaren bizitegi-eraikigarritasuna: 1.882 m<sup>2</sup>(s).

\* Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasuna: 5.874 m<sup>2</sup>(s).

\* Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 7.756 m<sup>2</sup>(s).

1.1.2. «15.2 Zubizarreta» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 6.532 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrarean: 5.540 m<sup>2</sup>(t).

b) Eraikuntzaren solairu kopurua:

— Sestra gainean: IV + atikoa (a).

— Sestrarean: III.

B. Erabilera-baldintzak.

a) Plan Orokor honetan «A.20» zona globalerako ezarritako berezko erabilera-baldintza orokorrak izango dira.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 289 m<sup>2</sup>(s).

— Bizitegi-eraikigarritasun berria:

\* Bizitegi-eraikigarritasun babestua:

\* Babes ofizialeko etxebizitzetarako (%34): 1.494 m<sup>2</sup>(s).

— Reajuste del régimen urbanístico de la parcela ubicada en Kondeaneko Aldapa n.º 11, en consonancia con el criterio general de incentivar la cualificada optimización del aprovechamiento del actual medio urbano.

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 101.971 m<sup>2</sup>).

1.1.1. (Sub)ámbito «15.1 Tolosana - Igarondo».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 14.231 m<sup>2</sup>(t).

A los efectos del cómputo de esa edificabilidad, se estará a lo establecido en la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobada definitivamente mediante resolución de 13 de febrero de 2007.

— Bajo rasante: Edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano extendidas a la totalidad de las parcelas privadas resultantes de la ordenación, con la sola excepción de los retiros preceptivos de los respectivos límites de las mismas.

b) Número de plantas máximo de edificación:

— Sobre rasante:

\* Tolosana: VI + ático (a) + Bajocubierta (bc).

\* Igarondo: VI.

— Bajo rasante: II.

B. Condiciones de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Tolosana: La totalidad de la edificabilidad se vincula al régimen de la vivienda de promoción libre.

— Igarondo:

\* Edificabilidad residencial VPO: 1.882 m<sup>2</sup>(t).

\* Edificabilidad residencial de promoción libre: 5.874 m<sup>2</sup>(t).

\* Edificabilidad residencial total: 7.756 m<sup>2</sup>(t).

1.1.2. (Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 6.532 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 5.540 m<sup>2</sup>(t).

b) Número de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: IV + ático (a).

— Bajo rasante: III.

B. Condiciones de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir: 289 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

\* Edificabilidad residencial protegida:

\* Destinada a vivienda de protección oficial (34%): 1.494 m<sup>2</sup>(t).

\* Etxebizitza tasatuetarako (%34): 1.495 m<sup>2</sup>(s).  
 \* Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasuna (%32): 1.406 m<sup>2</sup>(s).

\* Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria: 4.395 m<sup>2</sup>(s).  
 — Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 4.684 m<sup>2</sup>(s).

(Azpi)esparruan aurreikusten den gainerako hirigintza-eraikigarritasuna hirugarren sektoreko erabileretara zuzenduko da, eraikuntzaren atariak barne.

1.1.4. «15.3 Kondeaneko Aldapa, 11» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra ganean: 3.456 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 4.670 m<sup>2</sup>(s).

b) Eraikuntzaren solairu kopurua:

— Sestra ganean: IV.

— Sestrapean: III.

B. Erabilera-baldintzak.

a) Plan honetan «A.20» zona globalerako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 520 m<sup>2</sup>(s).

— Bizitegi-eraikigarritasun berria:

\* Babes Ofizialeko Etxebizitzen erregimenari lotzen zaiona (%32): 939 m<sup>2</sup>(s).

\* Etxebizitza tasatuaren erregimenari lotzen zaiona (%32): 940 m<sup>2</sup>(s).

\* Sustapen libreko etxebizitzetarako (%36): 1.057 m<sup>2</sup>(s).

\* Guztira: 2.936 m<sup>2</sup>(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 3.456 m<sup>2</sup>(s).

1.1.5. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra ganean: Gaur egun dauden eraikuntzen emaitzakoa da guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzekin eta ezaugarriekin finkatzen dira gaur egungo eraikuntzak.

— Sestrapean: Guztira baimentzen den eraikigarritasuna eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri lotzen zaio, betiere Plan honetako Hirigintza Arau Orokorrak liburuaren 22. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

— Eraikuntzaren solairu kopurua:

\* Sestra ganean:

Gaur egun dauden eraikuntzak finkatzen dira, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako baldintzetan —sestra gaineko solairu kopuruari dagokionez—.

\* Sestrapean: 2 soto-solairu.

— Sestra gaineko eraikuntza-altuera:

Gaur egun dauden eraikuntzak finkatzen dira, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako baldintzetan —sestra gaineko altuerari dagokionez—.

\* Destinada a vivienda tasada (34%): 1.495 m<sup>2</sup>(t).

\* Edificabilidad residencial de promoción libre (32%): 1.406 m<sup>2</sup>(t).

\* Nueva edificabilidad residencial total: 4.395 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial total: 4.684 m<sup>2</sup>(t).

La edificabilidad urbanística restante prevista en el (sub)ámbito se destina a usos terciarios, e incluye los portales de la edificación.

1.1.4. (Sub)ámbito «15.3 Kondeaneko Aldapa 11».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 3.456 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 4.670 m<sup>2</sup>(t).

b) Número de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: IV.

— Bajo rasante: III.

B. Condiciones de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global «A.20» (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial existente, a derribar y a sustituir: 520 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

\* Vinculada al régimen de VPO (32%): 939 m<sup>2</sup>(t).

\* Vinculada al régimen de vivienda tasada (32%): 940 m<sup>2</sup>(t).

\* De promoción libre (36%): 1.057 m<sup>2</sup>(t).

\* Total: 2.936 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial total: 3.456 m<sup>2</sup>(t).

1.1.5. Resto del Ámbito Urbanístico.

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: La edificabilidad urbanística total es la resultante de las edificaciones existentes, que se consolidan con las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

— Bajo rasante: La edificabilidad total autorizada se corresponde con la equivalente a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Número de plantas de la edificación:

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones existentes en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente al número de plantas sobre rasante de las mismas.

\* Bajo rasante: 2 plantas de sótano.

— Altura de edificación sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones existentes en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente a la altura sobre rasante de las mismas.

## B. Erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetan «A.20» zona globalerako ezarritako berezko erabilera-baldintza orokorrak izango dira.

1.2. «E.10 Bide-komunikazioen sistema orokorra» zona. (Azalera: 9.640 m<sup>2</sup>).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitze eta erabiltzeko baldintzak.

1.3. «F.10 Espazio librean sistema orokorra». (Azalera: 28.338 m<sup>2</sup>)

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitze eta erabiltzeko baldintzak.

1.4. «F.20. Ibai-ibilguak (hirikoak)» zona. (Azalera: 5.715 m<sup>2</sup>).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitze eta erabiltzeko baldintzak.

1.5. «G.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra» zona. (Azalera: 7.715 m<sup>2</sup>).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitze eta erabiltzeko baldintzak.

## 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Esparru hau eta Berazubiko ingurunea Kondeaneko Aldaparen azpitik lotzeko aukera emango duen bide-konexio antolatzeari eta gauzatzeari ekingo zaio.

## 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

## 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruko antolamendu xehatua, baita «15.1 Tolosana - Igarondo» (azpi)esparruari dagokiona ere; izatez, Plan horrek bere egiten du bertarako proposatzen den Arau Subsidiarioen aldaketan planteatutako antolamendua.

## 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

## A. Programatzeko erregimen orokorra.

«15.1 Tolosana - Igarondo» (azpi)esparruan aurreikusten den hirigintza-garapena gauzatzeko ondorioetarako, jardun integratuko bi esparru desberdindu bereizi dira —Plangintza Arau Subsidiarioen Aldaketan mugatutako gauzatze-unitateekin bat egiten dutenak—, eta, funtsean, Tolosana paper-fabrikaren lurrekin eta Igarondoko igerilekuko lurrekin lotzen dira, hurrenez hurren. Horietako bakoitzak inguruko lur mugakideekin osatzen da.

B. Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

— Administrazioak lagapen bidez eskuratuko ditu Zumardi Haundi parkean barne hartzen diren jabetza pribatuko lurrak, baita Zelai errearen ibilgua berregokitzeko aurreikuspenen eraginpean dauden lurrak ere, «15.1 Tolosana - Igarondo» (azpi)esparruan planteatutako hirigintza-garapen berriak gauzatzearen testuinguruan.

— Erreka hori egokitzeko lanak (ibilgua berregokitzeko lanak barne) arlo horretan eskumena duen Administrazioak gauzatu eta ordainduko ditu.

## B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.

1.2. Zona «E.10 Sistema general de comunicación viaria». (Superficie: 9.640 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.3. Zona «F.10 Sistema general de espacios libres». (Superficie: 28.338 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.4. Zona «F.20 Cauces Fluviales (urbanos)». (Superficie: 5.715 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.5. Zona «G.00 Sistema general de equipamiento comunitario». (Superficie: 7.715 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

## 2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

Se procederá a la ordenación y ejecución de una conexión viaria que, pasando por debajo de Kondeaneko Aldapa, permita la comunicación de este Ámbito con Berazubi, y viceversa.

## 3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

## 4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, incluso en cuanto al (sub)ámbito «15.1 Tolosana - Igarondo», en la medida en que dicho Plan hace suya la ordenación planteada en la reiterada modificación de las Normas Subsidiarias referida al mismo.

## 5. Régimen general de programación y ejecución.

## A. Régimen de programación general.

A los efectos de la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito «15.1 Tolosana - Igarondo» se diferenciarán dos ámbitos de actuación integrada diversos, coincidentes con las unidades de ejecución delimitadas en la citada Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y asociados a, básica y respectivamente, los terrenos de la papelera Tolosana y las piscinas Igarondo, complementado cada uno de ellos con terrenos colindantes a los mismos.

B. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

— Los terrenos de propiedad privada integrados en el parque Zumardi Haundi, así como los afectados por las previsiones de reajuste del cauce de la regata Zelai, serán obtenidos por la Administración mediante cesión en el contexto de la ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en el (sub)ámbito «15.1 Tolosana - Igarondo».

— Las obras de acondicionamiento de la citada regata, incluidas las de reajuste del cauce de la misma, serán ejecutadas y abonadas por la Administración competente en esa materia.

— Zumardi Haundi parkea urbanizatzeko eta egokitzeko lanak, bestalde, Udalak gauzatuko ditu.

— «14.2 Kondeaneko Aldapa, 30» (azpi)esparruak osatzen duen «8» zenbakiko jardun integratuko esparruaren eta bertan mugatzen den gauzatzeko-unitatearen urbanizazio-kargatzat hartuko da esparru hau eta Berazubiko ingurunea Kondeaneko Aldaparen azpitik lotzeko bide berria gauzatzeko eta ordaintzea.

— «15.2. Zubizarreta» (azpi)esparruan aurreikusten den hirigintza-garapena gauzatu bada, Udalak dohainik laga beharko ditu ondoren adierazten diren esparru horretatik kanpoko honako lursailak:

\* Udalak dohainik laga beharko ditu Leabururako errepidetik hasita, San Blas auzoko 43, 47 eta 53 zenbakiko eraikinen eta 41, 45, 51 eta 55 zenbakiko eraikinen artean sortzen den kalearen kanpoko lursailak. Lagapen hori kale horrek gaur egun hartzen dituen lurretara zabalduko da, baita kale hori hobetzeko eta zabaltzeko aurreikuspenen eraginpean dauden lurretara ere, horien jabetza (azpi)esparru horretan barne hartzen diren lursailen titularrei dagokienez heinean.

\* Udalak dohainik laga beharko ditu (azpi)esparru horren eta «19 San Blas» hirigintza-esparruaren artean kokatzen diren lursailak, betiere honako bi baldintzatzaila hauek batera aintzat hartzearen ondoriozko iritsierarekin eta neurrian:

\* (Azpi)esparru eta esparru horien arteko konexiorako beharrezkoak izatea, gutxienez oinezkoentzako konexiorako, betiere konexio horiek zehazteko, besteak beste, sustatzen diren berariazko proiektuen arabera (plangintzako zein urbanizazioaren arabera).

\* «15.2 Zubizarreta» (azpi)esparruko titularren beraien jabetzako lursailak izatea.

Helburu horiek lortzeko, Udalaren eta lur horien jabeen arteko hitzarmena egin eta harpidetu beharko da.

#### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

##### 1. Kalifikazio xehatua.

A. Antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologiak zehazteko eta horiek mugatzeko baldintzak.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

B. «15.1 Tolosana - Igarondo» (azpi)esparruaren kalifikazio xehatuko erregimena.

a) Ondoren adierazten diren salbuespenekin, eta antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoari dagokionez, eraikuntza-forma arautzeko baldintzei dagokionez, erabilera-baldintzei dagokionez, jabari-baldintzei dagokionez eta (azpi)esparru honen kalifikazio xehatuaren erregimena arautzen duten gainarako alderdiei dagokionez —xehapen-azterlanak formulatzea barne—, 2007ko otsailaren 13ko erabaki bidez behin betiko onartu zen Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketan ezarritakoa hartuko da aintzat.

Salbuespen horiek Tolosana deritzan azpiesparruaren zatian, zehazki, dute eragina, eta azpiesparru horren zatian berregokitu egiten dira bertan antolatutako bizitegi-lursailaren mugak, honako irizpide hauen arabera:

— Finkatu egiten dira Arau Subsidiarioak aldatzeko espedientearen definitutako sestra gaineko gehieneko okupazioak eta lerrokadurak.

— Las obras de urbanización y acondicionamiento del parque Zumardi Haundi serán ejecutadas por el Ayuntamiento.

— La ejecución y abono del nuevo vial de comunicación de éste Ámbito con Berazubi mediante túnel por debajo de Kondeaneko Aldapa será considerada como carga de urbanización del ámbito de actuación integrada «8» y de la unidad de ejecución que se delimite en el mismo, conformado por el subámbito «14.2 Kondeaneko Aldapa 30».

— El desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito «15.2. Zubizarreta» se condiciona a la cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos exteriores al mismo que se indicará a continuación:

\* Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos exteriores al mismo vinculados a la calle que, arrancando desde la carretera de conexión con Leaburu, está situada entre las edificaciones de los números 43, 47 y 53, por un lado, y 41, 45, 51 y 55, por otro, todos ellos de San Blas Auzoa. Esta cesión se extenderá tanto a los terrenos actualmente ocupados por esa calle, como a los afectados por las previsiones de mejora y ampliación de la misma, en la medida y extensión en la que su propiedad corresponda a titulares de terrenos incluidos en dicho (sub)ámbito.

\* Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos situados entre dicho (sub)ámbito y el Ámbito Urbanístico «19 San Blas», en la medida y con la extensión que resulte de la consideración conjunta de los dos condicionantes siguientes:

\* Resultar necesarios para la conexión, cuando menos peatonal, de aquellos (sub)ámbito y ámbito, de conformidad con los proyectos específicos (bien de planeamiento, bien de urbanización) que se promuevan a los efectos de la determinación de, entre otros fines, dichas conexión.

\* Tratarse de terrenos cuya propiedad corresponda a los mismos titulares que los del referido (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».

A los efectos de la consecución de esos objetivos se procederá a la elaboración y suscripción de un convenio entre, por un lado, el Ayuntamiento y, por otro, los propietarios de los citados terrenos.

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

##### 1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

B. Régimen de calificación pormenorizada del (sub)ámbito «15.1 Tolosana - Igarondo».

a) Con las salvedades que se indican a continuación, en lo referente a la edificabilidad física de las parcelas ordenadas, a las condiciones reguladoras de la forma de la edificación, a las condiciones de uso, a la condiciones de dominio y demás cuestiones reguladoras del régimen de calificación pormenorizada de este (sub)ámbitos, incluida la formulación de estudios de detalle, se estará a lo establecido en la citada Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobada definitivamente mediante resolución de 13 de febrero de 2007.

Las citadas salvedades inciden, en concreto, en la parte del subámbito denominada Tolosana, en la que se reajustan los límites de la parcela residencial ordenada en la misma de conformidad con los siguientes criterios:

— Se consolidan las alineaciones y ocupaciones máximas sobre rasante definidas en el citado expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias.

— Aldatu egin dira sestrapeko lerrokadurak eta Ibarralde kalerantz zabaldu dira, oinplanoko 1.596 m<sup>2</sup>-ko okupazioa lortu arte. Edonola ere, 10 metroko tartea mantenduko dute eraikuntzatik ibaiaren ubidearen korora.

— Sustatu beharreko Xehetasun Azterlanak altueran eta behe-solairuan eraikiezin gisa ezartzen duen azalera osoa erabilera publikoko zortasun gisa eratu da —bertan erabilera eta jabari pribatuko dependentziak kokatzen direnean—.

b) Etxebizitza kopurua eta horien erregimen juridikoa:

— Tolosana: 50 etxebizitza eraikitzea aurreikusi da, guztizki sustapen librekoak.

— Igarondo:

\* Babes ofizialeko etxebizitzak: 24 etx.

\* Sustapen libreko etxebizitzak: 60 etx.

\* Guztizko etxebizitza kop.: 84 etx.

Plan Orokor honetan (Plan Orokorreko Arau Orokorren «61.10» artikuluan) ezarritako etxebizitzaren batez besteko tamainaren baldintza erregulatzailerara egokitu beharko dira sustapen libreko etxebizitzak.

Bestalde, proiektatzen diren babes ofizialeko etxebizitzek ez dute zertan batez besteko tamaina erregulatzeko baldintza horietara egokitu. Izan ere, Hirigune Historikoaren hirigintza-kudeaketaren ondorioz, sortzen ari diren bertako biztanleak beste etxebizitza batean kokatzeko arazoak arintzera, besteak beste, zuzenduko dira etxebizitza horiek. Horretarako, Arau Orokor hauetako 61. artikulua 10 zenbakiko d) idatz zatiaren azken paragrafoan aurreikusten denari jarraituko dio Udaltzatzen.

C. «15.2 Zubizarreta» eta «15.3 Kondeaneko Aldapa, 11» (azpi)esparruen eta hirigintza-esparruaren gainerakoaren kalifikazio xehatuko erregimena.

a) Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa:

— «a.20.1/15.2» lursaila:

\* Sestra gainean: 3.402 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 2.750 m<sup>2</sup>(s).

— «a.20.2/15.2» lursaila:

\* Sestra gainean: 3.130 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 2.790 m<sup>2</sup>(s).

— «a.20.1/15.3» lursaila:

\* Sestra gainean: 3.456 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 4.670 m<sup>2</sup>(s).

— Igaralde kaleko 2 zenbakiko lursaila.

Lursail horretan baimentzen den eraikigarritasuna bertan proiektatutako eraikuntzaren formaren parametro erregulatzailerkin lotuko da —hurrengo «b» idatz zatian azaltzen direnekin—.

— Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

\* Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eraikuntzaren emaitzazkoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, eta finkatu egiten da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

\* Sestrapean: Lursail bakoitzean baimentzen den eraikigarritasuna eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri lotzen zaio, betiere Plan honetako Hirigintza Arau Orokorrak liburuaren 22. artikuluan aditzera ematen diren baldintzetan.

b) Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

— «a.20.1/15.2» lursaila:

Arau Partikular honi gaineratutako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

— Se modifican las alineaciones bajo rasante ampliándolas hacia Ibarralde kalea, hasta alcanzar un máximo de 1.596 m<sup>2</sup> de ocupación en planta, manteniendo en todo caso una separación de 10 metros de la edificación a la coronación de la canalización del río.

— Se constituirá la correspondiente servidumbre de uso público sobre toda la superficie que el Estudio de Detalle a promover establezca como no edificable en altura y bajo la cual se emplacen dependencias de uso y dominio privado.

b) Número de viviendas y régimen jurídico de las mismas:

— Tolosana: Se prevé la construcción de 50 viviendas, todas ellas de promoción libre.

— Igarondo:

\* Viviendas de protección oficial: 24 viv.

\* Viviendas de promoción libre: 60 viv.

\* N.º total de viviendas: 84 viv.

Las viviendas de promoción libre deberán ajustarse a las condiciones reguladoras del tamaño promedio de las viviendas establecidas en este Plan General (art. «61.10» de las Normas Generales del Plan General).

Por su parte, las viviendas de protección oficial proyectadas podrán no ajustarse a esas condiciones reguladoras del tamaño promedio en la medida en que estas viviendas se destinarán a paliar, entre otros, los problemas de realojo que están surgiendo en la gestión urbanística del Casco Antiguo, y con el fin de proceder a materializar dichos realojos, acogiéndose para ello la Corporación a lo previsto en el último párrafo del apartado d) del número 10 del artículo 61 de las Normas Generales.

C. Régimen de calificación pormenorizada de los (sub)ámbitos «15.2 Zubizarreta» y «15.3 Kondeaneko Aldapa 11, así como del resto del Ámbito Urbanístico.

a) Edificabilidad física de las parcelas ordenadas:

— Parcela «a.20.1/15.2»:

\* Sobre rasante: 3.402 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 2.750 m<sup>2</sup>(t).

— Parcela «a.20.2/15.2»:

\* Sobre rasante: 3.130 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 2.790 m<sup>2</sup>(t).

— Parcela «a.20.1/15.3»:

\* Sobre rasante: 3.456 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 4.670 m<sup>2</sup>(t).

— Parcela ubicada en la calle Igaralde 2.

La edificabilidad autorizada en la parcela es la asociada a los parámetros reguladores de la forma de la edificación proyectada en ella, expuestos en el siguiente apartado «b».

— Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

\* Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la edificación existente en la misma, que se consolida en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

\* Bajo rasante: La edificabilidad autorizada en cada parcela se corresponde con la equivalente a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

b) Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

— Parcela «a.20.1/15.2»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos adjuntos a esta Norma Particular.

— «a.20.2/15.2» lursaila:

Arau Partikular honi gaineratutako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

— «a.20.1/15.3» lursaila:

Arau Partikular honi gaineratutako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

Dena den, Plan Orokor honetan aurreikusten den berriazko antolamendua berregokituko duen Xehetasun Azterlan baten mende egon ahal izango da (azpi)esparruaren berriazko antolamendua.

— Igaralde kaleko 2 zenbakiko lursaila.

1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioetan ezarritako aurreikuspenak finkatu dira. Hori dela eta, baimendu egiten da 9 metroko zabalerako (hegoaldeko alboko eraikinaren parekoa) eta 16 metroko luzerako eraikina eraikitzea. Honako eraikuntza-profila izango du: Erdisotoa, behe-solairua eta, gehienez, bi goi-solairu; edonola ere, goi-solairu horiek ezin izango dute 6,50 metroko altuera gainditu, behe-solairuaren sabai gisa eraikitako plataformaren gainean.

— Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

\* Sestra gainean: Hirigintza-esparruko gainerako lursailetan dauden eraikuntzen altuera eta solairu kopurua finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

\* Sestraperan: 3 soto-solairu, baina ez da inola ere gaindituko sestraperan onartzen den eraikigarritasuna.

c) Eraikitze eta lursailak zatitzeko baldintzak.

«a.20.1/15.2» eta «a.20.2/15.2» lursailetakako bakoitzean, sestra gainean zein sestraperan, proiektatzen den eraikuntza guttia, bestalde, eraikuntza-proiektu bakar baten mende izango da.

Bestetik, «15.3» (azpi)esparruan proiektatutako sestra gaineko eraikuntza-multzo bakoitza eraikuntza-proiektu bereizi baten mende egon ahal izango da. Sestraperan proiektatzen den eraikuntza osoa, berriz, eraikuntza-proiektu bakar baten mende izango da.

Planteatzen den antolamendua gauzatzeko fasean ezarriko dira hirigintza-lursailen eta eraikuntza-multzoen lursailen zatitze juridikorako irizpideak, bai dagokien Urbanizatze Jardun Programan, bai kokatzen diren gauzate-unitateen lursailak zatitzeko proiektuan.

d) Antolatutako (azpi)zona xehatueta erabilera-baldintzak.

— Esparru honetan antolatutako (azpi)zona xehatueta bakoitzeko erabilera-baldintzak Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorak» dokumentuan ezartzen dira izaera orokorrez, etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten baldintzak barne.

— Arau Subsidiarioen Aldaketa horretan ezartzen dira «15.1 Tolosana-Igarondo» (azpi)esparruan antolatutako lursailen erabilera-baldintzak.

— «15.2 Zubizarreta» (azpi)esparrua:

\* Bizitegi-erabileretara zuzentzen den sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna:

\* «a.20.1/15.2» lursaila: 2.484 m<sup>2</sup>(s).

\* «a.20.2/15.2» lursaila: 2.200 m<sup>2</sup>(s).

— Parcela «a.20.2/15.2»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos adjuntos a esta Norma Particular.

— Parcela «a.20.1/15.3»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos adjuntos a esta Norma Particular.

No obstante, la ordenación específica del (sub)ámbito podrá ser objeto de un Estudio de Detalle que reajuste la ordenación específica prevista en este Plan General.

— Parcela ubicada en la calle Igaralde 2.

Se consolidan las previsiones establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989. Y en consonancia con las mismas se autoriza la construcción de una edificación de 9 m de anchura (similar al edificio vecino por el Sur) y 16 m de longitud, con un perfil edificatorio de semisótano, planta baja y dos plantas altas como máximo, sin que éstas superen la altura de 6,50 m sobre la plataforma construida como techo de la planta baja.

— Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

\* Sobre rasante: Se consolida la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en las restantes parcelas del Ámbito Urbanístico, que se consolidan en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

\* Bajo rasante: 3 plantas de sótano, sin que en ningún caso pueda superarse la edificabilidad autorizada bajo rasante.

c) Condiciones de edificación y parcelación.

El conjunto de la edificación proyectada, tanto sobre como bajo rasante, en cada una de las parcelas «a.20.1/15.2» y «a.20.2/15.2» será objeto de un único proyecto de edificación.

Por su parte, cada uno de los bloques de edificación sobre rasante proyectados en el (sub)ámbito «15.3» podrá ser objeto de un proyecto de edificación diferenciado. A su vez, la totalidad de la edificación proyectada bajo rasante será objeto de un único proyecto de edificación.

Las condiciones de parcelación jurídica tanto de las parcelas urbanísticas ordenadas como de los bloques de edificación serán las establecidas en la fase de ejecución de la ordenación planteada, bien en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se integren.

d) Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

— Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en este Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General, incluidas la reguladoras del tamaño medio de la vivienda.

— Las condiciones de uso de las parcelas ordenadas en el (sub)ámbito «15.1 Tolosana - Igarondo» son las establecidas en la citada modificación de Normas Subsidiarias.

— (Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta»:

\* Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos residenciales:

\* Parcela «a.20.1/15.2»: 2.484 m<sup>2</sup>(t).

\* Parcela «a.20.2/15.2»: 2.200 m<sup>2</sup>(t).



\* Bizitegi-eraikigarritasuna etxebizitza babestuaren erregimenarekin edo sustapen libreko erregimenarekin lotzeko irizpideak aurreko «III». epigrafean azaldutakoak izango dira.

\* Beste erabilera batzuetara zuzentzen den sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna:

\* «a.20.1/15.2» lursaileko behe-solairuko hirugarren sektoreko erabilerak (atariak barne): 918 m<sup>2</sup>(s).

\* «a.20.2/15.2» lursaileko behe-solairuko hirugarren sektoreko erabilerak edo garaje-erabilera (atariak barne): 930 m<sup>2</sup>(s).

— «15.3 Kondeaneko Aldapa, 11» (azpi)esparrua.

\* Bizitegi-eraikigarritasuna etxebizitza babestuaren erregimenarekin edo sustapen libreko erregimenarekin lotzeko irizpideak aurreko «III». epigrafean azaldutakoak izango dira.

\* Planteatutako antolamendua gauzatzearen testuinguruan —Urbanizatzeko Jardun Programan zein mugatzen den gauzatze-unitatearen lursailak zatitzeko proiektuan— atxikiko zaizkio erregimen bati edo besteari proiektatutako askotariko eraikuntza-multzoetan aurreikusten diren etxebizitzak.

#### D. Jabari-baldintza partikularrak.

— «15.3 Kondeaneko Aldapa 11» (azpi)esparruaren behin betiko antolamenduarekin, emaitzako lursail berrian erabilera publikoko zortasuna ezartzeko komenigarritasuna ebatziko du Udalbatzak.

— Gainerakoan, oro har, finkatu egingo dira jabari-baldintzak, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen eta horien aldaketen esparruan ezarritako erabilera/pasabide publikoko zortasunak barne, baita dokumentu horien aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko sustatutako dokumentuetan ezarritakoak ere (garapen-plangintzan; onurak eta kargak banakidetzeko proiektuetan; eta abar). Plan Orokor honetan planteatutako proposamenekin bateraezinak direnak izango dira salbuespen bakarra.

E. Eraikinek Zelai errekaen ibilguarekiko gorde behar-reko atzerapena.

2007ko otsailaren 13ko ebazpen bidez Udalak behin betiko onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketan aurreikusten den atzerapena gorde beharko dute proiektatzen diren eraikuntza berriek Zelai errekaen ibilguarekiko.

#### 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— «15.1 Tolosana-Igarondo» (azpi)esparruko lurak hiri-lurzoru finkatu gabeko dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

— «15.2 Zubizarreta» (azpi)esparruko lurak finkatu gabeko hiri-lurzoruak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

— «15.3 Kondeaneko Aldapa, 11» (azpi)esparruko lurak finkatu gabeko hiri-lurzoruak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

— Hirigintza Esparru horretako gainerako lurak hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo behar direnak izan ezik.

#### V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

— Esparruaren barruan zein inguruan Zelai erreka eta «N-I» errepidea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

\* Los criterios de vinculación de la edificabilidad residencial bien al régimen de vivienda protegida, bien al de promoción libre son los expuestos en el anterior epígrafe «III».

\* Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a otros usos:

\* Usos terciarios en la planta baja de la parcela «a.20.1/15.2» (incluye portales): 918 m<sup>2</sup>(t).

\* Usos terciarios o de garaje en la planta baja de la parcela «a.20.2/15.2» (incluye portales): 930 m<sup>2</sup>(t).

— (Sub)ámbito «15.3 Kondeaneko Aldapa 11»:

\* Los criterios de vinculación de la edificabilidad residencial bien al régimen de vivienda protegida, bien al de promoción libre son los expuestos en el anterior epígrafe «III».

\* La adscripción a uno u otro régimen de las viviendas previstas en los diversos bloques de edificación proyectados será determinada en el contexto de la ejecución de la ordenación planteada, bien en el Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución que se delimite.

#### D. Condiciones particulares de dominio.

— Con la ordenación definitiva del (sub)ámbito «15.3 Kondeaneko Aldapa 11», la Corporación resolverá sobre la conveniencia de imponer una servidumbre de uso público en la nueva parcela resultante de la misma.

— Por lo demás, con carácter general, se consolidan las condiciones de dominio, incluidas servidumbres de uso/paso público, etc. establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 y sus modificaciones, así como en los documentos promovidos a los efectos del desarrollo y la ejecución de sus previsiones (planeamiento de desarrollo; proyectos de equidistribución de beneficios y cargas; etc.), con la sola excepción de las que resulten incompatibles con las propuestas planteadas en este Plan General.

E. Retiro de las edificaciones respecto del cauce de la regata Zelai.

El retiro de las nuevas edificaciones proyectadas respecto del cauce de la regata Zelai será el previsto en la indicada modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento mediante resolución de 13 de febrero de 2007.

#### 2. Categorización del suelo urbano.

— Los terrenos del (sub)ámbito «15.1 Tolosana - Igarondo» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

— Los terrenos del (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

— Los terrenos del (sub)ámbito «15.3 Kondeaneko Aldapa 11» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

— Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

#### V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

— Se ha de tener en cuenta, a lo efectos correspondientes, la presencia bien dentro del ámbito bien en sus inmediaciones de la regata Zelai y de la carretera «N-I».

— Poluituta egon daitezkeen lurzorua —Plan Orokor hone-tako «5. Planoak» dokumentuko «IV.1. Hirigintza-antolamendu-ari gainjarritako baldintzatzaileak» planoan islatutakoak—esparruan agertzearen ondoriozko eraginak ere hartu behar dira kontuan.

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honen Katalogoan ez da esparru honetako inolako eraikinik edo elementurik barne hartu.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

A. «15.1 Tolosana-Igarondo» (azpi)esparruaren urbanizazio-erregimena, bestalde, bertan planteatutako antolamendua gauzatzeko formulatu beharreko urbanizazio-proiektuan definituko da.

B. «15.2 Zubizarreta» (azpi)esparruaren urbanizazio-erregimena, bestalde, bertan planteatutako antolamendua gauzatzeko formulatu beharreko urbanizazio-proiektuan definituko da. Proiektu horren esparrua «17. Apatza» esparruaren mugaraino zabalduko da.

C. «15.3» (azpi)esparruaren urbanizazio-erregimena, bestalde, bertan planteatutako antolamendua gauzatzeko formulatu beharreko urbanizazio-proiektuan definituko da.

### 2. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

«15.1 Tolosana-Igarondo», «15.2 Zubizarreta» eta «15.3 Kondeaneko Aldapa 11» (azpi)esparruetan dauden eraikuntza guztiak antolamenduz kanpo daude.

### 3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

#### 3.1. Jarduteko baldintzak.

A. «15.1 Tolosana-Igarondo» (azpi)esparrua.

— 2007ko otsailaren 13ko erabaki bidez behin betiko onartutako Arau Subsidiarioen aldaketan mugatutako gauzatzeko-unitateetako bakoitzak jardun integratuko esparru bat osatuko du.

— Horietan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programen testuinguruan —horiek beharrezkoak badira— finka daitezkeenaren kalterik gabe, esparru horietako bakoitza kontzertazio-sistema bidez gauzatu beharreko jardun-unitate independentea da.

— Horrez gain, 2005eko uztailaren 29an, Tolosako Udalak, batetik, eta Papelera Tolosana, SAK eta Bista Alai, SAK, bestetik, izenpetutako hirigintza-hitzarmenean ezarritakoari jarraituko zaio, bai urbanizazio-kargei dagokionez, bai emaitzazko hirigintza-eraikigarritasuna lurren jabeen eta Udalaren artean esleitzeari dagokionez.

B. «15.2 Zubizarreta» (azpi)esparrua, berez, jardun integratuko esparru independente bat izango da.

C. «15.3 Kondeaneko Aldapa 11» (azpi)esparrua, berez, jardun integratuko esparru independente bat izango da.

#### 3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

Aurreko idatz zatian aipatzen den jardun integratuko esparru bakoitza dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende izango da. Urbanizatzeko Jardun Programa hori ondoren ezartzen diren gehieneko epeetan sustatu beharko da:

— También se ha de tener presente a los efectos correspondientes la existencia en el ámbito de los suelos potencialmente contaminados reflejados en el plano «IV.1 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística» del documento «5. Planos» de este Plan General.

## VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

Dentro de este ámbito no se integra edificación ni elemento alguno en el Catálogo de este Plan General.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

A. El régimen de urbanización del (sub)ámbito «15.1 Tolosana-Igarondo» será el definido en el proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el mismo.

B. El régimen de urbanización del (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» será el definido en el proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el mismo. El ámbito de ese proyecto se extenderán hasta el límite del Ámbito «17. Apatza».

C. El régimen de urbanización del subámbito «15.3» será el definido en el proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el mismo.

### 2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones existentes en los (sub)ámbitos «15.1 Tolosana-Igarondo», «15.2 Zubizarreta» y «15.3 Kondeaneko Aldapa 11».

### 3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### 3.1. Condiciones de actuación.

A. (Sub)ámbito «15.1 Tolosana-Igarondo».

— Cada una de las unidades de ejecución delimitadas en la reiterada modificación de las Normas Subsidiarias aprobada definitivamente mediante resolución de 13 de febrero de 2007 conforma un ámbito de actuación integrada independiente.

— Sin perjuicio de lo que a ese respecto pueda determinarse en el contexto de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora a promover en los mismos, siempre que resulten necesarios, cada uno de los citados ámbitos conforma una unidad de ejecución independiente a ejecutar mediante el sistema de concertación.

— Se estará, además, a lo establecido en el convenio urbanístico suscrito con fecha 29 de julio de 2005 por parte de, por un lado, el Ayuntamiento de Tolosa, por otro, Papelera Tolosana, S.A., y, por último, Bista Alai, S.A., tanto en lo referente a las cargas de urbanización como a la adjudicación de la edificabilidad urbanística resultante entre los propietarios de los terrenos y el Ayuntamiento.

B. El (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» conforma, en sí mismo, un ámbito de actuación integrada independiente.

C. El (sub)ámbito «15.3 Kondeaneko Aldapa 11» conforma, en sí mismo, un ámbito de actuación integrada independiente.

#### 3.2. Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

Cada uno de los ámbitos de actuación integrada mencionados en el apartado anterior será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en los plazos máximos que se exponen a continuación:

— «15.2 Zubizarreta» azpiesparruak osatzen duen jardun integratuko esparruan sustatu beharreko programa: Lau urteko epean, Plan hau indarrean jartzen denetik hasita.

— «15.3 Kondeaneko Aldapa 11» azpiesparruak osatutako jardun integratuko esparruan sustatu beharreko programa: Sei urteko epean, Plan hau indarrean jartzen denetik hasita.

«15.1 Tolosana-Igarondo» azpiesparruan planteatutako antolamendua gauzatzeko prozesuaren programazioa, bestalde, egokitu egingo da Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzaren esparruan ezarritako irizpideetara (1989ko Arau Subsidiarioen aldaketa, 2007ko otsailaren 13ko ebazpen bidez behin betiko onartutakoa, eta haren garapenean sustatuko espedienteak, testuinguru horretan harpidetutako hitzarmena barne).

### 3.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagozkion honako erabileren haztapan-koefiziente hauek planteatu dira, betiere ondoren «15.1 Tolosana - Igarondo», «15.2 Zubizarreta» eta «15.3 Kondeaneko Aldapa 11» (azpi)esparruetan eguneratzearen/egokitzearen kalterik gabe (azpi)esparru horietan sustatu beharreko hirigintza-espeditenteen testuinguruan—:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.
- Erregimen tasatuko etxebizitza: 1,70.
- Etxebizitza librea: 5,00.
- Hirugarren sektoreko erabilera: 1,70.
- Industria-erabilera: 2,00.
- Ekipamendu pribatuko erabilera: 1,70.
- Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,35.
- Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,40.

— Sustapen libreko garajea eta trastelekua: 0,50.

### 3.4. Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta baldintzeko baldintzak.

A. Oro har, Urbanizatzeko Jardun Programan ez ezik, mugatzen den gauzatze-unitate bakoitzean sustatu beharreko banakidetze-proiektuan ere, zehaztuko dira baldintza horiek.

Edonola ere, gauzatze-unitateetako emaitzazko karga guztiak eta horiei atxikitzen zaizkienak (nahiz eta kanpokoak izan) haien berezko kargatzat hartuko dira, horiek gauzatzeko eta ordaintzeko ondorioetarako. Emaitzazko karga horien artean daude: Urbanizazio-obrak; gaur egun dauden eraikinak eta instalazioak eraistearen kostua; ezabatu beharreko orotariko ondusunen eta eskubideen kalte-ordainak; jarduerak berriro kokatzearen edo ezabatzearen ondoriozko gastuak; proiektuak egitearen ondoriozko ordainsariak; eta abar.

B. Testuinguru orokor horretan, urbanizazio-kargatzat hartuko dira, besteak beste:

a) «15.1 Tolosana - Igarondo» (azpi)esparrua:

Adierazitako Arau Subsidiarioen aldaketan aurreikusten diren guztiak.

b) «15.2 Zubizarreta» (azpi)esparrua.

Bertan aurreikusten diren urbanizazio-obrak gauzatzea eta ordaintzea, «17. Apatta» hirigintza-esparru mugakidearekin lotzen duen espaloia gauzatzeko lanak barne.

— Programa a promover en el ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «15.2 Zubizarreta»: En el plazo de cuatro años contados a partir de la entrada en vigor de este Plan.

— Programa a promover en el ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «15.3 Kondeaneko Aldapa 11»: En el plazo de seis años contados a partir de la entrada en vigor de este Plan.

Por su parte, la programación del proceso de ejecución de la ordenación planteada en el subámbito «15.1 Tolosana-Igarondo» se adecuará a los criterios establecidos en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General (modificación de las Normas Subsidiarias de 1989, aprobada definitivamente mediante resolución de 13 de febrero de 2007, y expedientes promovidos en su desarrollo, incluido el convenio suscrito en ese contexto).

### 3.3. Coeficientes de ponderación de usos.

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, y sin perjuicio de su correspondiente y posterior actualización / adaptación en los (sub)ámbitos «15.1 Tolosana - Igarondo», «15.2 Zubizarreta», «15.3 Kondeaneko Aldapa 11», en el contexto de los expedientes urbanísticos a formular en los mismos, se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

- Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.
- Vivienda de régimen tasado: 1,70.
- Vivienda libre: 5,00.
- Uso terciario: 1,70
- Uso industrial: 2,00.
- Uso de equipamiento privado: 1,70.
- Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35.
- Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: 0,40.

— Garaje y trastero de promoción libre: 0,50.

### 3.4. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

A. Con carácter general, esas condiciones serán las que, en cada caso, determinen tanto el referido Programa de Actuación Urbanizadora como el proyecto de equidistribución a promover en cada unidad de ejecución que se delimite.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en dichas unidades de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ellas, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.

B. En ese contexto general, se considerarán como tales cargas de urbanización, entre otras:

a) (Sub)ámbito «15.1 Tolosana - Igarondo»:

La totalidad de las previstas en la referida Modificación de las Normas Subsidiarias.

b) (Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».

La ejecución y abono del conjunto de las obras de urbanización previstas dentro del mismo, incluidas las de ejecución de la correspondiente acera de conexión con el Ámbito Urbanístico colindante «17. Apatta».

Aurreko «III». epigrafeko «5.B» idatz zatian aipatzen diren kargak ordaintzea eta lurak lagatzea, bestalde, jardun integratuko esparruaz eta gauzatze-unitateaz kanpoko urbanizazio-kargatzat hartuko da.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

### 1. Lur gaineko hidrologia.

Zelai erreka leheneratzeko —errekaren eskuinaldea batik bat— beharrezko neurriak zehaztearekin eta gauzatzearekin osatuko da Tolosana-Igarondo ingurunean planteatutako hirigintza-garapena. Horrez gain, uholde-arriskuak saihesteko eta errekaren ur-bazterrean pasealekua antolatzeke beharrezko neurriekin ere osatuko da.

Indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean (isuri-alde kantauriarra) ezartzen diren irizpideetara egokitu beharko da garapen hori.

### 2. Hidrogeologia (akuiferoak).

Eremua jatorri alubialeko materialen gainean kokatzen da. Material horietan akuifero detritikoak sortzen dira, orokorrean finkatzen ez direnak, eta porositate intergranularra eta anisotropia handia izaten dute. Elduaingo unitate hidrologikotik hurbil daude.

Sor daitezkeen eraginak adierazgarriak izango ez direla uste bada ere, ingurune horretan baliabide hori agertzen denez gero, obrak egitean tentuz ibili beharko da eta isurketak, lur-erazketak eta abar arreta handiz kontrolatuko dira, baliabide horren gainean eraginik ez sortzearen.

### 3. Poluituta egon daitezkeen lurzorua leheneratzea.

IHOBE inbentarioaren arabera, eremuan poluituta egon daitekeen kokaleku bat dago, Tolosana paper-fabrikarekin lotzen dena (20071-0011 kodea).

Arlo horretan indarrean dagoen legerian aurreikusten diren ikerketa, ezagutza, kontrol eta tratamenduko prozesuen mende egon beharko dute lurzoru horiek, proposatutako erabilera-aldaketan aurretik.

### 4. Beste alderdi batzuk.

Esparruaren hirigintza garatzean, «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetako honako arlo hauetako irizpideei jarraitu beharko zaie: Obrak egiten diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzeko irizpideei; sortzen diren hondakinak biltzeko, tratatzeko eta biltegitratzeko irizpideei; obraren ondoriozko zaratak, hautsa eta abar ezabatzeke eta/edo murrizteke irizpideei; egin beharreko obraren ondorioz inguruko biztanleengan sortzen diren kalteak ezabatzeke eta/edo murrizteke irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatzekeak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

## IX. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «15.2 Zubizarreta» eta «15.3 Kondeaneko Aldapa, 11» (azpi)esparruei dagozkien grafikoak barne hartu dira:

- «1. Antolamenduaren oinplanoa. Definizio geometrikoa» grafikoa.
- «2. Zonifikazio xehatua» grafikoa.
- «3. Eraikitzeke eta erabiltzeko baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak» grafikoa.
- «4. Gauzatzeke baldintzak» grafikoa.

La cesión de terrenos y el abono de las cargas mencionados en el apartado «5.B» del anterior epígrafe «III» será considerada como carga de urbanización externa tanto al ámbito de actuación integrada como a la unidad de ejecución.

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

### 1. Hidrología superficial.

El desarrollo urbanístico planteado en el entorno Tolosana-Igarondo se ha de complementar con la determinación y ejecución de las medidas necesarias para recuperar el cauce de la regata Zelai y, en particular, su margen derecha, además de con las que se estimen necesarias para evitar y corregir riegos de avenidas, y ordenar un paseo en el borde de la misma.

Dicho desarrollo se ha de ajustar a ese respecto a los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos (vertiente cantábrica).

### 2. Hidrogeología (acuíferos).

El ámbito se asienta sobre materiales en origen aluviales que suelen dar lugar a acuíferos detríticos, en general no consolidados, de porosidad intergranular, elevada anisotropía, y próximos a la Unidad Hidrogeológica Elduain.

Si bien se estima que las posibles afecciones no serán significativas, dada la presencia en la zona de ese recurso, las obras han de acometerse con el cuidado necesario, y con el debido control de extremos como los vertidos, las excavaciones, etc., con el fin de evitar cualquier afección sobre el mismo.

### 3. Recuperación de suelos potencialmente contaminados.

De acuerdo con el inventario de IHOBE, existe un emplazamiento potencialmente contaminado, ligado a la empresa Papelera Tolosana (código 20071-0011).

Los suelos afectados han de sujetarse a los procesos de investigación, conocimiento, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia, con anterioridad a los cambios de uso propuestos.

### 4. Otras cuestiones.

La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» en lo referente a: Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; eliminación y/o minimización de los perjuicios derivados de las obras a ejecutar en la población del entorno; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

## IX. GRÁFICOS ADJUNTOS

Se incluyen a continuación los gráficos referidos a los (sub)ámbitos «15.2 Zubizarreta» y «15.3 Kondeaneko Aldapa 11» siguientes:

- Gráfico «1. Planta de ordenación. Definición geométrica».
- Gráfico «2. Zonificación pormenorizada».
- Gráfico «3. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones».
- Gráfico «4. Condiciones de ejecución».

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
 TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
 DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)  
**15.2 ZUBIZARRETA**



ESCALA 1/1000 ESKALA

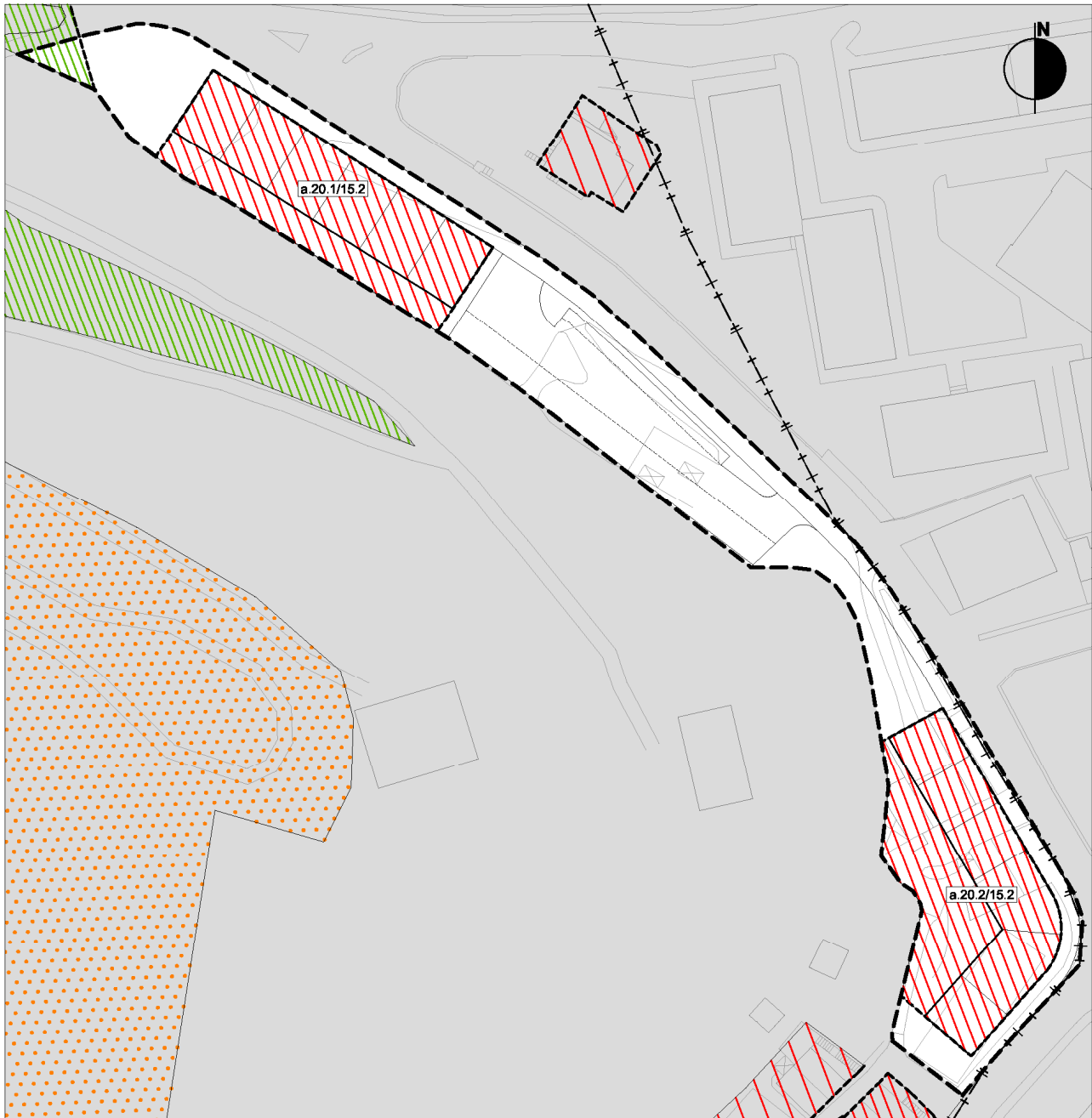
15.2. AZPIESPARRUAREN MUGA      - - - - -      LIMITE DE SUBÁMBITO 15.2  
 PROIEKTATUTAKO SESTRA      +80      RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**ANTOLAMENDUAREN OINPLANO. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
 TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
 DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)  
**15.2 ZUBIZARRETA**



ESCALA 1/1000 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA		---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA	a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK	f.10		f.10 ESPACIO LIBRE

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**



HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)  
**15.2 ZUBIZARRETA**



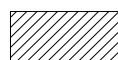
ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 17 Zb.



AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 17

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK**



HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
 TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
 DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEANEGO ALDAPA (bakoitiak)  
**15.3 KONDEANEGO ALDAPA 11**



ESCALA 1/1000 ESKALA

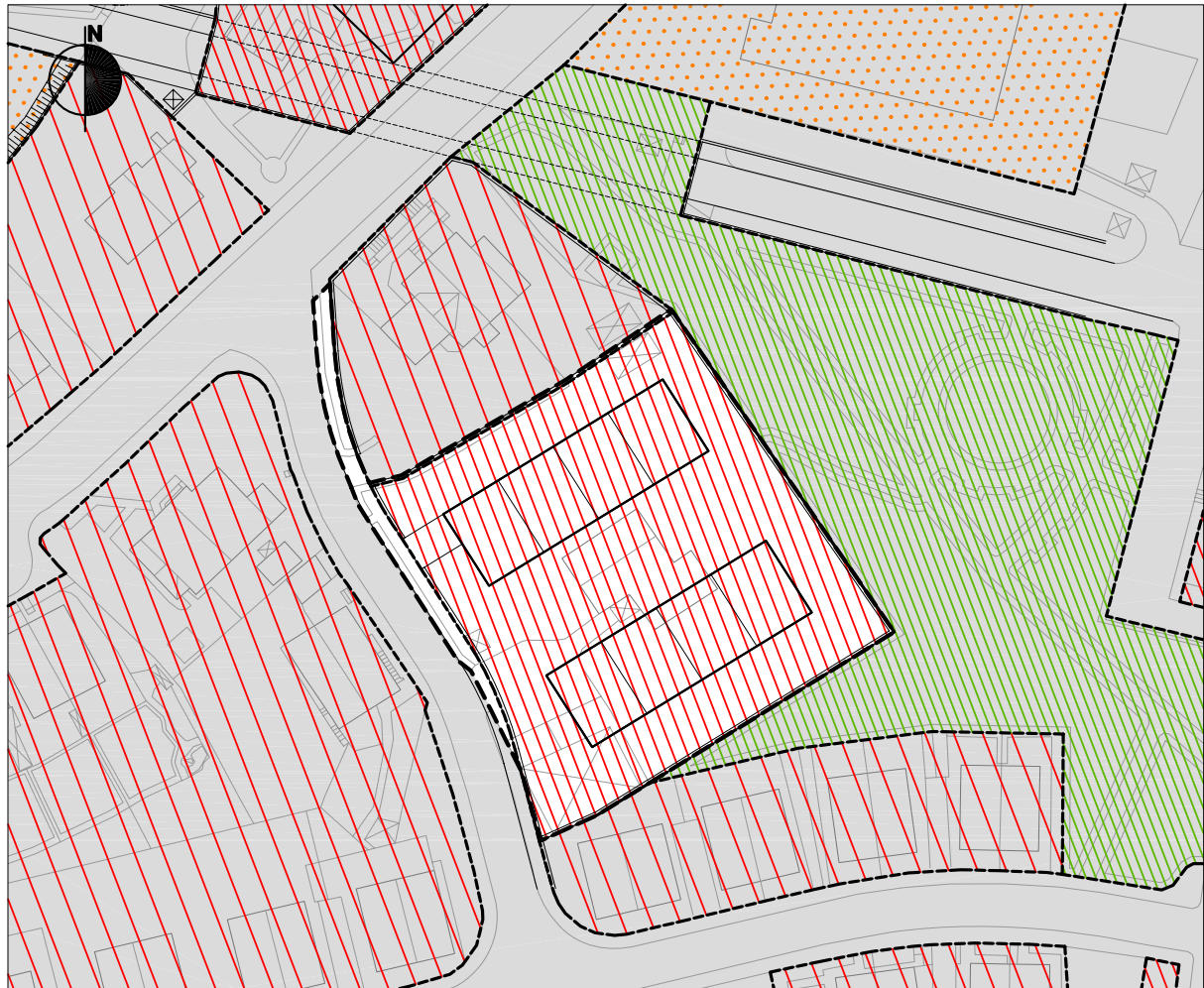
15.3. AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DE SUBÁMBITO 15.3
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
**PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA**  
**ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
 TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
 DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEANEKO ALDAPA (bakoitiak)  
**15.3 KONDEANEKO ALDAPA 11**



ESCALA 1/1000 ESKALA



AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
 DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

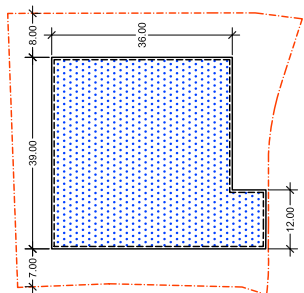
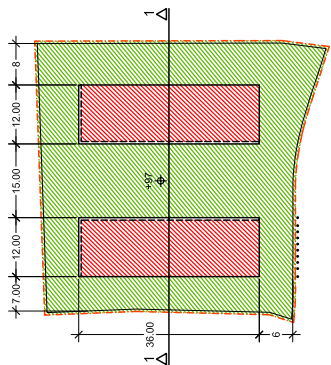
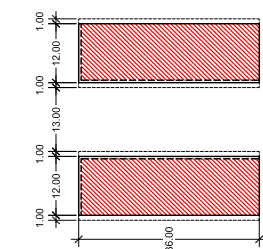
15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE -  
 KONDEANEKO ALDAPA (bakotikak)  
**15.3 KONDEANEKO ALDAPA 11**

Lursalaren muga		Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidaren nahitaezko 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 osagariak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaltzibea (Ehaztuzko eta irakia erabiltzeko erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Erakiazina, baimenduak esirapaez izan ezik		Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	+8.00	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



GRÁFICO 3. GRAFIKOA

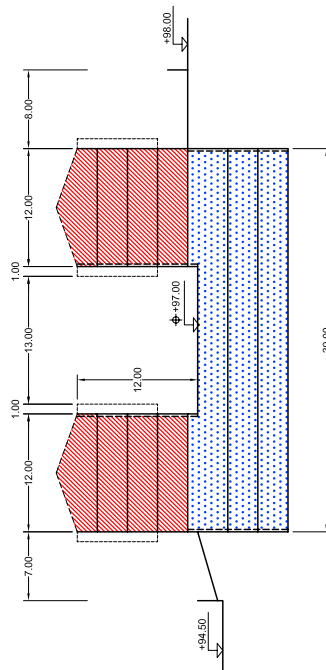
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES  
 ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



PLANTAS II, III, BAJOCUBIERTA ESCALA 1/1000  
 II, III SOLAIRUAK, ESTALKIPEA 1/1000 ESKALA

PLANTA ENTRESUELO  
 BEHEGAINEN SOLAIRUA

SEMISOTANO, SOTANOS I, II  
 ERDISOTAO, I, II SOTOAK



ESCALA 1/500  
 1/500 ESKALA

SECCION 1  
 1 SEKZIOA

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEANEKO ALDAPA (bakoitiak)  
**15.3 KONDEANEKO ALDAPA 11**



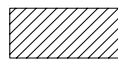
ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 18 Zb.



AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 18

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK**

«16. ESKOLAPIOAK»  
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

«N.1» errepidearen, Zumardi Haundi parkearen, «19. San Blas» hirigintza-esparruaren, eta inguru horretan dauden Tolosako lurzoru urbanizaezinen artean kokatzen da esparru hau.

Guztira 32.890 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Dokumentu hone-tako planoetan islatzen da esparruaren mugaketa.

1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen esparruan ezarri-tako mugaketa du.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Ondoren aditzera ematen den salbuespenarekin, gaur egungo egoera materialean finkatzen da hirigintza-esparrua, irakaskuntza-erabileretarako lehentasuneko xedearekin.

Gaur egun bertan dauden instalazioak gehienez 4.700 m<sup>2</sup>(s)-ra arte zabaltzeko aurreikuspenarekin lotzen da salbues-pen hori.

Zabaltze hori gaur egungo eraikinen barruan zein eraikin horiei atxikita edo eraikin horiez salbuespena planteatu ahal izango da, baita aurreko neurriak bateragarri eginez ere.

Horrez gain, helburu orokor hori osatzeko, esparru hori eta «19. San Blas» esparru mugakidea nahitaz batera eta koordi-naturik aintzat hartu beharrez osatzen da. Horretarako, lurralde-ingurune horren eta hirigunearen arteko bide-loturak aniztu beharko dira, lotura bakarrek irtenbideak alde batera utzita. Oro har, irtenbide horiek askiek dira, eta are gehiago honelako kasu batean. Aniztasun horrek justifikatu egiten du bide-lotura horietako bat esparru hau zeharkatuta antolatzea, gaur egungo bide nagusia bide publiko bihurtuz.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

«G.00 Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 32.890 m<sup>2</sup>).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean:

\* Aurretik dauden eraikuntzak.

Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako baldintzetan eta eraikuntzako udal-lizen-tzian kasu bakoitzerako ezarritako baldintzetan eraiki ziren eraikinen lerroakaduraren eta formaren (altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzazkoa da baimentzen den eraikigarritasuna. Finkatu egiten dira eraikin horiek.

\* Garapen eta/edo eraikuntza berriak.

Esparruan sestra gainean baimentzen diren garapen eta/edo eraikuntza berriekin lotzen den eraikigarritasuna 4.700 m<sup>2</sup>(s)-koa da.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«16. ESCOLAPIOS»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado entre la carretera «N.1», el parque Zumardi Haundi, el Ámbito Urbanístico «19. San Blas», y terrenos no urbanizables de Tolosa situados en ese entorno.

Tiene una superficie total de 32.890 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en los planos de este documento.

Su delimitación se corresponde con la establecida en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Con la salvedad que se indica a continuación, se consolida el Ámbito Urbanístico en su actual situación material, con su destino preferente a usos docentes.

Dicha salvedad está relacionada con la previsión de posi-bles ampliaciones de las instalaciones existentes en un máximo de 4.700 m<sup>2</sup>(t).

Esa ampliación podría ser planteada, bien en el interior de las edificaciones actuales, bien de forma adosada o exenta a las mismas, bien mediante la compatibilización de las distintas medidas anteriores.

Además, ese objetivo general se complementa con, entre otros, el asociado a la necesaria consideración global y coordi-nada de este Ámbito con el «19. San Blas», colindantes entre sí. Esa consideración unitaria pasa por, entre otros extremos, la diversificación de las conexiones viarias de este entorno territo-rial con el centro urbano, huyendo de las normalmente insufi-cientes soluciones de conexión única, y más en un supuesto como éste. Esa diversificación justifica la ordenación de una de esas conexiones viarias pasando por este Ámbito, con la consiguiente conversión del actual vial principal del mismo en vial público.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

Zona «G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario». (Superficie: 32.890 m<sup>2</sup>).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante:

\* Edificaciones preexistentes.

La edificabilidad autorizada es la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual del con-junto de las edificaciones existentes en el ámbito y que ahora se consolidan, construidas en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, así como, en cada caso, en la correspondiente licencia municipal de edificación.

\* Nuevos desarrollos y/o edificaciones.

La edificabilidad vinculada a los nuevos desarrollos y/o edi-ficaciones autorizados sobre rasante en el ámbito es de 4.700 m<sup>2</sup>(t).

Eraikigarritasun hori gaur egungo eraikinen barruan zein eraikin horiei atxikita edo eraikin horiez salbuetsita kokatu ahal izango da, baita aurreko neurriak bateragarri eginez ere.

— Sestrapean: Soto-solairu bati (1) dagokion eraikigarritasuna, horretarako aurreikusten den hedadurarekin.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera:

Sestra gainean baimentzen diren eraikuntzen solairu kopurua eta altuera baliokidea da gaur egun bertan dauden eraikuntzek dutenarekin, gehienez.

Baimendu egiten da sestrapean solairu bat (1) eraikitzea, Plan Orokor honen «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22. artikuluan azaldutako baldintzetan, eta sestra gainean aurreikusitakoek oin-planoan duten okupazio berarekin, proiektio bertikal berean gaitzen ez den arren.

#### B. Erabilera-baldintzak.

Plan honetan «G.00» zona globalerako orokorrean ezarritako baldintzak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

Testuinguru horretan, zona hori irakaskuntza-erabileretara zuzenduko da lehentasunez. Baimendu egiten da aurrekoekin bateragarriak diren beste ekipamendu-erabilera batzuk ezarritzea, betiere ingurune horretan ezarri badaitezke.

#### 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Esparruko egungo bide-sistema nagusia udalerriko bide-sare publikoan barne hartuko da; izatez, ingurune horretan barrena, esparru hau eta San Blas esparrua hirigunearekin lotzeko komunikazio-bide gisa hartu eta tratatuko da. Era berean, xede horretara zuzenduko dira, konexio horren osotasuna antolatzeko beharrezkoak diren esparruko lursailak, gaur egungo bideak okupatzen dituenaz harantzago. Esparruan sustatu beharreko Plan Bereziak xede horretara zuzendu eta/edo gorde beharreko lurra identifikatzeari eta mugatzeari ekingo dio.

#### 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

#### 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Berezia formulatuko da esparruan baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza antolatzeko, betiere xede horrekin proiektatzen diren eraikuntza berrietan kokatzea aurreikusten bada —halakotzat hartuko dira gaur egun dauden eraikuntzen zabalkuntzak zein beste eraikuntza batzuk eta/edo aurrekoek salbuesten direnak—.

Plan Berezi hori formulatzea ez da beharrezkoa izango gaur egungo eraikuntza gehitzea ekarriko duten jardunak gauzatu behar direnean, betiere aurretik dauden eta finkatzen diren eraikuntzen barruan gauzatea aurreikusten bada.

#### 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Ez da alor honetako inolako aurreikuspenik ezarri, gaur egun dauden garapenak finkatu baitira.

Dicha edificabilidad podrá se emplazada bien en el interior de las edificaciones actuales, bien de forma adosada o exenta a las mismas, bien mediante la compatibilización de las distintas medidas anteriores.

— Bajo rasante: La edificabilidad asociada a una (1) planta de sótano, con la extensión prevista para ésta.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Número de plantas y altura de edificación:

El número de plantas y la altura de las edificaciones autorizadas sobre rasante son equivalentes a, como máximo, las de las edificaciones existentes.

Se autoriza la construcción de una (1) planta bajo rasante, en las condiciones expuestas en el artículo 22 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General, y con idéntica ocupación en planta a la de las edificaciones previstas sobre rasante, aun cuando la misma no se habilite en la misma proyección vertical.

#### B. Condiciones de uso.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global «G.00» (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

En ese contexto, esta zona se destina a, preferentemente, usos docentes. Se autoriza, asimismo, la implantación de otros usos de equipamiento compatibles con los anteriores, siempre que sean susceptibles de ser implantados en ese entorno.

#### 2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

El actual viario principal del Ámbito se integrará en la red viaria pública municipal a los efectos de su consideración y tratamiento como vial de comunicación tanto de este Ámbito como de San Blas con el centro urbano a través de este entorno. Se destinarán asimismo a ese fin los terrenos del ámbito que resulten necesarios para ordenación de la totalidad de esa conexión, más allá de los que ocupa el viario actual. El Plan Especial a promover en el ámbito procederá a la identificación y delimitación de los terrenos a destinar y/o reservar con ese fin.

#### 3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### 4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la formulación de un Plan Especial a los efectos de la ordenación del incremento de edificabilidad urbanística autorizado en el ámbito, siempre que éste se prevea emplazar en nuevas edificaciones proyectadas con ese fin, considerándose como tales tanto las ampliaciones de las actualmente existentes como otras nuevas y/o exentas de las mismas.

La formulación de ese Plan Especial no será necesaria para los supuestos de ejecución de actuaciones que conlleven un incremento de la edificabilidad actual, siempre que el mismo se prevea ejecutar en el interior de las edificaciones preexistentes y consolidadas.

#### 5. Régimen general de programación y ejecución.

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

## IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. *Kalifikazio xehatua.*

A. Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako azpizona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

Hauek dira baldintza horiek:

— Batetik, Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak.

— Bestetik, esparruan baimendutako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntza antolatzeke, esparruan bertan sustatu beharreko Plan Berezia zehazten direnak, betiere xede horrekin proiektatzen diren eraikuntza berrietan kokatzea aurreikusten bada —halakotzat hartuko dira gaur egun dauden eraikuntzen zabalkuntzak zein beste eraikuntza batzuk eta/edo aurrekoek salbuesten direnak—.

## B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Sestra gainean baimentzen den eraikigarritasun fisikoa aurreko III. epigrafeko «1.A.a» idatz zatian azaldutako irizpideen emaitza da.

Bestalde, sestrapean baimentzen den eraikigarritasun fisikoa aurreko III. epigrafeko «1.A.b» idatz zatian azaldutako irizpideen emaitza da.

C. Antolatutako lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

Esparruko lursailetan, sestra gainean baimendutako eraikuntzaren formarekin lotzen diren lerrokadurak, sestrak, altuera, solairu kopurua, eta beste alderdi batzuk erregulatzen dituzten baldintzak honakoen emaitzazkoak dira:

— Batetik, gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinak.

— Bestetik, esparruan sustatu beharreko Plan Berezia definitzen direnak, baldintza horiek zehazteko ondorioetarako eta esparruan baimendutako eraikigarritasuna gehitzeari dago-kionez, betiere xede horrekin proiektatzen diren eraikuntza berrietan kokatzea aurreikusten bada —halakotzat hartuko dira gaur egun dauden eraikuntzen zabalkuntzak zein beste eraikuntza batzuk eta/edo aurrekoek salbuesten direnak—.

Bestalde, sestrapeko eraikigarritasunari dagokionez, aurreko «III» epigrafean adierazitakoari jarraituko zaio.

D. Antolatutako azpizona xehatuetako erabilera-baldintzak.

Esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzeko erabilera-baldintzak Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira izaera orokorrean.

2. *Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.*

Eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo dira esparruko lursail guztiak.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Ez da arlo horretako inolako baldintzarik ezarri.

## IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. *Calificación pormenorizada.*

A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son:

— Por un lado, las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

— Por otro, las que se determinen en el Plan Especial a promover en el ámbito a los efectos de la ordenación del incremento de edificabilidad urbanística autorizado en el mismo, siempre que éste se prevea emplazar en nuevas edificaciones proyectadas con ese fin, considerándose como tales tanto las ampliaciones de las actualmente existentes como otras nuevas y/o exentas de las mismas.

## B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad física autorizada sobre rasante es la resultante de los criterios expuestos en el apartado «1.A.a» del anterior epígrafe III.

Por su parte, la edificabilidad física autorizada bajo rasante es la resultante de los criterios expuestos en el apartado «1.A.b» del anterior epígrafe III.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas ordenadas.

Las condiciones reguladoras de las alineaciones, rasantes, altura, número de plantas y cualesquiera otros extremos relacionados con la forma de la edificación autorizada sobre rasante en las distintas parcelas del Ámbito son las resultantes de:

— Por un lado, las edificaciones existentes y consolidadas.

— Por otro, las definidas en el Plan Especial a promover en el Ámbito a los efectos de la determinación de dichas condiciones en lo referente al incremento de edificabilidad autorizado, siempre que éste se prevea emplazar en nuevas edificaciones proyectadas con ese fin, considerándose como tales tanto las ampliaciones de las actualmente existentes como otras nuevas y/o exentas de las mismas.

Por su parte, en lo referente a la edificación bajo rasante se estará a lo expuesto en el apartado «1.B.b» del anterior epígrafe «III».

D. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

2. *Categorización del suelo urbano.*

La totalidad de los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

No se determina condición alguna de esta naturaleza.

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparru honetako eraikuntza edo elementu bakar bat ere ez da Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

Ez da urbanizazio arloko berariazko neurririk planteatu.

### 2. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Esparru hau Bidebieta auzoarekin eta hirigunearekin lotzeko gaur egungo bide nagusiaren eraginpean dauden lursailak —eta lotura hori «19. San Blas» esparrura arte hedatzeko beharrezkoak diren gainerakoak— dohainik lagako zaizkio Udalari, horrek bide publiko gisa hartu eta trata ditzan.

Lagapen hori esparruko hirigintza-garapenarekin lotzen diren urbanizazio-kargen parte izango da. Zehazki, gaur egun dagoen eraikigarritasunarekiko baimentzen den eraikigarritasunaren gehikuntzarekin lotzen diren urbanizazio-kargen parte izango da.

## «17. APATTA» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

### I. AZALERA ETA MUGAKETA

Apatta errekaen ertzetan, Ibarako udalerririk mugan, eta Leabururako eta Belauntzarako, besteak beste, «GI-3212» errepidearen inguruan kokatzen den esparrua da.

Guztira 4.980 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

### II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Orokorrean, gaur egungo egoeran eta egungo erabilerekin finkatzen da.

Esparruko eta haren ingurunekeo espazio publikoen —batez ere sarbideen— hobekuntzarekin eta berrurbanizazioarekin osatzen da helburu orokorra.

Edonola ere, haren kokapenari erreparatuta, azken helburu horiei erantzun egokia emango bazaie, behar-beharrezkoa izango da Ibarako eta Tolosako Udalen baterako esku-hartze koordinatua, baita xede horretarako beharrezko neurriak zehazteko garaian ere.

### III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala.

«B.20. Hirugarren Sektoreko Erabilerako Zona». (Azalera: 4.980 m<sup>2</sup>).

#### A. Eraikuntza-baldintzak.

##### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: Gaur egun bertan dauden eta finkatzen diren eraikinen formaren (lerrokaduren, altueraren, solairu kopuruaren, etab.) emaitzazkoa da esparru honen guztizko hirigintza-eraikigarritasuna, betiere eraikuntzako udal-lizentzietan ezartzen diren baldintzetan.

## VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

Ninguna de las edificaciones y elementos del Ámbito se integra en el Catálogo de este Plan General

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

No se plantean medidas específicas en materia de urbanización.

### 2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

Los terrenos afectados por el actual viario principal de conexión de este Ámbito con el barrio Bidebieta y el centro urbano, así como los restantes que resulten necesarios para extender dicha conexión hasta el ámbito «19 San Blas», serán cedidos gratuitamente al Ayuntamiento a los efectos de su consideración y tratamiento como vial público.

Dicha cesión formará parte de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico del Ámbito, y, en particular, al incremento de edificabilidad autorizado, respecto del actualmente existente.

## NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «17. APATTA»

### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado a orillas de la regata Apatta, en colindancia con el término municipal de Ibarra, y en las inmediaciones de la carretera «GI-3212», de conexión con, entre otros, Leaburu y Belauntza.

Su superficie es 4.980 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

En términos generales, se consolida el Ámbito en su situación actual y con sus actuales usos.

Ese objetivo general se complementa con el de mejora y reurbanización de los espacios públicos del Ámbito y su entorno, y, en particular, los accesos al mismo.

En todo caso, en atención a su ubicación, la adecuada respuesta a estos últimos objetivos requiere la intervención conjunta y coordinada de los Ayuntamientos de Ibarra y Tolosa, incluso en lo concerniente a la determinación de las medidas que con ese fin se estimen necesarias.

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global.

Zona «B.20 Uso Terciario». (Superficie: 4.980 m<sup>2</sup>).

#### A. Condiciones de edificación.

##### a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: La edificabilidad urbanística total de este Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas, etc.) de las edificaciones existentes y consolidadas en el mismo, en las condiciones establecidas en las correspondientes licencias municipales de edificación.



— Sestrapean: Bi (2) soto-solairuri dagokien eraikigarritasuna.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak: Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

— Sestra gainean: Gaur egun esparruan dauden eraikinak egungo parametro formalekin finkatzen dira.

— Sestrapean: Bi (2) soto-solairu eraikitzea baimentzen da.

#### B. Erabilera-baldintzak.

Plan honetan «B.20» zonetarako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira egiturazko izaera duten tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak zehaztu.

3. *Hirigintza-sailkapena.*

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. *Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.*

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua.

5. *Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.*

Planteatutako antolamenduaren garatze eta gauzatzeko maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako baldintza zehatzik ezarri.

#### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. *Kalifikazio xehatua.*

A. Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologia zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eraikuntzaren formaren (lerrokaduren, altueraren, solairu kopuruaren, etab.) emaitzazkoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, eta finkatu egiten da dagokion eraikuntzako udal-lizentzian ezarritako baldintzetan.

b) Sestrapean: Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa sestrapeko bi (2) solairutakoa da, sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin, betiere hurbil dauden bidesarearen eta ibilguaren babes-aurreikuspenak betetzearen kalterik gabe.

C. Lursailtako eraikuntzen forma arautzeko baldintzak: Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

a) Sestra gainean:

Lursail bakoitzean baimendutako eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua, bestalde, lursail horietako bakoitzean gaur egun dagoen eraikuntzaren emaitzak dira, eta finkatu egiten dira eraikuntzako udal-lizentzian ezarritako baldintzetan.

b) Sestrapean: Bi (2) soto-solairu eraikitzea baimentzen da.

— Bajo rasante: La edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Número de plantas y altura de edificación.

— Sobre rasante: Se consolidan las edificaciones existentes en el Ámbito con sus actuales parámetros formales.

— Bajo rasante: Se autoriza la construcción de dos (2) plantas de sótano.

#### B. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso generales son las establecidas en este Plan General para la zona global «B.20» (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se determinan condiciones reguladoras de la red de sistemas locales de carácter estructural.

3. *Clasificación urbanística.*

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

4. *Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.*

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

5. *Régimen general de programación y ejecución.*

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística planteada, no se establecen condiciones particulares en esta materia.

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. *Calificación pormenorizada.*

A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación pormenorizada» del documento «5.Planos» de este Plan General.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada en la misma, en las condiciones establecidas en la correspondiente licencia municipal de edificación.

b) Bajo rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la asociada a dos (2) planta bajo rasante, con igual ocupación en planta que la de la edificación sobre rasante, sin perjuicio del cumplimiento de las previsiones de defensa y protección de la red viaria y del cauce situados en las inmediaciones.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: Altura y número de plantas de la edificación.

a) Sobre rasante:

La altura y el número de plantas de la edificación autorizada en cada parcela son los resultantes de la edificación existente en cada una de ellas, que se consolida en las condiciones establecidas en la correspondiente licencia municipal de edificación.

b) Bajo rasante: Se autoriza la construcción de dos (2) plantas.

D. Antolatutako (azpi)zona xehatuetako erabilera-baldintzak.

Plan Orokorrean (azpi)zona horietako bakoitzerako orokorrean ezartzen dira erabilera-baldintzak.

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparru horretako 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 Apatta erreka agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan, bidezko ondorioak izan ditzan.

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honen Katalogoan ez da esparru honetako inolako eraikinik edo elementurik barne hartu.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

Esparruaren espazio publikoak eta horien ingurunea –sarbi-deak batik bat– berriro urbanizatzeko eta egokitzeko egokiak diren herri-lanetako proiektuak lantzeari ekingo zaio.

### 2. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Udalak xede hori eta titulartasun pribatua duten lurak eskuratu ondoren, berriro urbanizatuko dira zuzkidura publikoetarako espazioak.

Lur horiek desjabetze bidez edo xede horretarako egokia den edozein mekanismoren bidez lortuko dira, jabeekin bidezko akordioak lortzea barne.

Berriro urbanizatzeko obrak sustatze eta gauzatze publikoak izango dira.

Jardun horiek guztiak koordinaturik gauzatuko dituzte Ibarra eta Tolosako Udalek.

## «18. APATTA ERREKA» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

### I. AZALERA ETA MUGAKETA

«18. Apatta Erreka» hirigintza-esparrua Ibarra eta Leaburuko udalerrien inguruetan kokatzen da, eta «Apatta Erreka» ere deritzan hedadura handiagoko industria-poligono baten parte da, Industria-poligono horren barnean hiru udalherri horien lursailak sartzen dira.

Poligono horrek guztira 512.828 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Horietatik, 55.127 m<sup>2</sup> Leaburuko udalerrikoak dira, 324.421 m<sup>2</sup> Ibarra udalerrikoak, eta gainerako 133.280 m<sup>2</sup>-ak Tolosako udalerrikoak; azken horiek dira, hain zuzen ere, honako Arau Partikularraren mende dagoen esparrua.

D. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de dichas (sub)zonas son las establecidas con carácter general para cada una de ellas en este Plan General.

## 2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de este Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a los que, por incremento de edificabilidad ponderada, tienen la condición de suelo urbano no consolidado.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones del Ámbito de la regata Apatta.

## VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se incluye en el Catálogo de este Plan General edificación o elemento alguno de este Ámbito.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

Se procederá, en su caso, a la elaboración del o de los proyectos de obra pública que se estimen adecuados a los efectos de la (re)urbanización y acondicionamiento de los espacios públicos del Ámbito y su entorno, y, en particular, los accesos al mismo.

### 2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

Se procederá a la (re)urbanización de los espacios destinados a dotaciones públicas, previa obtención por parte del Ayuntamiento de los terrenos que, teniendo ese destino, son de titularidad privada.

Dicha obtención será acometida bien mediante expropiación, bien mediante cualesquiera otros mecanismos que con ese fin se estimen adecuados, incluidos los correspondientes acuerdos con los propietarios.

Las obras de (re)urbanización serán de promoción y ejecución públicas.

La ejecución de todas esas actuaciones será acometida de forma coordinada por los Ayuntamientos de Ibarra y Tolosa.

## NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «18. APPATA ERREKA»

### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El Ámbito Urbanístico «18. Apatta Erreka» está situado en las inmediaciones de los municipios de Ibarra y Leaburu, y forma parte de un polígono industrial de mayor extensión también denominado «Apatta Erreka», en el que se integran terrenos de esos tres municipios.

Ese polígono tiene una superficie total de 512.828 m<sup>2</sup>, de los que 55.127 m<sup>2</sup> forman parte del municipio de Leaburu, 324.421 m<sup>2</sup> de Ibarra, y los restantes 133.280 m<sup>2</sup> de Tolosa; estos últimos se corresponden con el ámbito objeto de esta Norma Particular.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

## II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Azaldutakoaren ildotik, «18. Apatta Erreka» esparrua Leaburu, Ibarra eta Tolosako udalerrietako lursailen osatutako hedadura handiagoko industria-poligono baten parte da. Poligonoa mende honen hasieran sustatu zen.

Tolosako udalerraren zatiari zehazki dagokionez, 2001eko maiatzaren 15eko ebazpen bidez behin betiko onartu zen udalerrirri horretako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espedientean izan zuen jatorria poligono horren garapenak.

Orokorrean hartuta, Plan hau formulatu aurretik indarrean zegoen plangintzak poligono horretan aurreikusten zuen industria-garapena gauzatuta dago hein handi batean. Horrela, proiektatutako industria-pabilioiak gehien bat gauzatuta daude; izatez, garrantzi txiki horien oso zati txikiak baino ez dira geratzen gauzatzeko. Era berean, neurri handi batean gauzatuta daude aurreikusitako bide-sistema eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Testuinguru horretan, Plan Orokor honetan planteatutako proposamenek ondoren azaltzen diren esku hartzeko hiru irizpide nagusiri erantzuten diete. Batetik, industria-garapen horren udalaz gaindiko izaera eta/edo udalen arteko izaera finkatzea, eraginpean dauden lursail guztiak hirigintza-arloan batera eta osorik aintzat hartzea justifikatuko duena, hiru udalerrirri horietan barne hartzearen kalterik gabe. Bestetik, jada gauzatuta dauden industria-eraikinak eta zuzkidura publikoak finkatzea, baita aurreikusten direnak eta gauzatu gabe daudenak ere, baldin eta ondoren aditzera ematen den aldaketaren eraginpean ez badaude —Plan hau formulatu aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritako baldintzetan—. Azkenik, eta lehentxeago aditzera emandako garapenak beste garapen batzuekin osatzeko asmoz, aurreko plangintzak esparruaren gainerakoan aurreikusten duen hirigintza-antolamendua aldatzea. Horrela, garapen horien eraginpean dauden udalerriek (Ibarra eta Tolosa) eta eskualdearen gainerakoak ekonomia-jardueren alorrean dituzten beharrei eta eskakizunei erantzun ahal izango zaie, eta xede horretarako kokalekurik egokienetako batean gainera. Garapen berri horiek honako esku hartzeko parametro hauei erantzuten diete, besteak beste:

— Ibarra eta Tolosako udalerrietan kokatzen diren industria-poligono horren lursailen horiek duten proiektzioa —dokumentu honetako 3. planoan mugatutako «18.1 (Tolosa) - Ibarra lurrak» azpiesparruan zehazki barne hartzen dira lursail horiek—.

Azpiesparru horren guztizko azalera 143.300 m<sup>2</sup> ingurukoa da. Azalera horretatik, 65.715 m<sup>2</sup> inguru Ibarra udalerrirri dagozkio, eta gainerako 77.585 m<sup>2</sup>-ak Tolosako udalerrirri.

— Apatta errekaaren ibilgua gaur egungo kokalekutik esparruaren ertzer lekuz aldatzea. Zehazki, dokumentu honetako 5. planoan modu orientatzailearekin islatzen da ibilgu berriaren trazadura. Dena den, trazadura berria aurrerago aipatuko den Plan Berezian finkatuko da zehaztasunez eta behin betiko.

Lekualdatze horren ondoriozko eraginak murrizteko asmoz, neurri egokiak finkatu eta gauzatu beharko dira jardun hori ahalik eta zorroztasun teknikorik handienarekin eta ingurumenarekiko errespeturik handienarekin egiteko.

Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

## II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

De acuerdo con lo expuesto, el Ámbito «18. Apatta Erreka» forma parte de un polígono industrial de mayor extensión, integrado por terrenos de los municipios de Leaburu, Ibarra y Tolosa, promovido a comienzos de este siglo.

En concreto, en lo referente a la parte específica de Tolosa, el desarrollo de ese polígono tuvo su origen en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ese municipio, aprobado definitivamente mediante resolución de 15 de mayo de 2001.

Considerado en su globalidad, el desarrollo industrial previsto por el planeamiento vigente con anterioridad a la formulación de este Plan en el conjunto del citado polígono está en gran medida ejecutado. Así, los pabellones industriales proyectados están ya ejecutados en su mayor parte, quedando pendientes, exclusivamente, unas muy limitadas y poco significativas partes de los mismos. También están en gran medida ejecutados el viario y las infraestructuras de servicios urbanos previstos.

En ese contexto, las propuestas planteadas en este Plan General responden, básicamente, a los tres criterios generales de intervención que se exponen a continuación. Por un lado, la consolidación del carácter supramunicipal y/o intermunicipal del referido desarrollo industrial, que justifica la consideración urbanística unitaria y global del conjunto de los terrenos afectados, sin perjuicio de su integración en los tres citados municipios. Por otro, la consolidación de las edificaciones industriales y de las dotaciones públicas ya ejecutadas, así como de las previstas y aún pendientes de ejecución, en la medida en que no resulten afectadas por la modificación que se menciona a continuación, en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la formulación de este Plan. Por último, la modificación de la ordenación urbanística prevista por el citado planeamiento anterior en el resto del ámbito con el objetivo de complementar los desarrollos antes mencionados con otros nuevos, para dar respuesta a las necesidades y demandas tanto de los municipios materialmente afectados por los mismos (Ibarra y Tolosa) como del conjunto de la comarca en materia de actividades económicas, ubicándolos en uno de los emplazamientos más idóneos para ese fin. Esos nuevos desarrollos responden, entre otros, a los siguientes parámetros de intervención:

— Proyección de los mismos en terrenos del citado polígono industrial ubicados en los municipios de Ibarra y Tolosa, integrados concretamente en el subámbito «18.1 (Tolosa) - Terrenos de Ibarra» delimitado en el plano 3 de este documento.

La superficie total de ese subámbito es de, aproximadamente, 143.300 m<sup>2</sup>, de los que unos 65.715 m<sup>2</sup> forman parte del municipio de Ibarra, y los restantes 77.585 m<sup>2</sup> de Tolosa.

— Desplazamiento del cauce de la regata Apatta desde su actual ubicación al borde del ámbito. En concreto, en el plano 5 de este documento se refleja con carácter orientativo el trazado del nuevo cauce, remitiéndose la precisa y definitiva determinación del mismo al Plan Especial al que se hace referencia más adelante.

Con el fin de minimizar las afecciones derivadas del mismo, ese desplazamiento ha de complementarse con la determinación y ejecución de las medidas adecuadas para su acometimiento con el mayor rigor técnico y medioambiental posible.

Edonola ere, eta ikuspegi horretatik aintzat hartuta, kontuan izan beharko da industria-garapen horiek udalerriko beste edozein kokaleku batean ezartzea kaltegarriagoa izango litza-tekeela ingurumenerako. Horrek, hain zuzen ere, justifikatzen du jardun hori aurreikustea eta gauzatzea.

— Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideen arabera, proiektatzen diren eraikuntza berriak gutxienez 12 metro atzeratzea Apatta erreken ibilguarekiko. Urbanizazioa, halaber, 2 metro atzeratu beharko da ibilgu horretatik.

— Azpiesparru horretan irabazi asmoa izango duen industria hirigintza-eraikigarritasuna aurreikustea eta gauzatzea. Eraikigarritasun hori gehienez 63.050 m<sup>2</sup> (s)-koa izango da sestra gainean, eta oin-planoko gehieneko okupazioa 48.500 m<sup>2</sup>-koa izango da. Zuzkidura-erabilera pribatuetara eta/edo ekipamendu-erabilera pribatuetara zuzendutako eraikigarritasuna ere eraikigarritasun horretan sartuko da. Formulatu beharreko Plan Berezian zehaztasunez eta behin betiko zehaztearen kaltetan izan gabe, eraikuntza-garapen horren %42, gutxi gorabehera Ibarako udalerrian kokatzea eta gainerako %58 Tolosako udalerrian kokatzea aurreikusten da. Era berean, eraginpean dauden artean eraikigarritasun hori banatzean, xede horrekin ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

Aurreko eraikigarritasuna Plan Bereziaz zuzkidura-erabilera publikoetarako antolatzen duen irabazi asmorik gabeko eraikigarritasun fisikoarekin osatuko da.

— «18.1 (Tolosa) - Ibarako lurrak» azpiesparruaren osotasunerako Hiri Antolamenduko Plan Berezia lantzea eta onartzea, azpiesparru horren antolamendu xehatua zehazteko, betiere azpiesparru horretaz harantzago ere hedatzearen kalterik gabe.

Plan honek udalaz gaindi duen eragina dela eta, eta horren mende dagoen azpiesparruan aurreikusten den industria-garapena bera kontuan izanik, Ibarako eta Tolosako Udalerriek adosten dituzten irizpideak hartu beharko dira aintzat Plana lantzean, bideratzean eta onartzean —xede horrekin adosten dituzten irizpide horiek bat etorriko dira indarrean dagoen legerian ezarritakoarekin—.

Bestalde, gainerako hirigintza-proiektuak (beharrezkoak diren hirigintza gauzatzeko proiektuak —Urbanizatzeko Jardun Programak, urbanizazio-proiektuak, etab.—) eta azpiesparruan sustatu beharreko eraikuntza-proiektuak lantzeko eta bideratzeko ondorioetarako, eta urbanizazio-obra gauzatzeko, eraikuntza-lizentziak emateko eta urbanizazioa mantentzeko ondorioetarako, besteak beste, bi udal horiek adosten dituzten irizpideen arabera jardun beharko da.

Plan Orokor honetan jasotzen diren aurreikuspenen izaera arautzaileak, beraz, Tolosako udalerrian sartzen diren lursailetan soilik izango du eragina. Bestalde, izaera hori bera eraginpean dauden gainerako udalerrietako lursailetakoa aurreikuspenetara hedatuko bada, beste udalerririk horietan indarrean dauden hiri-plangintzetan ere sartu beharko da.

Bestalde, oro har, finkatu egingo da Plan hau indarrean jarri aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako hirigintza-erregimena, hartan planteatzen diren hirigintza-garapen berriekin bateraezinak diren alderdietan izan ezik.

En todo caso, considerada desde esa perspectiva, tanto la previsión como la ejecución de esa actuación se justifica en el hecho de que la implantación de esos desarrollos industriales en cualquier otro emplazamiento del municipio resultaría medioambientalmente más perjudicial.

— De conformidad con los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, el retiro de las nuevas edificaciones proyectadas respecto del nuevo cauce de la regata Apatta será, como mínimo, de 12 m. A su vez, el retiro de la urbanización respecto de ese cauce será de 2 metros.

— Previsión y ejecución en el referido subámbito de una edificabilidad urbanística (lucrativa) de carácter industrial máxima sobre rasante de 63.050 m<sup>2</sup>(t), con una ocupación en planta, asimismo máxima, de 48.500 m<sup>2</sup>. Dicha edificabilidad incluye la destinada a usos dotacionales y/o equipamentales de carácter privado. Sin perjuicio de su precisa y definitiva determinación en el Plan Especial a formular, se prevé, orientativamente, la implantación material del 42% de ese desarrollo edificatorio en el término municipal de Ibarra, y del 58% restante en Tolosa. A su vez, la distribución de esa edificabilidad entre los afectados se adecuará a los criterios que con ese fin determinen los mismos.

La edificabilidad anterior ha de complementarse con la edificabilidad física (no lucrativa) que ordene el citado Plan Especial con destino a usos dotacionales públicos.

— Elaboración y aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido al conjunto del subámbito «18.1 (Tolosa) - Terrenos de Ibarra», con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo, sin perjuicio de su extensión incluso más allá de ese subámbito.

Dada la incidencia supramunicipal de ese Plan, así como del propio desarrollo industrial previsto en el subámbito objeto del mismo, su elaboración, tramitación y aprobación se ha de ajustar a los criterios que, con ese fin y de conformidad con lo establecido al respecto en la legislación urbanística vigente, acuerden los Ayuntamientos de Ibarra y Tolosa.

Por su parte, a los efectos de la elaboración y tramitación de los restantes proyectos urbanísticos (los proyectos de ejecución urbanística —Programa de Actuación Urbanizadora, proyectos de urbanización, etc.— que resulten necesarios) y de los proyectos de edificación a promover en el subámbito, así como de la ejecución de las obras de urbanización, la concesión de las correspondientes licencias de edificación, el mantenimiento de la urbanización, etc. se estará a lo que resulte de los criterios que con ese fin acuerden los dos citados Ayuntamientos.

El carácter normativo de las previsiones contenidas en este Plan General ha de entenderse exclusivamente extendido a aquellas que inciden en terrenos integrados en el término municipal de Tolosa. Por su parte, la extensión de ese mismo carácter a las previsiones con incidencia en terrenos de los restantes municipios afectados ha de entenderse condicionada a su inclusión en el planeamiento urbanístico vigente en los mismos.

Complementariamente y con carácter general, ha de entenderse consolidado el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan, salvo en los extremos que resulten incompatibles con los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en él.

## III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. *Kalifikazio globala.*

«B.10 Industria Erabilerako Zona». (Zonak Tolosako udalerrian duen azalera: 133.280 m<sup>2</sup>. Zonak Apatta Erreka industria-poligonoaren osotasunean duen azalera: 512.828 m<sup>2</sup>).

## A. Eraikuntza-baldintzak.

## a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— «18.1. (Tolosa) - Ibarra lurrak» azpiesparrua:

\* Sestra gainean (eraikigarritasun osoa):

\* Eraikuntzaren oinplanoko okupazioa: 48.500 m<sup>2</sup>.

\* Eraikigarritasuna: 63.050 m<sup>2</sup>(s).

Eraikigarritasun oso horren %58 Tolosako udalerriko lursailetan ezartzea kalkulatu da, eta gainerako %42 Ibarra lursailetan. Edonola ere, azpiesparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian antolamendu xehatua zehazteko ondorioetarako ezartzen denari erreparatuko zaio.

\* Sestrapean:

Sestrapeko soto-solairu bati (1) dagokion eraikigarritasuna, sestra gainean eraikuntzakoaren proiektzio berarekin.

— Esparruaren gainerakoa.

Tolosako hirigintza-esparruaren gainerakoan ez da (irabaziko) hirigintza-eraikigarritasunik proiektatzen.

Finkatu egiten da Plan hau formulatu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan Apatta Erreka industria-poligonoaren gainerakoan proiektatutako (irabaziko) hirigintza-eraikigarritasuna -Ibarra eta Leaburuko udalerrietan barne hartzen diren lursailetan-.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak: Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

— «18.1 (Tolosa) - Ibarra lurrak» azpiesparruko antolamendu xehatuaren erregimena zehazteko sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian definitzen diren parametroak errespetatuko dira azpiesparru horretan.

— Industria-poligonoaren gainerakoan, finkatu egiten dira Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintza orokorrean ezarritako parametroak.

## B. Erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetan «B.10» zona globalerako ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

2. *Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.*

Ez dira egiturazko izaera duten tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak zehaztu.

3. *Hirigintza-sailkapena.*

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. *Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.*

«18.1 (Tolosa) - Ibarra lurrak» azpiesparruko antolamendu xehatuaren erregimena zehazteko, azpiesparru horretarako Hiri Antolamenduko Plan Berezia landu eta bideratu beharko da.

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. *Calificación global.*

Zona «B.10 Uso Industrial». (Superficie de la zona en el término municipal de Tolosa: 133.280 m<sup>2</sup>. Superficie de la zona en el conjunto del polígono industrial Apatta Erreka: 512.828 m<sup>2</sup>).

## A. Condiciones de edificación.

## a) Edificabilidad urbanística:

— Subámbito «18.1 (Tolosa) - Terrenos de Ibarra»:

\* Sobre rasante (edificabilidad total):

\* Ocupación en planta de la edificación: 48.500 m<sup>2</sup>.

\* Edificabilidad: 63.050 m<sup>2</sup>(t).

Se estima que el 58% de esa edificabilidad total se implantará materialmente en terrenos del término municipal de Tolosa, y el 42% restante en terrenos de Ibarra. En todo caso, se estará a ese respecto a lo que resulte del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada

\* Bajo rasante:

Edificabilidad asociada a una (1) planta de sótano bajo rasante, con igual proyección en planta que la edificación sobre rasante.

— Resto del Ámbito.

No se proyecta edificabilidad urbanística (lucrativa) en el resto del Ámbito Urbanístico de Tolosa.

Se consolida la edificabilidad urbanística (lucrativa) proyectada por el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la formulación de este Plan en el resto del polígono industrial Apatta Erreka, en terrenos incluidos en los municipios de Ibarra y Leaburu.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Número de plantas y altura de edificación.

— En el subámbito «18.1 (Tolosa) - Terrenos de Ibarra», dichos parámetros serán los definidos en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él con el fin de determinar el régimen de ordenación pormenorizada del mismo.

— En el resto del polígono industrial se consolidan los parámetros establecidos en el planeamiento general vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

## B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas en este Plan General para la zona global «B.10» (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

2. *Condiciones específicas reguladoras de la red de sistemas locales.*

No se establecen condiciones reguladoras de la red de sistemas locales de carácter estructural.

3. *Clasificación urbanística.*

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

4. *Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.*

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana en el subámbito «18.1 (Tolosa) - Terrenos de Ibarra» con el fin de determinar el régimen de ordenación pormenorizada del mismo.

### 5. Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

#### A. Programatzeko erregimen orokorra.

Esparru honetan planteatutako garapen berria gauatzeko da Plan Orokor honetan planteatutako esku-hartze estrategikoe-tako bat, Tolosaren etorkizuneko hirigintza-garapenaren tes-tuinguruan ez ezik, Tolosalde osoaren etorkizuneko hirigintza-garapenean ere.

Edonola ere, aurretik, nahitaez zehaztu eta gauzatu beharko dira Apatta erreka-ibilgua zorrotasun eta berme tekniko osoz —eta ingurumen arloko berme guztiekin— lekuz aldatzea bermatuko duten neurriak.

#### B. Plangintza xehatua lantzeko eta onartzeko epeak.

«18.1 (Tolosa) - Ibarako lurak» azpiesparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia bi urteko epean landu eta bideratu beharko da. Bertan proiektatzen den hirigin-tza-garapena estaliko duen Ibarako udalerriko plangintza oro-korreko espedientea eta Plan Orokor hau bera behin betiko onartzen direnean hasiko da epea.

## IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

### 1. Kalifikazio xehatua.

«18.1 (Tolosa) - Ibarako lurak» azpiesparruko antola-mendu xehatuko baldintzak xede horretarako sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia ezarriko dira.

Edonola ere, kalifikazio hori zehaztearen testuinguruan osatu beharko da aurreko urbanizazio-faseetatik datorren ibai-ibilguaren inguruko ibilgua. Gainera, zabaltze horretan, sakana-ren hondoan aurreikus daitezkeen emarietarako behar beste dimentsionatutako hondoko dranaitza egin beharko da, betiere ibilgu naturaletik hurbil egongo den trazadurarekin, baina erre-gularizatuta. Izaera demaniala izango duen trazadura horren proiektio bertikalean ezin izango da eraikuntza-erabilera garatu. Horrek guztiak dagokion proiektuaren mende egon beharko du, eta proiektu hori Ekialdeko Kantauriar Arroen Bulegoan bideratu beharko da.

Hauek dira hirigintza-esparruaren gainerakoaren kalifikazio xehatuko baldintzak:

— Dokumentu honetako 5. planoan islatzen da antolatutako zona xehatuaren mugaketa.

— Esparruko «g.00 Ekipamendu komunitarioa» tipologiako lursailen proiektatzen den eraikigarritasun fisikoa 2.000 m<sup>2</sup>(s)-koa da.

— Esparruan antolatutako zona xehatuak erabilera-erregimena, oro har, Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan horietarako bakoitzerako ezarritakoa izango da.

Finkatu egiten da esparruaren iparraldean mugatu den «f.20 Espazio libre komuna» zonan gaur egun dagoen urak eusteko urmaela.

Era berean, «h.00 Zerbitzu-azpiegiturak» tipologiako zona xehatuari dagokionez, gaur egungo egoeran finkatzen da «itxita dagoen sarrera mugatuko zaborteia».

### 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— «18.1 (Tolosa) - Ibarako lurak» azpiesparruko antola-mendu xehatua zehazteko garaian, azpiesparru horretan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia zehaztuko da azpiesparru horretako lursailen kategorizazioa.

— Esparruko gainerako lursailak hiri-lurzoru finkatutzat joko dira.

### 5. Régimen general de programación y ejecución.

#### A. Régimen de programación general.

La ejecución del nuevo desarrollo planteado en este ámbito constituye una de las intervenciones estratégicas planteadas en este Plan General en el contexto del futuro desarrollo urbanístico tanto de Tolosa como de la comarca en la que se integra.

En todo caso, su determinación se condiciona a la previa y/o simultánea determinación y ejecución de las medidas que garanticen la realización del desplazamiento del cauce de la regata Apatta con los necesarios rigor y garantías técnicos y medioambientales.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento pormenorizado.

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito «18.1 (Tolosa) - Terrenos de Ibarra» será elaborado y tramitado en el plazo de dos años contado a partir de la aprobación definitiva tanto de este Plan General como del expediente de planeamiento general del municipio de Ibarra que dé cobertura al desarrollo urbanístico proyectado en el mismo.

## IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de calificación pormenorizada del subámbito «18.1 (Tolosa) - Terrenos de Ibarra» serán las establecidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin.

En todo caso, en el contexto de la determinación de esa calificación se deberá completar el curso perimetral del cauce fluvial que proviene de las fases anteriores de urbanización y practicar, además, en esta ampliación, un dren de fondo suficientemente dimensionado para los caudales previsibles del fondo de la vaguada, con un trazado próximo al curso natural, pero regularizado. Sobre la proyección vertical de este nuevo trazado, que conservará la condición demanial, no se podrá dar un uso edificatorio. Todo ello deberá ser objeto de su correspondiente proyecto, a tramitar ante la oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales.

Las condiciones de calificación pormenorizada del resto del ámbito Urbanístico son las siguientes:

— La delimitación de las diversas zonas pormenorizadas ordenadas es la reflejada en el plano 5 de este documento.

— La edificabilidad física proyectada en la parcela de tipología «g.00 Equipamiento comunitario» ordenada en el ámbito es de 2.000 m<sup>2</sup>(t).

— El régimen de uso de las diversas zonas pormenorizadas ordenadas es el establecido con carácter general para cada una de ellas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

Se consolida el estanque de retención de aguas existente en la zona «f.20 Espacio libre común» delimitada al Norte del ámbito.

A su vez, en lo referente a la zona pormenorizada de tipología «h.00 Infraestructuras de servicios» se consolida en su estado actual de «vertedero clausurado de acceso restringido».

### 2. Categorización del suelo urbano.

— La categorización de los terrenos del subámbito «18.1 (Tolosa) - Terrenos de Ibarra» será la que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo.

— Los restantes terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Adierazitakoari jarraituz, esparruan Apatta erreka agertzea eta erreken ibilgua behar besteko zorrotzasun eta berme teknikoekin —eta ingurumen-arlokoekin— lekuz aldatu behar izatea hartu behar da aintzat.

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honen Katalogoan ez da esparru honetako inolako eraikinik edo elementurik barne hartu.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

«18.1 (Tolosa) - Ibarako lurrak» azpiesparruaren hiri-antolamendua gauzatzeko baldintzak bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarritakoak izango dira, baita xede horrekin sustatu beharreko proiektuetan ezarritakoak ere (Urbanizatzeko Jardun Programa, Urbanizazio Proiektua, etab.).

Testuinguru horretan, eraginpean dauden Udalek adosten dituztenak izango dira urbanizazioa gauzatzeko, ordaintzeko eta mantentzeko baldintzak, hirigintza-eraikigarritasunaren banaketa, eraikuntza-lizentzien emakida, eta abar.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Adierazitakoaren arabera zehaztu eta gauzatu beharko dira Apatta erreken ibilgua beharrezko berme teknikoekin eta ingurumen-arlokoekin lekuz aldatzeko beharrezko neurriak, betiere ibilgu berriak funtzioa behar bezala betetzea kontuan izanik.

Gaur egun esparruan dauden landaredi-espezie interesduinak ezabatzea ezinbestekoa bada, esparruan proiektatutako garapena gauzatzearekin batera, udalerrian ingurumen-arloan degradatuta dagoen zona bat —ezabatzen den haren azalera berekoa gutxienez— leheneratzea bermatuko duten neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

### «19. SAN BLAS» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

#### I. AZALERA ETA MUGAKETA

Amarotz auzoaren, «N-I» errepidearen, Eskolapioetako irakaskuntza-instalazioen, hilerriaren, eta inguru horretako udalerriko lurzoru urbanizaezinen artean kokatzen da.

Guztira 156.350 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Plan honetako planoetan islatzen da haren mugaketa.

#### II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruan dauden zenbait errealitate finkatzen diren bitartean, gainerakoak etorkizunean izan dezakeen hirigintza-garapenerako oinarriak definitzen dira, Plan Orokor honetan hori sektorizatzeari eta programatzeari ekin gabe.

Helburu orokor horiek beste helburu zehatzago batzuekin osatzen dira:

— Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dauden Plangintzako Arau Subsidiarioen testuinguruan aurreikusi eta gauzatzen diren bizitegi-plangintzak finkatzea.

## V. CONDICIONES SUPERPUSTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con lo comentado, se ha de tener en cuenta la presencia en el Ámbito de la regata Apatta, y la necesidad de proceder al desplazamiento de su cauce con los debidos rigor y garantías técnicos y medioambientales.

## VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

No se incluye en el Catálogo de este Plan General edificación o elemento alguno de este Ámbito.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

Las condiciones de ejecución de la ordenación urbanística del subámbito «18.1 (Tolosa) - Terrenos de Ibarra» serán las establecidas en, por un lado, el referido Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo, y, por otro, los proyectos a formular con ese fin (Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización, etc.).

En ese contexto, las condiciones de ejecución, abono y mantenimiento de la urbanización, distribución de la edificabilidad urbanística, concesión de licencias de edificación, etc., serán las que acuerden los Ayuntamientos afectados.

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

De conformidad con lo expuesto, deberán determinarse y ejecutarse las medidas necesarias para que el desplazamiento del cauce de la regata Apatta se efectúe con todas las garantías ambientales y técnicas necesarias para que el nuevo cauce cumpla debidamente su función.

En el supuesto de que resulte imprescindible la eliminación de especies de vegetación de interés existentes en el ámbito, la ejecución del nuevo desarrollo proyectado en el ámbito se complementará con la determinación y materialización de medidas que garanticen la restauración de una zona ambientalmente degradada del municipio de, como mínimo, igual superficie que la afectada por la indicada eliminación.

### NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «19. SAN BLAS»

#### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado entre el barrio Amarotz, la carretera «N-I», las instalaciones docentes de los Escolapios, el Cementerio, y suelos no urbanizables del municipio situados en ese entorno.

Tiene una superficie total de 156.350 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en los correspondientes planos de este Plan.

#### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Al tiempo que se consolidan determinadas realidades existentes en el Ámbito, se definen las bases para un posible futuro desarrollo urbanístico del resto, sin que en este Plan General se proceda ni a su sectorización, ni a su programación.

Esos objetivos generales se complementan con otros más específicos como los siguientes:

— Consolidación de los desarrollos residenciales previstos y ejecutados en el contexto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes con anterioridad a este Plan General.

— Hilerriarekin eta aurreko garapen horiekin muga egiten duten lursailen eta eraikuntzen hirigintza-erregimena zehaztearekin osatzea aurreko garapenak.

— «19.1 San Blas etxeak» azpiesparruan eta, zehazki, «19.1.1 San Blas etxeen zatia» deritzan azpiesparru horren zatian, 18 etxebizitza inguruko bizitegi-garapena aurreikustea.

— Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabe gisa sailkatzea esparruaren gainerakoa –etorkizunean izan ditzakeen hirigintza-garapenen ondorioetarako (zuzkidura publikoen ondorioetarako barne)–. Dena den, honako esku hartzeko irizpideak, besteak beste, hartuko dira:

\* Esparruaren eta hirigunearen arteko komunikazioa gauzatzea, bi bide-konexio bereizien bitartez. Lehena, Kondeko Aldaparen azpitik, esparrua «Bidebieta-Izaskun-Iparagarre», Berazubi eta Amarotz esparruekin lotuko duen bide-zirkuituaren bitartez. Bigarrena, Eskolapioak esparruan barrena, esparrua Bidebieta, Igarondo eta Igaralde kalearen ingurunearekin lotuko duen bidearen bitartez.

\* Gaur egun bertan dagoen azpiestazio elektrikoa lekuz aldatzea, betiere gaur egungo kokalekuan mantentzea esparruan gaur egun dagoen eta aurreikusten den garapenarekin batera ezina bada.

\* Eusko Jaurlaritzako Nekazaritza, Arrantza eta Elikadura Sailak 2008ko urriaren 31ko txostenean aditzera emandakoaren ildotik, «19.2 Zumain» azpiesparruaren etorkizuneko sektorizazioa azterlan zehatz batekin osatuko da. Azterlan horrek aukera emango du, batetik, proiektatutako hirigintza-garapenak gaur egun bertan dauden nekazaritza-ustiapenetan izango duen eragina eta iritsiera jakiteko (nekazaritza-jarduerarako lurzoru egokia galtzea, etab.), eta, bestetik –eta hala badagokio–, neurri babesleak, zuzentzaileak eta/edo konpentsatzaileak zehazteko.

— San Blas ermita babestea, ondare-balioari erreparatuta.

### III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala.

1.1. «19.1 San Blas etxeak» (azpi)esparrua: «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 21.235 m<sup>2</sup>).

#### A. Eraikuntza-baldintzak.

##### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— «19.1.1. San Blas etxeen zatia» deritzan zatian.

\* Sestra gainean: 1.620 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 1.500 m<sup>2</sup>(s)

— Gainerako hirigintza-garapen berriak (Bat datoz San Blas auzoan dauden 11 (Aitari Esker), 13 (Villa Gabina) eta 15 (Villa Clarita) zenbakiko lursailetan planteatutako garapen berriekin, gaur egun bertan dauden eraikuntzen ordezko garapen berriekin hain zuzen ere):

\* Sestra gainean: 840 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: Garapen horiek kokatuko diren lursailen gauza daitekeen soto-solairu baten (1) eraikigarritasuna. Lursail baten baino gehiagoren sotorako sarbide bera aurreikusteagatik, besteak beste, behar bezala justifikatutako kasuetan izan ezik, Plan Orokor honetan ezartzen diren mugekiko atzerapenak errespetatu beharko dira.

— Complementación de los desarrollos anteriores con la determinación del régimen urbanístico de las parcelas y edificaciones ubicadas en colindancia con el Cementerio, así como con aquellos.

— Previsión, dentro del subámbito «19.1 Villas San Blas», y, más en concreto, en la parte del mismo denominada «19.1.1 Parte de Villas San Blas», de un desarrollo residencial de, aproximadamente, 18 viviendas.

— Clasificación como suelo urbanizable no sectorizado del resto del ámbito a los efectos de su posible futuro destino a desarrollos urbanísticos, incluidos dotacionales públicos, ajustado a, entre otros, los criterios de intervención siguientes:

\* Comunicación del ámbito con el centro urbano a través de, como mínimo, dos conexiones viarias diversas. La primera de ellas mediante el circuito viario que lo conectaría con «Bidebieta-Izaskun-Iparagarre», Berazubi y Amarotz, pasando por debajo de Kondeko Aldapa. La segunda con el entorno de Bidebieta, Igarondo y la calle Igaralde, a través del ámbito Escolapios.

\* Traslado de la subestación eléctrica existente, siempre que su mantenimiento en el actual emplazamiento se estime incompatible con el desarrollo existente y que se prevea en el Ámbito.

\* De conformidad con lo indicado por el Departamento de Agricultura, Pesca y Alimentación del Gobierno Vasco en su informe de 31 de octubre de 2008, la futura sectorización del referido (sub)ámbito «19.2 Zumain» se complementará, además, con la realización de un estudio que permita, por un lado, conocer el alcance y las afecciones del desarrollo urbanístico proyectado en las explotaciones agrarias existentes (pérdida de superficie apta con fines agrarios, etc.), y, por otro y en su caso, determinar las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias.

— Preservación de la ermita de San Blas en atención a su valor patrimonial.

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global.

1.1. (Sub)ámbito «19.1 Villas San Blas»: Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 21.235 m<sup>2</sup>).

#### A. Condiciones de edificación.

##### a) Edificabilidad urbanística:

— En la parte denominada «19.1.1 Parte de Villas San Blas»:

\* Sobre rasante: 1.620 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 1.500 m<sup>2</sup>(t)

— Nuevos desarrollos urbanísticos restantes (Se corresponden con desarrollos planteados en las parcelas números 11 (Aitari Esker), 13 (Villa Gabina) y 15 (Villa Clarita), todas ellas de San Blas Auzoa, en sustitución de las edificaciones actualmente existentes en las mismas):

\* Sobre rasante: 840 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: La edificabilidad asociada a una (1) planta de sótano susceptible de ejecución en las parcelas objeto de dichos desarrollos. Salvo en los supuestos debidamente justificados por, entre otras, razones de previsión de un mismo acceso al sótano de más de una parcela, deben respetarse en todo caso los retiros a los límites de la misma establecidos en este Plan General.



— Gaur egun dauden eta finkatzen diren hirigintza-garapenak:

\* Sestra gainean: Gaur egun dauden eraikuntzen emaitzazkoa da guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzekin eta ezaugarriekin finkatzen dira gaur egungo eraikuntzak.

\* Sestraperan: Soto-solairu bati (1) dagokion eraikigarritasuna.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

— «19.1.1. San Blas etxeen zatia» deritzan zatian.

Parametro horiek Arau Partikular honetako IV. epigrafean antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin ezarritakoak dira.

— Gainerako hirigintza-garapen berriak (Bat datoz San Blas auzoan dauden 11 (Aitari Esker), 13 (Villa Gabina) eta 15 (Villa Clarita) zenbakiko lursailetan planteatutako garapen berriekin, gaur egun bertan dauden eraikuntzen ordezko garapen berriekin hain zuzen ere):

Parametro horiek Arau Partikular honetako IV. epigrafean antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin ezarritakoak dira.

— Gaur egun dauden eta finkatzen diren hirigintza-garapenak:

Parametro horiek Arau Partikular honetako IV. epigrafean antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin ezarritakoak dira.

B. Erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» liburua) ezartzen diren «A.20» zona globalaren berezko erabilera-baldintza orokorrak dira.

«19.1.1 San Blas etxeen zatia» deritzan zatian sestra gainean proiektatutako bizitegi-eraikigarritasuna osoa lotzen da sustapen libreko etxebizitzaren berezko erregimenarekin.

1.2. «19.2 Zumain» (azpi)esparrua.

Azpiesparru honen kalifikazio globalaren erregimena, zona globalerako atxikipena barne, bertan sustatu beharreko sektorialazio-planean ezarriko da.

Plan hori formulatzeari eta onartzeari ekiten zaionean, indarrean dagoen hirigintza-legerian zein Plan Orokor honetan lurzoru urbanizaezinerako ezarritako hirigintza-erregimenaren mende izango dira (azpi)esparruan barne hartzen diren lursailak, baita eraikuntza eta erabilera baldintzei dagokienez ere, honako berregokitzapen hauekin:

— Ez da beste eraikuntza eta instalaziorik eraikitzea baimentzen, nekazaritza-ustiapenekin lotzen direnak zein lurzoru mota horretan beste erabilera eta jarduera baimendu batzuekin lotzen direnak, ezta alde aurretik dauden baserriak edo eraikuntzak berreraikitze ere.

— Baimendu egiten da gaur egun dauden eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduerak baldintza egokietan egiteko beharrezko obrak eta jardunak egitea.

Era berean, aurreko hirigintza-erregimena Sektorizazio Plan horrek —onartu ostean— ezartzen duenarekin ordezkatuko da. Plan horren testuinguruan berriro aintzat hartzearen kalterik gabe, eta komenigarria baldin bada, erregimen horrek honako irizpide hauek izango ditu kontuan:

— Desarrollos urbanísticos existentes y consolidados:

\* Sobre rasante: La edificabilidad urbanística total es la resultante de las edificaciones existentes, que se consolidan con las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

\* Bajo rasante: La edificabilidad asociada a una (1) planta de sótano.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— En la parte denominada «19.1.1 Parte de Villas San Blas»:

Dichos parámetros son los establecidos en esta misma Norma Particular (epígrafe IV), con el rango propio de la ordenación pormenorizada.

— Nuevos desarrollos urbanísticos restantes (se corresponden con desarrollos planteados en las parcelas números 11 (Aitari Esker), 13 (Villa Gabina) y 15 (Villa Clarita), todas ellas de San Blas Auzoa, en sustitución de las edificaciones actualmente existentes en las mismas):

Dichos parámetros son los establecidos en esta misma Norma Particular (epígrafe IV), con el rango propio de la ordenación pormenorizada.

— Desarrollos urbanísticos existentes y consolidados:

Dichos parámetros son los establecidos en esta misma Norma Particular (epígrafe IV), con el rango propio de la ordenación pormenorizada.

B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

La totalidad de la edificabilidad residencial proyectada sobre rasante en la parte denominada «19.1.1 Parte de Villas San Blas» se vincula al régimen propio de la vivienda de promoción libre.

1.2. (Sub)ámbito «19.2 Zumain».

El régimen de calificación global de este (sub)ámbito, incluida su adscripción a la correspondiente zona global, será el determinado por el Plan de Sectorización a promover en el mismo.

En tanto en cuanto se proceda a la formulación y aprobación de ese Plan, los terrenos integrados en él (sub)ámbito se entenderán sujetos al régimen urbanístico establecido tanto en la legislación urbanística vigente como en este Plan General para el suelo no urbanizable, incluso en lo referente a las condiciones de edificación y uso, con los siguientes reajustes:

— No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones tanto estén vinculadas a explotaciones agrarias como a otros usos y actividades autorizados en esa última clase de suelo, ni siquiera a modo de reconstrucción de caseríos o edificaciones preexistentes.

— Se autoriza la realización en las edificaciones existentes de las obras y actuaciones necesarias para su mantenimiento en las condiciones adecuadas para su destino a los usos y actividades propios de los mismos.

A su vez, el anterior régimen urbanístico será sustituido por el que determine el citado Plan de Sectorización, una vez aprobado el mismo. Sin perjuicio de su posible reconsideración en el contexto de dicho Plan siempre que se estime conveniente, dicho régimen se adecuará a, entre otros, los siguientes criterios:

— Bizitegi-garapenak edo egokitzen jotzen diren beste garapen batzuk aurreikustea, Plan horretan zehazten den intentsitatearekin eta kalitatearekin.

— Udalerriko zuzkidura orokorren sarean barne hartu beharreko hiri-parkea aurreikustea.

— Dagokion antolamendua zehaztea, eta espresuki arreta eskaintzea, besteak beste, kokapenari eta urrakortasun paisajistikoari, sor daitezkeen inpaktuak ezabatzearen eta/edo murriztearren.

— Gaur egun bertan dagoen azpiestazio elektrikoa mantentzeari edo ez mantentzeari dagokionez erabaki egokia hartzea, eta azpiestazioa lekuz aldatzea, baldin eta bertan mantentzea bateraezina bada esparruan gaur egun dagoen garapenarekin eta/edo aurreikusten denarekin.

## 2. Hirigintza-sailkapena.

— «19.1 San Blas etxeak» azpiesparruko lurrak hiri-lurzorua gisa sailkatu dira.

— «19.2 Zumain» azpiesparruko lurrak lurzoru urbanizagarri sektORIZATU gabe gisa sailkatu dira.

## 3. Plan Orokorra garatzeko eta antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

— Plan Orokor honetan zehazten da «19.1 San Blas etxeak» azpiesparruaren antolamendu xehatua.

— «19.2 Zumain» azpiesparruaren egiturazko hirigintza-erregimena zehazteko, berriz, osotasunerako Sektorizazio Plan bakar bat formulatu eta onartuko da. Testuinguru horretan, sektore horien mugaketa honako irizpide hauen arabera, besteak beste, egingo da:

\* Bermatu egingo da azpiesparruak eta esparruaren osotasunak hirigunearekin duen konexioa, hurrengo 4. idatz zatian arlo horretan aditzera ematen diren irizpideen arabera.

\* Horien xedea edozein izanik ere, sektore bat edo gehiago mugatzea indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren emaitzazko gutxieneko irizpideen mende egongo da —legezko xedapen horien artean egongo dira tokiko sistemen sarearen estandarrei erantzuteko beharrezko lur-erreserbarekin lotzen direnak—.

\* Espresuki aztertuko da bertan dagoen azpiestazio elektrikoa lekuz aldatzea, betiere gaur egungo kokalekuan mantentzea esparruan gaur egun dagoen eta aurreikusten den garapenarekin bateraezina bada.

\* Epigrafe honetako aurreko «1.1.2» idatz zatian aipatzen diren antolamendu-helburuak lortzea bermatuko da.

## 4. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

### A. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

— «19.2 Zumain» azpiesparruaren Sektorizazio Plana formulatuko bada, aurretik Plan Orokor honetan proiektatzen diren etxebizitza berrien gutzitzekoaren %65 gutxienez laga beharko da.

— Bi bide-konexioren bitartez, gutxienez, bermatuko da azpiesparruak zein esparruaren osotasunak hirigunearekin izan beharreko konexioa. Lehena, Kondeko Aldaparen azpitik, esparrua «Bidebieta-Izaskun-Iparragirre», Berazubi eta Amarotz esparruekin lotuko duen bide-zirkuituaren bitartez. Bigarrena, Eskolapioak esparruan barrena, esparrua Bidebieta, Igarondo eta Igaralde kalearen ingurunearekin lotuko duen bidearen bitartez.

— Previsión bien de desarrollos residenciales de de otros que se estimen adecuados, con la intensidad y calidad que se determinen en dicho Plan.

— Previsión de un parque urbano a integrar en la red de dotaciones generales del municipio.

— Determinación de la ordenación correspondiente con expresa atención a, entre otros extremos, su ubicación y su fragilidad paisajística, con el fin de eliminar y/o minimizar los posibles impactos que pudieran resultar.

— Se adoptará la decisión que se estime oportuna en cuanto al mantenimiento o no de la subestación eléctrica existente, procediéndose a su traslado siempre que su mantenimiento se estime incompatible con el desarrollo actual y/o que se prevea en el Ámbito.

## 2. Clasificación urbanística.

— Los terrenos del subámbito «19.1 Villas San Blas» se clasifican como suelo urbano.

— Los terrenos del subámbito «19.2 Zumain» se clasifican como suelo urbanizable no sectorizado.

## 3. Régimen de desarrollo del Plan General y de determinación de la ordenación pormenorizada.

— La ordenación pormenorizada del subámbito «19.1 Villas San Blas» se determina en este Plan General.

— A los efectos de la determinación del régimen urbanístico estructural del subámbito «19.2 Zumain» se procederá a la formulación y aprobación de un único Plan de Sectorización referido al conjunto del mismo. En ese contexto, la delimitación del o de los consiguientes sectores se adecuará a, entre otros, los siguientes criterios:

\* Se garantizará la conexión tanto del subámbito como del conjunto del ámbito con el centro urbano de acuerdo con los criterios que a ese respecto se indican en el siguiente apartado 4.

\* Cualquiera que sea el destino de los mismos, la delimitación de uno o más sectores responderá a, como mínimo, los criterios mínimos resultantes establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, incluidos los relacionados con la previsión de las necesarias reservas de terrenos para dar respuesta a los estándares de la red de sistemas locales.

\* Se analizará expresamente la conveniencia o no de trasladar la subestación eléctrica existente, siempre que su mantenimiento en el actual emplazamiento se estime incompatible con el desarrollo actual y/o que se prevea en el Ámbito.

\* Se garantizará la consecución de los objetivos de ordenación mencionados en el anterior apartado «1.1.2» de este mismo epígrafe.

## 4. Régimen general de programación y ejecución.

### A. Régimen de programación y ejecución general.

— La formulación del Plan de Sectorización del subámbito «19.2 Zumain» se condiciona a la previa concesión de, como mínimo, el 65% del total de las nuevas viviendas proyectadas en este Plan General.

— Se garantizará la conexión tanto del citado subámbito como del conjunto del ámbito con el centro urbano a través de, como mínimo, dos conexiones viarias diversas. La primera de ellas mediante el circuito viario que lo conecta con los ámbitos «Bidebieta-Izaskun-Iparragirre», Berazubi y Amarotz, pasando por debajo de Kondeko Aldapa. La segunda con el entorno de Bidebieta, Igarondo y la calle Igaralde, a través del Ámbito Escolapios.

— «14.4 Elkano kalea» eta «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» azpiesparruek eta «19.1.1 San Blas etxeen zatia» alderdiko lursailak osatzen duten multzoa jardun integratuko esparru berarekin eta gauzatze-unitate berarekin lotuko da.

B. Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

— «19.2 Zumain» azpiesparruari dagokionez, erregimen hori bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planean ezarriko da, baita Plan horren garapenean sustatu beharreko gainerako dokumentuetan ere.

— Esparru hori Bidebieta-Igarondo ingurunearekin, Eskolapioetan zehar, lotuko duen bide-konexioa berrurbanizatzeko eta egokitzeko obrak urbanizazio-kargatzat joko dira, eta «19.2 Zumain» azpiesparruan proiektatzen den hirigintza-garapenari lotu beharko zaizkio.

— Esparru horretan dagoen azpiestazio elektrikoa lekuz aldatzea komeni da bada, lekualdatze horren kostua arlo horretan eskumena duen entitateak ordainduko du. Entitate horrek bere gain hartzen ez duen zatia «19.2 Zumain» azpiesparruan proiektatzen den hirigintza-garapenaren urbanizazio-kargatzat hartuko da.

#### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

##### 1. Kalifikazio xehatua.

A. Antolatutako erabilera xehatuko azpizonen tipologiak zehazteko eta horiek mugatzeko baldintzak.

— «19.1. San Blas etxeak» azpiesparruari dagokionez, Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

— «19.2 Zumain» azpiesparruari dagokionez, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planaren garapenean zehaztu beharreko antolamendu xehatuaren barruan ezartzen diren baldintzak izango dira.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «19.1 San Blas etxeak» azpiesparruko lursailak.

— «a.20/19.1» lursaila («19.1.1 San Blas etxeen zatian» barne hartzen dena):

\* Sestra gainean: 1.620 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 1.500 m<sup>2</sup>(s).

— San Blas Auzoko 11 («a.30.1/19.1»), 13 («a.30.2/19.1») eta 15 («a.30.3/19.1») zenbakietako lursailen hirigintza-garapen berriak, gaur egungo eraikinak ordezkatzeko planteatuak (Aitari Esker, Villa Gabina eta Villa Clarita deritzanak, hurrenez hurren):

\* Lursail horietako bakoitzaren sestra gaineko hirigintza-eraiagarritasuna 280 m<sup>2</sup> (s)-koa da.

\* Lursail horietako sestrapeko eraikigarritasuna, berriz, aurreko «III». epigrafeko «1.1.1.A.a» idatz zatian azalduko aurreikuspenen emaitzakoa da.

— Gaur egun dauden eta finkatzen diren hirigintza-garapenak:

\* Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eraikuntza-eremua emaitzakoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, eta finkatu egiten da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

— El conjunto formado por los subámbitos «14.4 Elkano kalea» y «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial», así como los terrenos de «19.1.1 Parte de Villas San Blas» se vincularán a un mismo ámbito de actuación integrada y a una misma unidad de ejecución.

B. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

— En lo referente al subámbito «19.2 Zumain», dicho régimen será el establecido en el Plan de Sectorización a promover en el mismo, así como en los restantes documentos que deban promoverse en su desarrollo.

— Las obras de reurbanización y acondicionamiento del viario de conexión de este Ámbito con el entorno de Bidebieta-Igarondo, pasando por Escolapios, serán consideradas como cargas de urbanización a vincular al desarrollo urbanístico que se proyecte en el subámbito «19.2 Zumain».

— Siempre que se estime conveniente el traslado de la subestación eléctrica existente en este Ámbito, el coste del mismo será abonado por la entidad competente en la materia. En la parte no asumida por esa entidad, será considerado como carga de urbanización del desarrollo urbanístico que se proyecte en el subámbito «19.2 Zumain».

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

##### 1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de subzonas de uso pormenorizado ordenadas, y de delimitación de las mismas.

— En lo referente al subámbito «19.1 Villas San Blas», dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

— En lo referente al subámbito «19.2 Zumain», dichas condiciones serán las que se establezcan en el marco de la ordenación pormenorizada a determinar en desarrollo del Plan de Sectorización a promover en el mismo.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Parcelas del subámbito «19.1 Villas San Blas».

— Parcela «a.20/19.1» (integrada en «19.1.1 Parte de Villas San Blas»):

\* Sobre rasante: 1.620 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 1.500 m<sup>2</sup>(t).

— Nuevos desarrollos urbanísticos en las parcelas números 11 («a.30.1/19.1»), 13 («a.30.2/19.1») y 15 («a.30.3/19.1») de San Blas Auzoa, planteados a modo de sustitución de las edificaciones actuales (denominadas respectivamente Aitari Esker, Villa Gabina y Villa Clarita):

\* La edificabilidad urbanística sobre rasante de cada una de esas parcelas se fija en 280 m<sup>2</sup>(t).

\* La edificabilidad bajo rasante de esas mismas parcelas es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado «1.1.1.A.a» del anterior epígrafe «III».

— Desarrollos urbanísticos existentes y consolidados:

\* Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la edificación existente en la misma, que se consolida en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

\* Sestrapean: Eraiki daitekeen soto-solairu bati (1) lotzen zaion eraikigarritasuna, betiere Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan aditzera ematen diren aurreikuspenen arabera, eta sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin.

b) «19.2 Zumain» azpiesparruko lursailak.

Horri dagokionez, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planaren garapenean definitu beharreko antolamendu xehatuaren barruan zehazten denari jarraituko zaio.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

a) «19.1 San Blas etxeak» azpiesparrua.

— «a.20/19.1» lursaila («19.1.1 San Blas etxeen zatian» barne hartzen dena):

\* Solairu kopurua:

\* Sestra gainean: 3 solairu.

\* Sestrapean: Erdisotoa + soto 1.

— San Blas Auzoko 11 («a.30.1/19.1»), 13 («a.30.2/19.1») eta 15 («a.30.3/19.1») zenbakietako lursailetakoa hirigintza-garapen berriak, gaur egungo eraikinak ordezkatzeko planteatuak (Aitari Esker, Villa Gabina eta Villa Clarita deritzanak, hurrenez hurren):

\* Sestra gaineko solairu kopurua: II + estalkipea.

\* Sestrapeko solairu kopurua: I.

\* Sestra gaineko eraikuntza-altuera: 9,00 m.

\* Eraikuntzaren atzerapena:

\* Lursail pribatu mugakideen mugatik: 3,00 m.

\* Espazio publiko mugakideen mugatik: 5,00 m.

— Gaur egun dauden eta finkatzen diren garapenak:

\* Sestra gainean:

Bertan dauden eraikuntzen altuera eta solairu kopurua finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

\* Sestrapean: Solairu bat (1).

b) «19.2 Zumain» azpiesparruko lursailak

Horri dagokionez, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planaren garapenean definitu beharreko antolamendu xehatuaren barruan zehazten denari jarraituko zaio.

D. Erabilera-baldintza partikularrak.

— «a.20/19.1» lursailleko («19.1.1 San Blas etxeen zatian» barne hartzen dena) gehieneko etxebizitza kopurua: 18 etx.

— «19.1 San Blas etxeak» azpiesparruko lursailetan proiektatutako eraikuntza berrietako gehieneko etxebizitza kopurua—etxebizitza horiek San Blas Auzoko 11 («a.30.1/19.1»), 13 («a.30.2/19.1») eta 15 («a.30.3/19.1») zenbakietan kokatuko dira, gaur egun bertan dauden eraikinak ordezkatzuz (Aitari Esker, Villa Gabina eta Villa Clarita deritzanak, hurrenez hurren)—: 2 etx./lurs.

— «19.1» azpiesparruko lursailetan dauden gainerako eraikinetako gehieneko etxebizitza kopurua: 2 etx./lurs.

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— «19.1.1 San Blas etxeen zatian» barne hartzen diren lursailak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

\* Bajo rasante: La edificabilidad es la asociada a una (1) planta de sótano susceptible de construcción de conformidad con las previsiones establecidas a ese respecto en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.

b) Parcelas del subámbito «19.2 Zumain».

Se estará a ese respecto a lo que se determine en el marco de la ordenación pormenorizada a definir en desarrollo del Plan de Sectorización a promover en el mismo.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

a) Subámbito «19.1 Villas San Blas».

— Parcela «a.20/19.1» (integrada en «19.1.1 Parte de Villas San Blas»):

\* Número de plantas:

\* Sobre rasante: 3 plantas.

\* Bajo rasante: Semisótano + 1 sótano.

— Nuevos desarrollos urbanísticos en las parcelas números 11 («a.30.1/19.1»), 13 («a.30.2/19.1») y 15 («a.30.3/19.1») de San Blas Auzoa, planteados a modo de sustitución de las edificaciones actuales (denominadas respectivamente Aitari Esker, Villa Gabina y Villa Clarita):

\* Número de plantas sobre rasante: II + Bajocubierta (bc).

\* Número de plantas bajo rasante: I.

\* Altura de la edificación sobre rasante: 9,00 m.

\* Retiro de la edificación:

\* Del límite de las parcelas privadas colindantes: 3,00 m.

\* Del límite de los espacios públicos colindantes: 5,00 m.

— Desarrollos existentes y consolidados:

\* Sobre rasante:

Se consolida la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes, en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

\* Bajo rasante: Una (1) planta.

b) Parcelas del subámbito «19.2 Zumain»

Se estará a ese respecto a lo que se determine en el marco de la ordenación pormenorizada a definir en desarrollo del Plan de Sectorización a promover en el mismo.

D. Condiciones particulares de uso.

— Número máximo de viviendas en la parcela «a.20/19.1» (integrada en «19.1.1 Parte de Villas San Blas»): 18 viv.

— Número máximo de viviendas en las nuevas edificaciones proyectadas en las parcelas del subámbito «19.1 Villas San Blas» situadas en los números 11 («a.30.1/19.1»), 13 («a.30.2/19.1») y 15 («a.30.3/19.1») de San Blas Auzoa, en sustitución de las edificaciones actuales (denominadas respectivamente Aitari Esker, Villa Gabina y Villa Clarita): 2 viv./parcela.

— Número máximo de viviendas en las restantes edificaciones existentes en las parcelas del subámbito «19.1»: 2 viv./parcela.

## 2. Categorización del suelo urbano.

— Los terrenos integrados en «19.1.1 Parte de Villas San Blas» tienen se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

— «19.1 San Blas etxeak» azpiesparruko gainerako lurak hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitze-agatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo behar direnak izan ezik.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

«N-I» errepidearen ondoriozko inpaktu akustikoak, bisualak eta abar ezabatzeko edo gutxiagotzeko beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu dira.

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Kultura eta ondare alorreko balioei erreparatuta, San Blas ermita udalerriko hirigintza-ondare katalogatuaren parte da. Gainera, ustezko arkeologia-zona da.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

«19.2 Zumain» azpiesparruari dagokionez, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planaren garapenean formulatu beharreko dokumentuen eta proiektuen esparruan zehazten denari jarraituko zaio.

2. Hirigintza-antolamenduekin bat ez datozen eraikuntzak.

A. Hilerriaren inguruan kokatzen diren eta ordezkatzeko-ordenantzen mende dauden «19.1 San Blas etxeak» (azpi)esparruko eraikuntzak ez dira hirigintza-antolamenduen aurkakotzat joko, eta antolamendu berria egokitzeari ekingo zaio, ordezkatzeko horrekin hasteko unean bertan.

B. «19.2 Zumain» azpiesparruan dauden eraikinen adostasun-erregimena edo desadostasun-erregimena, berriz, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planaren edo haren garapenean idatzi beharreko gainerako dokumentuetan definituko da.

### 3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

#### 3.1. Jarduteko baldintzak.

A. «19.2 Zumain» azpiesparruari dagokionez, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planaren garapenean formulatu beharreko dokumentuen eta proiektuen esparruan zehazten denari jarraituko zaio.

B. «19.1.1 San Blas etxeen zatia» deritzan zatiak eta «14.4 Elkano kalea» eta «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» azpiesparruek jardun integratuko esparru bakarra eta independentea osatzen dute, baita gauzatzeko-unitate bakarra eta independentea ere.

C. Hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatu diren «19.1 San Blas etxeak» (azpi)esparruko irabazizko lursailak zuzkidura-jardunen mende daude. Indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan) ezarriko dira bertan esku hartzeko irizpideak.

3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

— Aurreko 3.1.B. idatz zatian aipatzen den jardun integratuko esparrua Urbanizatzeko Jardun Programa bakar baten mende egongo da. Programa hori Plan Orokor hau indarrean jarri eta bi urteko epean sustatu beharko da.

— Los restantes terrenos del subámbito «19.1 Villas San Blas» tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se determinarán y ejecutarán las medidas necesarias para eliminar o minimizar los impactos acústicos, visuales, etc. derivados de la carretera «N-I».

## VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

La ermita de San Blas forma parte del patrimonio urbanístico catalogado en atención a su valor e interés cultural y patrimonial. Tiene asimismo la condición de zona de presunción arqueológica.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

En el subámbito «19.2 Zumain» se estará a ese respecto a lo que se determine en el marco de los documentos y proyectos a formular en desarrollo del Plan de Sectorización a promover en el mismo.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

A. Las edificaciones del (sub)ámbito «19.1 Villas San Blas» ubicadas en las inmediaciones del cementerio y sujetas a ordenanza de sustitución no serán consideradas como disconformes con la ordenación urbanística, y se procederá a su acondicionamiento a la nueva ordenación en el momento en el que se acometa dicha sustitución.

B. El régimen de conformidad o disconformidad de las edificaciones existentes en el subámbito «19.2 Zumain» será definido bien en el Plan de Sectorización a promover en él, bien en los restantes documentos a formular en su desarrollo.

### 3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### 3.1. Condiciones de actuación.

A. En el subámbito «19.2 Zumain» se estará a ese respecto a lo que se determine en el marco de los documentos y proyectos a formular en desarrollo del Plan de Sectorización a promover en el mismo.

B. La parte denominada «19.1.1 Parte de Villas San Blas», junto con los subámbitos «14.4 Elkano kalea» y «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial» conforman un único y en sí mismo independiente ámbito de actuación integrada, así como una única e independiente unidad de ejecución.

C. Cada una de las parcelas lucrativas del (sub)ámbito «19.1 Villas San Blas» categorizadas como suelo urbano no consolidado tienen la condición de ámbitos objeto de actuaciones de dotación. Los criterios de intervención en los mismos serán los establecidos tanto en la legislación vigente como en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

3.2. Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

— El ámbito de actuación integrada mencionado en el anterior apartado «3.1.B» será objeto del correspondiente y único Programa de Actuación Urbanizadora, que será promovido en el plazo de dos años contados a partir de la entrada en vigor de este Plan General.

— «19.2 Zumain» azpiesparruan, berriz, adierazitako Sektorizazio Planean zein haren garapenean formulatu beharreko dokumentuetan eta proiektuetan zehazten denari jarraituko zaio.

### 3.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

— «19.1 San Blas etxeak» (azpi)esparruan honako erabilerekin haztapan-koefizienteak planteatu dira:

- \* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.
- \* Erregimen tasatuko etxebizitza: 1,70.
- \* Etxebizitza libre: 5,00.
- \* Hirugarren sektoreko erabilera: 1,00.
- \* Industria-erabilera: 2,00.
- \* Ekipamendu pribatuko erabilera: 1,70.
- \* Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,35.
- \* Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,40.
- \* Sustapen libreko garajea eta trastelekua: 0,50.

— «19.2. Zumain» azpiesparruan, bestalde, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planaren garapenean definitu beharreko antolamendu xehatuaren barruan zehazten denari jarraituko zaio.

### 3.4. Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

— «19.2. Zumain» azpiesparruan, berez, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planaren garapenean definitu beharreko antolamenduaren barruan zehazten denari jarraituko zaio.

— San Blas auzoko 11 («a.30.1/19.1»), 13 («a.30.2/19.1») eta 15 («a.30.3/19.1») zenbakietako lursailei lotzen zaizkie hilerriaren aurretik Zumain baserrira doan gaur egungo bidea berriro urbanizatzeko, egokitzeko eta hobetzeko obren eraginean dauden lurak. Lur horien jabeek dohainik lagako dizkiote Udalarari lur horiek, Plan Orokorrak horietan aurreikusten duen hirigintza-eskubideak beraiei esleitzearen truke. Lagapen hori garapen horrekin lotzen den urbanizazio-kargatzat hartuko da ondorio guztietarako.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

### 1. Geologia eta geomorfologia.

Eraikuntza berriak eraikitzeke beharrezko lur-higidurek higadura-prozesuak eta arlo horretako arriskuak gehitzea eragin dezaketela uste da. Nolanahi ere, eraikuntza berriak ezarriko diren ingurunearen beraren malda leuneko ezaugarriak kontuan izanik, eta higatzeko eta irristatzeko arriskua duten esparruak agertzen ez direla aintzat hartuta, prozesu eta arrisku horiek neurri babesle eta zuzentzaile egokiarekin kontrola daitezkeela pentsa daiteke.

Esparruan sustatu beharreko hirigintza-planak eta -proiektuak (sektorizazio-plana, plan partziala, urbanizazio-proiektua eta eraikuntza-proiektua, lehenetsunez) lantzeko eta gauzatzeko aurreragoko faseetan, gehiago sakondu beharko da eragin horien ezagutzan, baita babesteko eta zuzentzeko neurri egokiaren zehaztapenean ere —hirigintza-prozesu horren faseetako bakoitzean neurririk egokiak zehaztu beharko dira—.

— En el subámbito «19.2 Zumain» se estará a ese respecto a lo que se determine bien en el citado Plan de Sectorización bien en los documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

### 3.3. Coeficientes de ponderación de usos.

— En el (sub)ámbito «19.1 Villas San Blas» serán de aplicación los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

- \* Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.
- \* Vivienda de régimen tasado: 1,70.
- \* Vivienda libre: 5,00.
- \* Uso terciario: 1,00.
- \* Uso industrial: 2,00.
- \* Uso de equipamiento privado: 1,70.
- \* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35.
- \* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: 0,40.
- \* Garaje y trastero de promoción libre: 0,50.

— En el subámbito «19.2 Zumain» se estará a ese respecto a lo que se determine en el marco de la ordenación pormenorizada a definir en desarrollo del Plan de Sectorización a promover en el mismo.

### 3.4. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

— En el subámbito «19.2 Zumain» se estará a ese respecto a lo que se determine en el marco de la ordenación a definir en desarrollo del Plan de Sectorización a promover en el mismo.

— Los terrenos afectados por las obras de (re)urbanización, acondicionamiento y mejora del vial actual que, pasando por delante del Cementerio conecta con el caserío Zumain, están actualmente vinculados a las parcelas situadas en los números 11 («a.30.1/19.1»), 13 («a.30.2/19.1») y 15 («a.30.3/19.1») de San Blas Auzoa serán cedidos gratuitamente al Ayuntamiento por sus propietarios, como contrapartida a la adjudicación a los mismos de los derechos urbanísticos resultantes del desarrollo urbanístico previsto por este Plan General en las mismas. Esa cesión será considerada, a todos los efectos, como carga de urbanización asociada a ese desarrollo.

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

### 1. Geología y geomorfología.

Se estima que los movimientos de tierras necesarios para la construcción de las nuevas edificaciones podrían generar un probable incremento de los procesos y riesgos erosivos. En todo caso, dadas las características del propio entorno en el que se prevé la implantación de las nuevas edificaciones, de suave pendiente, y la inexistencia de zonas de riesgo de erosión y deslizamientos detectadas, cabe pensar que pueden ser controlados con las medidas protectoras y correctoras oportunas.

En las posteriores fases de elaboración y ejecución de los planes y proyectos urbanísticos a promover en el Ámbito (plan de sectorización, plan parcial, proyecto de urbanización y proyectos de edificación, preferentemente) ha de profundizarse tanto en el conocimiento de esas afecciones, como en la determinación de las correspondientes medidas de protección y corrección adecuadas en cada una de las distintas fases de dicho proceso urbanístico.

## 2. Landaredia.

Esparruan planteatutako antolamendu berrian integratu beharko da bertan dagoen interes handieneko zuhaitz-landaredia. Hori ezinezkoa bada, antzeko balioa eta interesa duten beste zuhaitz batzuekin ordezkatzuko dira zuhaitz horiek.

## 3. Paisaia.

Esparruan proposatutako garapen berriaren antolamendua zehaztean zein gauzatzean, behar bezala ebaluatu eta kontrolatu beharko dira garapen horien ondorioz kokalekuagatik beragatik sor daitezkeen inpaktu paisajistikoak.

Ebaluazio eta kontrol horrek erreferente bikoitza izan beharko du. Batetik, esparruaren ingurunea, barrutik aintzat hartuta. Bestetik, esparrua eta bertan planteatutako garapen berriak, kanpotik aintzat hartuta (Ernioko mazelatik; «N-I» errepidetik; etab.).

Alderdi horiei arreta berezia jarri beharko zaie «19.2. Zumain» azpiesparruan landu beharreko Sektorizazio Planean eta Plan Partzialean zein landu beharreko gainerako proiektuetan (urbanizazio eta eraikuntzako proiektuetan). Testuinguru horretan esku hartzeko eta babesteko neurriak zehaztu beharko dira.

## 4. Biztanleria.

Eremuaren antolamendua eta bertan planteatutako bizitegi-garapenaren ezaugarriak zehaztearen testuinguruan –eraikinen kokalekua, orientazioa, arkitektura, tratamendua eta abar barne–, beharrezko neurriak hartu beharko dira N-1 errepidearen ondoriozko soinu-eraginak ezabatzeko eta/edo murrizteko, baita Apatta esparrurako eta Ibararako sarbidearen ondoriozko soinu-eraginak ezabatzeko eta/edo murrizteko ere.

## 5. Beste alderdi batzuk.

Esparruaren hirigintza garatzean, «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetako honako arlo hauetako irizpideei jarraitu beharko zaie: Obrak egiten diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzeko irizpideei; sortzen diren hondakinak biltzeko, tratatzeko eta biltegitzeko irizpideei; obraren ondoriozko zaratak, hautsa eta abar ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; egin beharreko obraren ondorioz inguruko biztanleengan sortzen diren kalteak ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatze-koak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

## IX. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «19.1 San Blas» (azpi)esparrua eta «19.1.1 San Blas etxeen zatia» deritzan lurzatiako grafikoak barne hartzen dira:

- «1. Antolamenduaren oinplanoa. Definizio geometrikoa» grafikoa.
- «2. Zonifikazio xehatua» grafikoa.
- «3. Eraikitze eta erabiltzeko baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak» grafikoa.
- «4. Gauzatzeko baldintzak» grafikoa.

## 2. La vegetación.

La vegetación arbórea de mayor interés existente en el Ámbito debe, en lo posible, integrarse en la nueva ordenación planteada en el mismo. En el supuesto de que eso no resulte posible, se procederá a su sustitución por otros ejemplares de similar valor e interés.

## 3. El paisaje.

Tanto en la propia determinación de la ordenación del nuevo desarrollo propuesto en el Ámbito, como en su ejecución han de ser objeto de la debida evaluación y control los impactos paisajísticos que, en atención a su propia ubicación, podrían derivarse de los mismos.

Esas evaluación y control han de tener un doble referente. Por un lado, el entorno del Ámbito considerado desde el interior del mismo. Por otro, el Ámbito y los nuevos desarrollos planteados en él, visualizados desde el exterior (laderas de Ernio; carretera «N-I»; etc.).

Dichas cuestiones han de ser objeto de la debida atención tanto en el Plan de Sectorización y el Plan Parcial como en los restantes proyectos (urbanización y edificación) a elaborar en el subámbito «19.2 Zumain». Se han de determinar en ese contexto las correspondientes medidas de intervención y protección.

## 4. La población.

En el contexto de la determinación de la ordenación del área y de las características del desarrollo residencial planteado en la misma, incluida la ubicación, orientación, arquitectura, tratamiento, etc. de las correspondientes edificaciones, deben adoptarse las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar los impactos sonoros derivados tanto de la carretera «N-1» como del vial de acceso a Apatta e Ibarra.

## 5. Otras cuestiones.

La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» en lo referente a: Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; eliminación y/o minimización de los perjuicios derivados de las obras a ejecutar en la población del entorno; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

## IX. GRÁFICOS ADJUNTOS

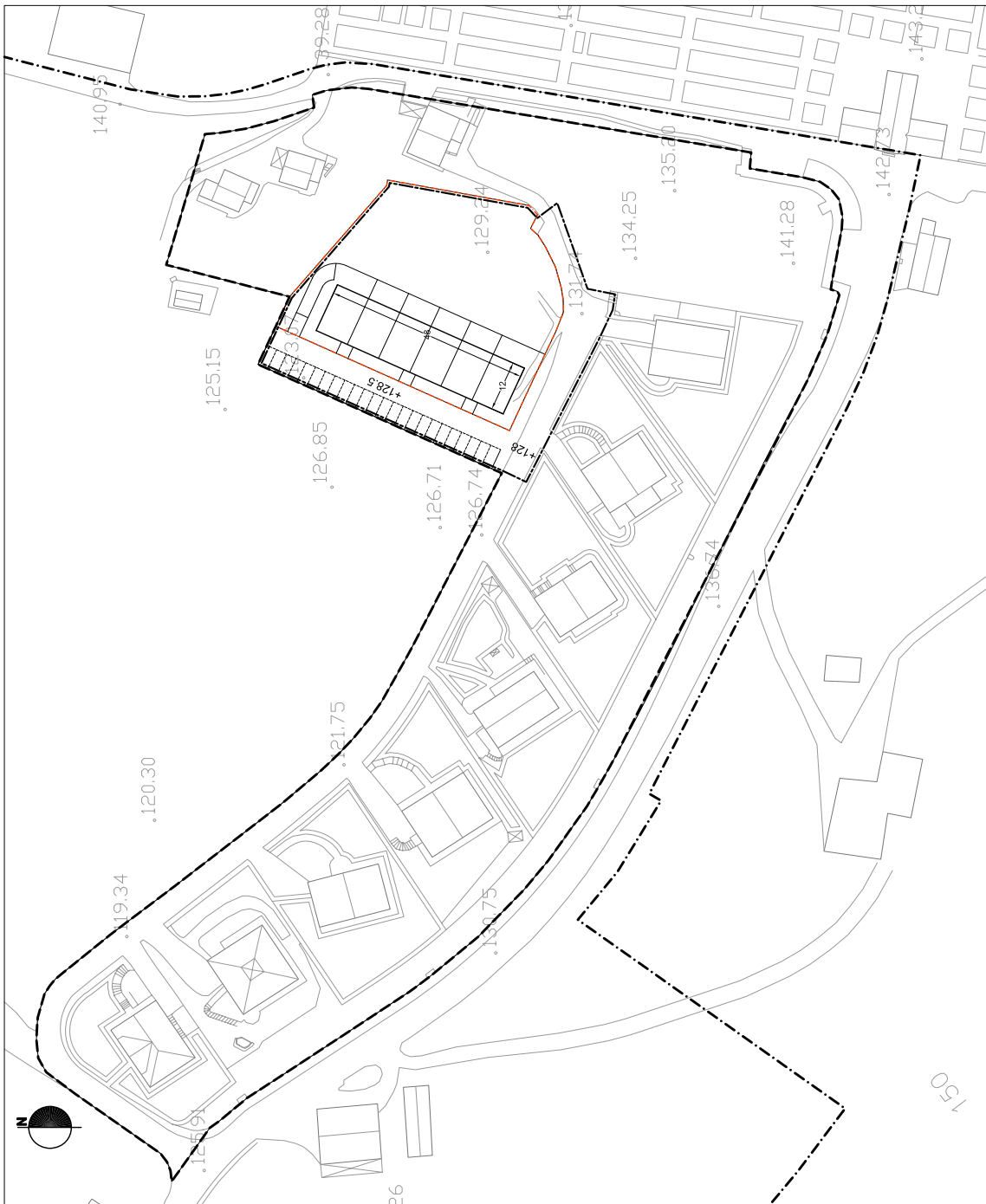
Se incluyen a continuación los siguientes gráficos referidos al (sub)ámbito «19.1.San Blas» y a la parcela denominada «19.1.1 Parte de Villas San Blas»:

- 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».

DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

19. SAN BLAS

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009



19.1 AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBAMBITO 19.1  
 19.1.1 MUGA PARTE VILLAS SAN BLAS - - - - - LIMITE 19.1.1 PARTE VILLAS SAN BLAS  
 PROIEKTATUTAKO SESTRRA +80 - - - - - ROSANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
 PLANTA DE ORDENACION.  
 DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.  
 ANTOLAMENDUJAREN OINPLANOA.  
 DEFINIZIO GEOMETRIKOA

ESCALA 1/500 ESKALA

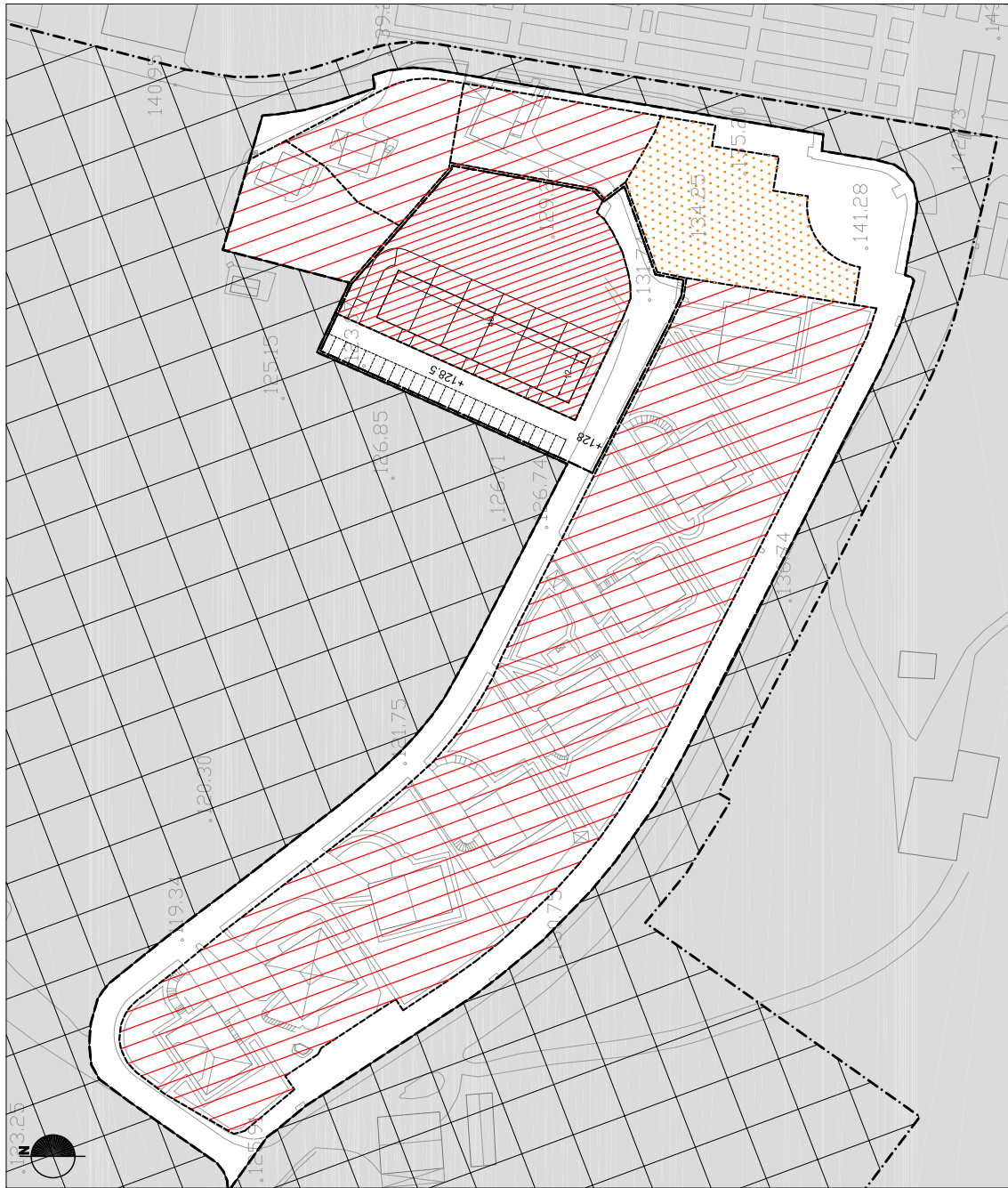




DOC. "2. NI.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

19. SAN BLAS

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009



AZPESPARRUAIREN MUGA      LIMITE DEL SUBAMBITO 19.1  
 19.1.1 MUGA PARTE VILLAS SAN BLAS      LIMITE 19.1.1 PARTE VILLAS SAN BLAS

ERAKUNTZA IREKIRO BIZITESH-LURZAILA      a.20	RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA      a.20
GARPEN TXIKIKO ERAKUNTZAKO BIZITESH-LURZAILA      a.30	RESIDENCIAL DE EDIFICACION DE BAJO DESARROLLO      a.30
BIDE KOMUNIKAZIEN SAREA      e.10	RED DE COMUNICACION VARIA      e.10
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK      f.10	ESPACIO LIBRE      f.10
EQUIPAMENDU KOMUNITARIOA      g.00	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO      g.00

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
ZONIFIKAZIO XEHATUA

ESCALA 1/1000 ESKALA



DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
 DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

19.1.1 PARTE DE VILLAS SAN BLAS

Lursalaren muga		Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokatadura		Alineación obligatoria
Lerrokatadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibigailu-sarbidetaren nahiaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hingarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estetikotua (Ehartzizko eta irakurle erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
Erabilera pribatua, baimenduak sestraperain izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	+8.00	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

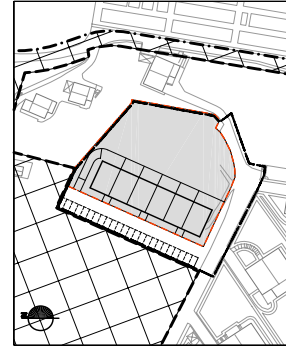
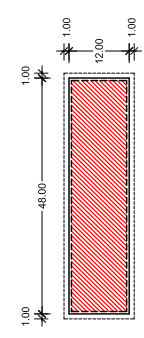


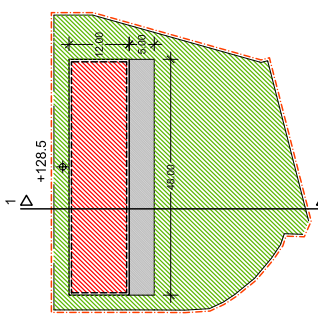
GRÁFICO 3. GRAFICOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



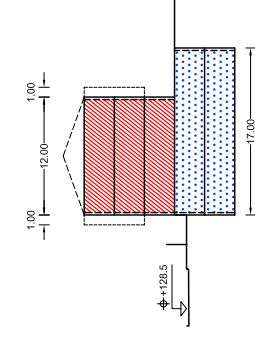
PLANTAS II, III

ESCALA 1:1000  
1/1000 ESKALA



PLANTA I

PLANTA SOTANO I, II.



SECCION 1  
1 SEKZIOA

ESCALA 1:500  
1/500 ESKALA

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
 TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009



DOC. "2. NI.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

19. SAN BLAS

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

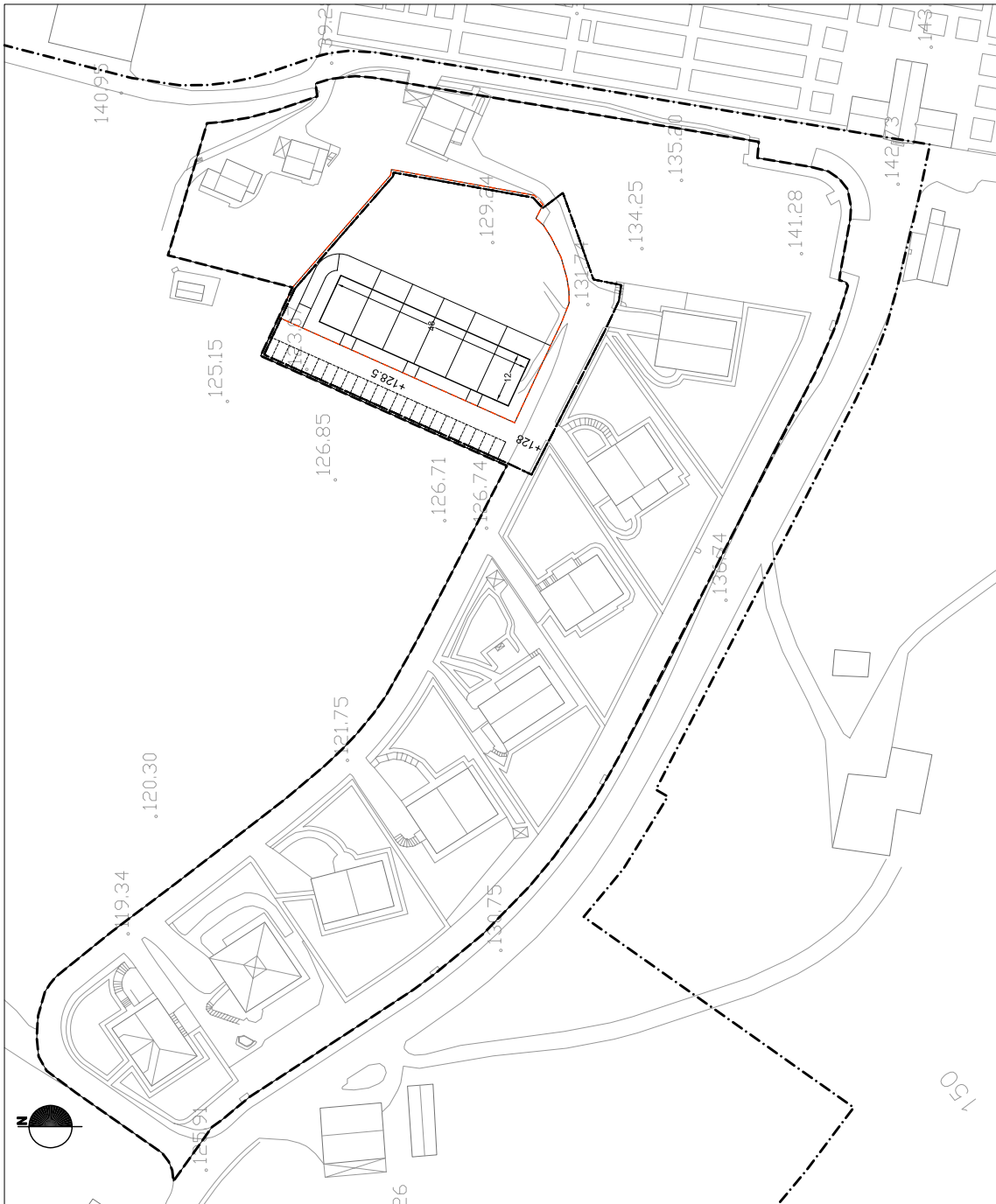


GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK

ESCALA 1/500 ESKALA



«20. AMAROTZ» HIRIGINTZA ESPARRUKO  
ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

San Blas auzoaren, «N-I» errepidearen, Iruña etorbidearen, Araxes ibaiaren, eta ingurune horretako udalerriko lurzorur urbanizaezinen artean kokatzen da.

Guztira 146.719 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Dokumentu hone-tako planoetan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU  
OROKORRAK

Esparruaren barruan honako bi zati hauek bereizten dira, aditzera ematen diren esku hartzeko irizpideekin eta helburuekin:

— Amarotz paper-fabrikarekin lotzen diren lurak (Plan honetan mugatutako «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruarekin bat datoz):

\* Gaur egun paper-fabrika horren instalazioek okupatzen duten zatia hiri-arloan berritu eta birmoldatuko da, eta eraikin horiek bota eta bizitegi-erabilerrako beste eraikin batzuekin ordezkatuko dira, bidezko zuzkidura publikoekin osatuta. Guztira 292 etxebizitza inguru eraikitzea aurreikusten da, eta horien %50 babes publikoko erregimenera eta gainerako %50 sustapen librearen erregimenera zuzentzea planteatu da.

\* Udalerriko zuzkidura orokorren sarean barne hartuko den parke publikoa antolatuko da, eta aurrekoen inguruan kokatzen diren lurak erabiliko dira horretarako. Guztira 34.993 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

\* Bizitegi-garapen berria esparruari zerbitzu egingo dioten zuzkidura publikoekin eta pribatuekin osatuko da. Zuzkidura horiek udalerriko tokiko sistema-sarean barne hartuko dira eta honako irizpideen arabera, besteak beste, planteatuko dira:

\* Horiek azpiesparruaren barruan antolatu eta gauzatuko dira.

\* Horiek esparruaren beste zati batzuetan antolatu eta gauzatuko dira, aurreko irizpidea aplikatzea ezinezkoa denean eta/edo azken hau aplikatzea komenigarriagoa dela uste denean.

\* Arlo horretako betebeharr ekonomikoak beteko dira eta bidezko kalteordainak ordainduko dira, baldin eta lehentxeago aditzera emandako irizpideen arabera betetzea ezinezkoa bada.

Betebeharr horiek aditzera emandako bigarren irizpideen arabera betetzeko ondorioetarako izan, edo betebeharr ekonomikoa betetzearen ondorioetarako izan, arreta berezia eskainiko zaie Iruña Etorbidearen ertzean dagoen eta gaur egun kirol-instalazioek (futbol-zelaiak), irakaskuntza-instalazioek, gizarte-instalazioek eta abar okupatzen duten inguruneko zuzkidura publikoen arloan planteatutako helburuei, baita esparrua Iruña Etorbidearekin eta hirigunearekin lotzeko konexioak berritzeko eta birmoldatzeko jardunei ere.

\* Esparruan proiektatutako eraikuntza berriak –oin berrikoak zein aurretik daudenak ordezkatzekoak– indarrean dauden legezko xedapenetan Araxes ibaiaren ibilguarekiko atzerapenari dagokionez ezarritako irizpideetara egokitu beharko dira –Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatuzeko Lurraldearen Arloko Planean barne–.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«20. AMAROTZ»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado entre el barrio de San Blas, la carretera «N-I» e Iruña Etorbidea, el río Araxes, y suelos no urbanizables del municipio ubicados en ese entorno.

Tiene una superficie total de 146.719 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en los planos de este documento.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE  
ORDENACIÓN

Se distinguen dentro del ámbito las dos partes diferenciadas que se indican a continuación, planteándose en cada una de ellas los criterios y objetivos de intervención que asimismo se exponen:

— Terrenos vinculados a la papelera Amarotz (se corresponden con el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» delimitado en este Plan):

\* Reforma y remodelación urbana de la parte actualmente ocupada por las instalaciones fabriles de la citada papelera, procediendo a su derribo y a su sustitución por nuevas edificaciones destinadas a usos residenciales, complementadas con las correspondientes dotaciones públicas. Se prevé la construcción de un total aproximado de 292 viviendas, planteándose la vinculación del 50% de las mismas al régimen de protección pública, y el 50% restante al de promoción libre.

\* Ordenación de un nuevo parque público integrado en la red de dotaciones generales del municipio, destinando a ese fin terrenos situados en las inmediaciones de los anteriores. Su superficie es de 34.993 m<sup>2</sup>.

\* Complementación del citado nuevo desarrollo residencial con las correspondientes dotaciones públicas y privadas de servicio al ámbito, a integrar en la red de sistemas locales del municipio, planteadas de conformidad con, entre otros, los criterios siguientes:

\* Ordenación y materialización de los mismos dentro del propio subámbito.

\* Ordenación y materialización de los mismos en otras partes del ámbito, en la medida en que no resulte posible la aplicación del criterio anterior, y/o se estime más conveniente la aplicación de éste.

\* Cumplimiento económico de los deberes de esa naturaleza, mediante el abono de las correspondientes indemnizaciones, en la medida en que no sea posible su cumplimiento material de acuerdo con los criterios antes indicados.

Sea a los efectos del cumplimiento material de esos deberes de acuerdo con el segundo de los criterios apuntados, o a los de su cumplimiento económico, serán objeto de particular atención los objetivos planteados en materia de dotaciones públicas en el entorno ubicado a orillas de Iruña Etorbidea y actualmente ocupado por instalaciones deportivas (campo de fútbol), docentes, sociales, etc., así como las actuaciones de reforma y remodelación de las conexiones del ámbito con Iruña Etorbidea y el centro urbano del municipio.

\* Adecuación de las nuevas edificaciones proyectadas en el ámbito, tanto de nueva planta como en sustitución de otras preexistentes, a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica), en cuanto a su retiro respecto del cauce del río Araxes.

Gainera, kontuan izan behar da Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekuak (ES2120012) esparru honetan kokatzen diren lursailetan zati batean duela eragina. Hori dela eta, 92/43/EEE Europako Artetzarauan ezarritako irizpideetara egokitu da horien garapena. Bestalde, aurreko eraikinak ordezkatuz bertan proiektatzen diren eraikuntza berriak Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaz kanpo kokatuko dira.

— Esparruaren gainerakoa gaur egungo egoeran finkatuko da, lehentasunez bizitegi-erabilerarekin, betiere ondoren zerrendatzen diren eta esparruaren osotasunari dagozkion irizpideekin eta helburuekin lotzen diren berregokitzapenekin eta/edo osatzeekin.

— Esparruaren eta Iruña Etorbidearen arteko bide-loturak birmoldatuko dira, honako helburuak, besteak beste, aintzat hartuta:

\* Esparruaren beraren beharrei erantzun zeraie —sor daitezkeen inpaktuak ezabatze eta/edo murrizteko baldintza egokietan planteatuko dira beharrak—.

\* Konponbide egokiak aplikatuko dira udalerriko egiturazko bide-sarean, eta, zehazki, Kondeko Aldapan azpitik bideratuko den San Blas - Amarotz - Iruña Etorbidea - Berazubi - Bidebieta - Izaskun zirkuituan.

— Esparruak zuzkidura publikoen alorrean dituen beharrei erantzun behar zeraie (espazio publikoak, kirol-instalazioak, kultura-instalazioak, gizarte-instalazioak, betiere horiek osorik eta behar bezala aintzat hartuta, baita horiek kokaleku egokietan kokatzeari dagokionez ere).

Beste kokaleku batzuetan osatzearen kalterik gabe («20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruan esate baterako), Iruña Etorbidearen ertzean dagoen eta gaur egun kirol-instalazioek (futbol-zelaiak), irakaskuntza-instalazioek, gizarte-instalazioek eta abar okupatzen duten ingurunea kokaleku estrategikoa da esparruaren barruan behar horiei erantzun ahal izateko.

Edonola ere, behar-beharrezkoa da ingurunea birmoldatzea, esparruaren eta Iruña Etorbidearen arteko bide-konexioaren alorrean planteatutako helburuekin behar bezala koordinatuta.

— Aparkalekuaren alorrean dagoen problematikari erantzuteko beharrezko neurriak zehaztuko dira, lursail publikoaren zorupean aparkalekuak aurreikusita, besteak beste.

Aurreko helburuei Amarotzeko gaur egungo egoera hobetzea xede duten beste batzuk gaineratu behar zaizkie, ingurune-arekiko komunikazioari dagozkionak batik bat; nahiz eta proposamen horiek hein handi batean esparruaz kanpo dauden lurretan eragin materiala duten. Halakotzat jo behar dira ondoren aditzera ematen diren eta haien artean oso lotuta dauden bi helburuak.

Batetik, Iruña Etorbidearen kale gisako hiri-tratamendua.

Bestetik, Amarotz eta Tolosako hirigunea lotzeko aukera emango duen oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak antolatzea eta gauzatzea.

### III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-zona». (Azalera: 109.446 m<sup>2</sup>).

1.1.1. «20.1. Amarotz paper-fabrika» azpiesparrua.

Además, ha de tenerse en cuenta que el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Río Araxes (ES2120012) incide parcialmente en terrenos ubicados en este ámbito. En consonancia con ello, su desarrollo se adecuará a los criterios establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE, y, las nuevas edificaciones que, en su caso y en sustitución de las preexistentes, se proyecten en el mismo se ubicarán fuera del límite de dicho LIC.

— El resto del ámbito se consolida en su situación actual, con su destino a usos preferentemente residenciales, sin perjuicio de los reajustes y/o complementaciones asociados a los criterios y objetivos que se indican a continuación, referidos a la totalidad del ámbito.

— Reajuste de las conexiones viarias del ámbito con Iruña Etorbidea a partir de la debida consideración de, entre otros, los objetivos siguientes:

\* Respuesta a las propias necesidades del ámbito, planteadas en las condiciones adecuadas para eliminar y/o minimizar los impactos que pudieran resultar.

\* Integración de las correspondientes soluciones en la red viaria estructural del municipio, y, en concreto, en el circuito San Blas - Amarotz - Iruña Etorbidea - Berazubi - Bidebieta - Izaskun, pasando por debajo de Kondeko Aldapa.

— Respuesta a las necesidades del Ámbito en materia de dotaciones públicas (espacios libres, instalaciones deportivas, culturales, sociales) desde la adecuada consideración global e integral de las mismas, incluso en lo referente a su ubicación en el o los emplazamientos que con ese fin se estimen adecuados.

Sin perjuicio de su complementación en otras localizaciones (como el subámbito «20.1 Papelera Amarotz»), se considera que el entorno ubicado a orillas de Iruña Etorbidea y actualmente ocupado por instalaciones deportivas (campo de fútbol), docentes, sociales, etc., constituye dentro del Ámbito un emplazamiento estratégico para dar respuesta a dichas necesidades.

En todo caso, resulta necesaria la remodelación, con ese fin, de ese entorno, en el contexto de la adecuada coordinación con los objetivos planteados en materia de conexión viaria del Ámbito con Iruña Etorbidea.

— Determinación de las medidas necesarias para dar respuesta a la problemática existente en materia de aparcamiento, con la consiguiente previsión de aparcamientos en, entre otros extremos, el subsuelo de los terrenos públicos.

A los objetivos anteriores se suman otros que tienen como fin mejorar la actual situación de Amarotz, en particular en lo referente a su comunicación con su entorno, si bien las correspondientes propuestas inciden materialmente y en gran medida en terrenos ubicados fuera del Ámbito. Cabe considerar como tales, entre otros, los dos objetivos estrechamente relacionados entre sí que se exponen a continuación.

Por un lado, el tratamiento urbano, a modo de calle, de Iruña Etorbidea.

Por otro, la ordenación y ejecución de las correspondientes redes peatonal y ciclista de calidad que permitan la conexión de Amarotz con el centro urbano de Tolosa.

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 109.446 m<sup>2</sup>).

1.1.1. Subámbito «20.1 Papelera Amarotz».

## A. Eraikuntza-baldintzak.

## a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 28.391 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 15.000 m<sup>2</sup>(s).

## b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

Antolamendu xehatua zehazteko, azpiesparruan sustatu beharreko Plan Bereziak antolamendu xehatuaren lerrunarekin ezartzen dituen parametroak izango dira.

## B. Erabilera-baldintzak.

a) Plan Orokor honetan «A.20» zona globalerako ezarritako berezko erabilera-baldintza orokorrak izango dira.

## b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Babes ofizialeko etxebizitzetarako bizitegi-eraikigarritasuna (%30): 8.277 m<sup>2</sup>(s).

— Etxebizitza tasaturako bizitegi-eraikigarritasuna (%20): 5.518 m<sup>2</sup>(s).

— Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasuna (%50): 13.796 m<sup>2</sup>(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 27.591 m<sup>2</sup>(s).

c) Gainerako hirigintza-eraikigarritasuna –sestra gainean proiektatutakoa– bizitegi-erregimenez bestelako erabileretara zuzenduko da (hirugarren sektorera).

## 1.1.2. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

## A. Eraikuntza-baldintzak.

## a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: Antolatutako «a.30.1/20» dagokion salbuespenarekin, esparruaren gainerakoaren guztizko hirigintza-eraikigarritasuna bertan dauden eraikuntzen emaitzakoa da. Eraikuntza horiek Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan finkatzen dira.

— Sestrapean: Baimentzen den eraikigarritasuna eraiki daitezkeen bi soto-solairuri dagokio, betiere Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezarritako baldintzetan, eta sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin.

— «a.30.1/20» lursaila (Sasoeta baserriarekin lotzen den San Blas Auzoko 2 zenbakiko lursaila da. Proposamenaren helburua da gaur egungo eraikuntza Plan honetan planteatutako aurreikuspenetara moldatzen den beste eraikuntza batekin ordezkatzea):

\* Sestra gainean: 500 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 300 m<sup>2</sup>(s).

## b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

— Eraikuntzaren solairu kopurua:

\* Sestra gainean:

Gaur egun dauden eraikuntzak finkatzen dira, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako baldintzetan –sestra gaineko solairu kopuruari dagokionez–.

\* Sestrapean: Bi (2) solairu.

## A. Condiciones de edificación.

## a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 28.791 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 15.000 m<sup>2</sup>(t).

## b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Dichos parámetros serán los establecidos, con rango de ordenación pormenorizada, por el Plan Especial a promover en el subámbito con el fin de determinar dicha ordenación.

## B. Condiciones de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.

## b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial destinadas a VPO (30%): 8.277 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial destinada a vivienda tasada (20%): 5.518 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial de promoción libre (50%): 13.796 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial total: 27.591 m<sup>2</sup>(t).

c) La edificabilidad urbanística restante proyectada sobre rasante –1.200 m<sup>2</sup>(t)–, se destina a usos no residenciales (terceros).

## 1.1.2. Resto del Ámbito Urbanístico.

## A. Condiciones de edificación.

## a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: Con la salvedad que, referida a la parcela «a.30.1/20» ordenada se expone a continuación, la edificabilidad urbanística total del resto del Ámbito es la resultante de las edificaciones existentes en el mismo, que se consolidan con las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

— Bajo rasante: La edificabilidad autorizada es la asociada a dos plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.

— Parcela «a.30.1/20» (Se trata de, en concreto, la parcela situada en el número 2 de San Blas Auzoa, vinculada al caserío Sasoeta. La propuesta tiene como fin la sustitución de la edificación actual por otra nueva, adaptada a las previsiones planteadas con ese fin en este Plan):

\* Sobre rasante: 500 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 300 m<sup>2</sup>(t).

## b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Número de plantas de la edificación:

\* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones existentes en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente al número de plantas sobre rasante de las mismas.

\* Bajo rasante: Dos (2) plantas.

— Sestra gaineko eraikuntza-altuera:

Gaur egun dauden eraikuntzak finkatzen dira, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako baldintzetan —sestra gaineko altuerari dagokionez—.

— «a.30.1/20» lursaila:

Lursail honetan baimentzen den eraikuntzaren forma erregulatzeke parametroak hurrengo IV. paragrafoko C idatz zatian antolamendu xehatuko lerrunarekin ezarritako parametroak dira.

B. Erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetan «A.20» zona globalerako ezarritako berezko erabilera-baldintza orokorrak izango dira.

1.2. «E.10 Bibe Komunikazioen Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 2.280 m<sup>2</sup>).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitzeke eta erabiltzeko baldintzak.

1.3. «F.10 Espazio Librean Sistema Orokorra». (Azalera: 34.993 m<sup>2</sup>).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitzeke eta erabiltzeko baldintzak.

2. *Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.*

Iruña Etorbidearen inguruan aurreikusten diren zuzkidura-espazio publikoak antolatzeko eta tratatzeko irizpideak, berriz, Etorbide hori antolatzeko eta tratatzeko irizpideekin koordinatuko dira.

3. *Hirigintza-sailkapena.*

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. *Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.*

— «20.1. Amarotz paper-fabrika» azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko Hiri Antolamenduko Plan Berezia landuko da.

— Plan Orokor honetan ezartzen da esparruaren gainerakoaren antolamendu xehatua.

5. *Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.*

— «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruan sustatu beharreko Plan Berezia ere Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoaren barruan landu eta bideratuko da.

— «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruan barne hartzen diren lursailak jardun integratuko esparru berean barne hartu eta/edo atxikiko dira. Jardun integratuko esparru hori bertan sustatu beharreko Plan Berezian mugatuko da, Urbanizatzeko Jardun Programa formulatzeko ondorioetarako.

— Era berean, azpiesparru horretan barnean hartuko diren lursailak gauatzeko-unitate berean barne hartu eta/edo atxikiko dira. Plan Berezian zein haren garapenean sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programan mugatuko gauatzeko-unitate hori.

— Tokiko sistemen zuzkiduren urbanizazioarekin lotzen diren gain, «20.1. Amarotz paper-fabrika» azpiesparruan aurreikusitako bizitegi-garapenean urbanizazio-kargatzat hartuko dira Iruña Etorbidean —azpiesparru horretatik hurbil— proiektatzen den glorieta berria gauatzekoak eta ordaintzekoak.

— Altura de edificación sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones existentes en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente a la altura sobre rasante de las mismas.

— Parcela «a.30.1/20»:

Los parámetros reguladores de la forma de la edificación autorizada en esta parcela son los establecidos, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, en el apartado C del siguiente epígrafe IV.

B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.

1.2. Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 2.280 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.3. Zona «F.10 Sistema General de Espacios Libres». (Superficie: 34.993 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

2. *Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.*

Los criterios de ordenación y tratamiento de los espacios dotacionales públicos que se prevean en las inmediaciones de Iruña Etorbidea se coordinarán con los de ordenación y tratamiento de esta Avenida.

3. *Clasificación urbanística.*

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

4. *Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.*

— Se procederá a la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del subámbito «20.1 Papelera Amarotz».

— La ordenación pormenorizada del resto del Ámbito es la establecida en este Plan General.

5. *Régimen general de programación y ejecución.*

— El Plan Especial a promover en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» será elaborado y tramitado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

— El conjunto de los terrenos incluidos en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» se integrarán y/o adscribirán a un mismo ámbito de actuación integrada, a delimitar en el Plan Especial a promover en él, a los efectos de la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

— De igual manera, el conjunto de los terrenos incluidos en dicho subámbito se integrarán y/o adscribirán a una misma unidad de ejecución, a delimitar bien en el citado Plan Especial, bien en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en su desarrollo.

— Además de las asociadas a la urbanización de las correspondientes dotaciones la red de sistemas locales, serán consideradas como cargas de urbanización propias del desarrollo residencial previsto en el subámbito «20.1. Papelera Amarotz» las de ejecución y abono, en su integridad, de la nueva glorieta proyectada en Iruña Etorbidea, en las inmediaciones de ese subámbito.

## IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

## 1. Kalifikazio xehatua.

A. Antolatutako erabilera xehatuko azpizonen tipologiaak zehazteko eta horiek mugatzeko baldintzak.

— «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruari dagokionez, bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren ezarritakoak izango dira baldintza horiek.

— Esparruaren gainerakoari dagokionez, Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «20.1. Amarotz paper-fabrika» azpiesparruko lursailak.

Azpiesparruan sustatu beharreko Plan Bereziaren ezarritakoa izango da emaitzako lursailetak bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa.

Zehaztasunez eta behin betiko antolatzeko ondorioetarako, kontuan izan behar da aurreko III. epigrafeko «1.1.1.A.a» idatz zatian aipatutako hirigintza-eraikigarritasunari erantsi egin beharke zaiola Plan Berezi horrek azpiesparruan antolatzea erabakitzen duen zuzkidura publikoetarako eraikigarritasun fisikoa —zuzkidura publiko horrek ez du irabazi asmorik izango—.

b) «a.30.1/20» lursaila.

Aurreko «III» epigrafeko «1.1.2.A.a» idatz zatian azaldutako eraikigarritasuna.

c) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Irabazizko lursailak:

\* Sestra ganean: Lursail bakoitzean dagoen eta/edo aurreikusten den eraikuntzaren emaitzako da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, eta finkatu egiten da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

\* Sestrapean: Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri lotzen zaio, betiere Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan aditzera ematen diren baldintzetan.

— Lursailak eta zuzkidura-espazio publikoak:

\* Iruña Etorbidearen inguruan antolatutako «g.00» lursailaren eraikigarritasun fisikoa (Amarotz Auzuneko 31 eta 32 zenbakiak, etab.): 1.400 m<sup>2</sup>(s).

\* Garajerako eraikuntzak gaitu daitezkeen espazio publikoan sestrapean orokorrean baimentzen den eraikigarritasun fisikoa: Hiru (3) soto-solairu.

Lursail eta espazio horiek zehaztasunez eta osotasunean antolatzeko, Xehetasun Azterlana landu eta onartuko da.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

a) «20.1. Amarotz paper-fabrika» azpiesparruko lursailak.

Azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko Plan Bereziak ezarriko ditu azpiesparruan proiektatzen diren eraikuntzen forma erregulatzeko baldintzak (solairuen altuera eta kopurua, lerrokadurak, eta abar).

## IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

## 1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de subzonas de uso pormenorizado ordenadas, y de delimitación de las mismas.

— En lo referente al subámbito «20.1 Papelera Amarotz», dichas condiciones serán las establecidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

— En lo concerniente al resto del Ámbito, esas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Parcelas del subámbito «20.1 Papelera Amarotz».

La edificabilidad física de cada una de las parcelas resultantes será la establecida en el Plan Especial a promover en el subámbito.

A los efectos de su precisa y definitiva ordenación se ha de tener en cuenta que a la edificabilidad urbanística mencionada en el apartado «1.1.1.A.a» del anterior epígrafe III se ha de sumar la edificabilidad física (no lucrativa) destinada a dotaciones públicas que dicho Plan Especial acuerde ordenar en el subámbito.

b) Parcela «a.30.1/20».

Edificabilidad expuesta en el apartado «1.1.2.A.a» del anterior epígrafe «III».

c) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Parcelas lucrativas:

\* Sobre rasante: La edificabilidad física de las parcelas cada parcela es la resultante de la edificación existente y/o prevista en la misma, que se consolida en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

\* Bajo rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

— Parcelas y espacios dotacionales públicos:

\* Edificabilidad física de la parcela «g.00» ordenada en las inmediaciones de la Avenida Iruña (números 31 y 32, etc. de Amarotz Auzunea): 1.400 m<sup>2</sup>(t).

\* Edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los espacios públicos susceptibles de habilitación de edificaciones destinadas a garaje: La asociada a tres (3) plantas de sótano.

A los efectos de la precisa y global ordenación de esas parcelas y espacios se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

a) Parcelas del subámbito «20.1 Papelera Amarotz».

Las condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones proyectadas en el subámbito (altura y número de plantas, alineaciones, etc.) serán las que establezca el Plan Especial a promover en el mismo con el fin de determinar su ordenación pormenorizada.



## b) «a.30.1/20» lursaila:

— Eraikuntzaren gutxieneko atzerapena, sestra gainean zein sestrapean, Plan horretan mugatzen den lursailaren mugarekiko: 5 metro alde guztietan.

— Gehieneko solairu kopurua: Hiru (3) sestra gainean eta bi (2) sestrapean.

Aurreko aurreikuspenen testuinguruan, eta eraikuntza lursailean ezartzeko baldintzak zehazteko eta haren baldintza bolumetrikoak finkatzeko ondorioetarako, Xehapen Azterlana formulatuko da, baldin eta beharrezkotzat jotzen bada.

## c) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Irabazizko lursailak:

\* Sestra gainean:

Hirigintza-esparruko gainerako lursailetan dauden eraikuntzen altuera eta solairu kopurua finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

\* Sestrapean: Bi (2) solairu.

— Lursailak eta zuzkidura-espazio publikoak:

\* Iruña Etorbidearen inguruan antolatutako «g.00» lursaila (Amarotz Auzuneko 31 eta 32 zenbakiak, etab.): Xede horretarako sustatu beharreko xehapen-azterlanean zehazten diren baldintzak izango dira.

\* Espazio publikoetako zorupea: Hiru (3) solairu.

## D. Jabari-baldintza partikularrak.

— «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruari dagokionez, bertan sustatu beharreko Plan Berezian ezarritakoak izango dira baldintza horiek.

— Araxes ibaiari eta haren ur-bazterrei dagokionez —eta, zehazki, eraikuntzaren atzerapenari dagokionez, babes-zonari dagokionez, eta abar—, arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen irizpideei jarraituko zaie, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak (isurialde kantauriarra) ezartzen duenari barne.

— Ildo beretik, N-130 errepidearen alorrean, eta atzerapenari, babesari eta beste alderdi batzuei dagokionez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen ondorioei jarraituko zaie.

— Gainerakoan, oro har, finkatu egingo dira jabari-baldintzak, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen eta horien aldaketen esparruan ezarritako erabilera/pasabide publiko zortasunak barne, baita dokumentu horien aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko sustatutako dokumentuetan ezarritakoak ere (garapen-plangintzan; onurak eta kargak banakidetzeko proiektuetan; eta abar). Plan Orokor honetan planteatutako proposamenekin bateraezinak direnak izango dira salbuespen bakarra.

E. Eraikuntza berriek Araxes ibaiarekiko gorde beharreko atzerapena.

Indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideen arabera, proiektatzen diren eraikuntza berriak gutxienez 12 metro atzeratu beharko dira Araxes ibaiaren ibilguarekiko. Nolanahi ere, Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugez kanpo kokatu beharko dira eraikuntza horiek.

## b) Parcela «a.30.1/20»:

— Retiro mínimo de la edificación tanto sobre como bajo rasante, respecto del límite de la parcela delimitada en este Plan: 5 metros en todos sus extremos.

— Número de plantas máximo: Tres (3) sobre rasante y dos (2) bajo rasante.

Siempre que se estime necesario, a los efectos de la precisa determinación, en el contexto de las previsiones anteriores, de las condiciones de implantación de la edificación en la parcela y de la fijación de sus condiciones volumétricas, se procederá a la formulación de un Estudio de Detalle.

## c) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Parcelas lucrativas:

\* Sobre rasante:

Se consolida la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en las restantes parcelas del Ámbito Urbanístico, que se consolidan en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

\* Bajo rasante: Dos (2) plantas.

— Parcelas y espacios dotacionales públicos:

\* Parcela «g.00» ordenada en las inmediaciones de la Avenida Iruña (números 31 y 32, etc. de Amarotz Auzunea): Las citadas condiciones serán las determinadas en el Estudio de Detalle a promover con ese fin.

\* Subsuelo de los espacios públicos: Tres (3) plantas.

## D. Condiciones particulares de dominio.

— En lo referente al subámbito «20.1 Papelera Amarotz» dichas condiciones serán las establecidas en el Plan Especial a promover en el mismo.

— En lo concerniente al río Araxes y a sus márgenes, y, en concreto, al retiro de la edificación, a la zona de protección etc., se estará a lo resultante de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).

— En relación con la carretera N-130, en lo referente a esas mismas cuestiones de retiro, protección, etc. se estará a lo resultante de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

— Por lo demás, con carácter general, se consolidan las condiciones de dominio, incluidas servidumbres de uso/paso público, etc. establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 y sus modificaciones, así como en los documentos promovidos a los efectos del desarrollo y la ejecución de sus previsiones (planeamiento de desarrollo; proyectos de equidistribución de beneficios y cargas; etc.), con la sola excepción de las que resulten incompatibles con las propuestas planteadas en este Plan General.

E. Retiro de las nuevas edificaciones respecto del cauce del río Araxes.

De conformidad con los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, el retiro de las nuevas edificaciones proyectadas respecto del cauce del río Araxes será, como mínimo, de 12 m, y, en cualquier caso, se emplazarán fuera del límite del Lugar de Importancia Comunitaria conformado por ese mismo río.

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruko lursailen kategorizazioa bertan sustatu beharreko Plan Berezian ezarriko da.

— Plan honetan antolatutako «a.30.1/20» lursaileko lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, eraikigarritasuna gehitzeagatik.

— 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 barruan edo inguruan Araxes ibaia, «N-I» errepidea eta Iruña Etorbidea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

Horrez gain, Araxes ibaiaren ibilguaren kasuan, kontuan hartu behar da, batetik, interes naturala duen eremua dela, betiere Autonomia Erkidego honetan indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen arabera, eta, bestetik, eskualde atlantikoko Garrantzi Komunitarioko Lekua dela (Araxes ibaia GKL, ES2120012 kodea), Natura 2000 sarearen barruan barne hartzeko ondorioetarako.

— Ibai-ibilguak eta ertzak babestearen alorrean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da «20.1» azpiesparruaren hirigintza-antolamendua.

Horrenbestez, garapen berriari zein Amarotzeko osotasunari zerbitzu egingo dion kalitateko espazio librea antolatuko da Araxes ibaiaren eta azpiesparru horretan proiektatzen diren eraikuntza berrien artean.

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

— Sasoeta baserriari lotzen zaion lursailaren zatia ustezko arkeologia-zona da.

— Bestalde, «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruan kokatzen den Amarotzeko burdinola arkeologia-zona da, eta Euskal Autonomia Erkidegoak monumentu / monumentu multzo izendatzea proposatzen du.

Horrexegatik, hain zuzen ere, azpiesparru horretan planteatzen den hirigintza-garapena arkeologia-proiektua lantzearekin osatuko da. Arkeologia proiektu hori urbanizazio-proiektuarekin batera edo horren aurretik landu beharko da. Proiektu horretan gaur egungo balio arkeologikoa eta aurreikusitako jardunaren ondorioz horren gainean sor daitekeen eragina aztertuko da, baita eragin hori murrizteko ezarri beharreko neurri babesleak eta zuzentzaileak ere. Oro har, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera jardungo da.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

— «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruaren ubanizazio-erregimena Hiri Antolamenduko Plan Berezian zein bertan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programan ezarritako irizpideetara egokituko da.

## 2. Categorización del suelo urbano.

— La categorización de los terrenos del subámbito «20.1 Papelera Amarotz» será la establecida en el Plan Especial a promover en el mismo.

— Los terrenos de la parcela «a.30.1/20» ordenada en este Plan tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

— Los restantes terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

— Se ha de tener en cuenta, a lo efectos correspondientes, la presencia bien dentro del ámbito bien en sus inmediaciones del río Araxes, de la carretera «N-I», y de Iruña Etorbidea.

Además, tratándose de ese cauce fluvial, también se ha de tener en cuenta su condición de, por un lado, área de interés naturalístico, de conformidad con las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma, y, por otro, Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Araxes ibaia / río Araxes, código ES2120012), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2000.

— La ordenación urbanística del subámbito «20.1» se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de preservación de los cauces fluviales y sus márgenes.

En consonancia con ello, entre el río Araxes y las nuevas edificaciones proyectadas en ese subámbito se ordenará un espacio libre de calidad al servicio tanto del citado nuevo desarrollo como del conjunto de Amarotz.

## VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

— Parte de la parcela vinculada al caserío Sasoeta tiene la condición de zona de presunción arqueológica.

— Por su parte, la denominada Ferrería de Amarotz, ubicada en el subámbito «20.1 Papelera de Amarotz» tiene la condición de zona arqueológica propuestas para su declaración como monumentos / conjuntos monumental por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Precisamente por eso, el desarrollo urbanístico planteado en ese subámbito será complementado con la elaboración, previa o simultáneamente al correspondiente proyecto de urbanización, de un proyecto arqueológico. En este se analizará el valor arqueológico existente, la incidencia que pudiera derivarse de la actuación prevista así como las medidas protectoras y correctoras a instaurar para aminorar tal afección. Con carácter general, se actuará a ese respecto de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

— El régimen de urbanización del subámbito «20.1 Papelera Amarotz» se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana como en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el mismo.

— «a.30.1/20» lursailean eta haren ingurunean aurreikusten diren urbanizazio-obrak, bestalde, urbanizazio-obren proiektu baten mende izango dira —eraikuntza-proiektuaren osagarria izango da proiektu hori—.

— Proiektatzen diren zuzkidura publikoekin lotzen diren eta/edo aurreikusten diren urbanizazio-obrak, berriz, obra publikoko proiektuen mende izango dira.

## 2. Hirigintza-antolamenduari bat ez datozen eraikuntzak.

— «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruan sustatu beharreko Plan Bereziak zehaztuko du bertan dauden eraikuntzen erregimen juridikoa.

Plan Berezi hori lantzen eta onartzen den bitartean, eraikuntza horiek aurretik dauden eraikuntzen izaera izango dute eta indarrean dagoen hirigintza-legerian horietarako ezarritako erregimenari atxikiko zaizkio.

— Antolatutako «a.30.1/20» lursailean gaur egun dauden eraikuntzak antolamenduz kanpo geratuko dira.

## 3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

### 3.1. Jarduteko baldintzak.

— «20.1. Amarotz paper-fabrika» azpiesparrua.

Plan Bereziaren zein bertan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programan ezartzen diren jarduteko baldintzak izango dira.

— «a.30.1/20» lursaila.

\* Lursail horretan eta haren ingurunean planteatzen diren proposamenak gauzatzeko badira, zuzkidura-jardunen berezko baldintzak bete beharko dira.

\* Lursail horretan proiektatutako eraikuntza gauzatzeko bada, aurretik dohainik laga behar zaizkio Udalari Plan honek zuzkidura publikoetarako (bideetarako etab.) bideratu nahi dituen Sasoeta baserriko lursailak —baserri horren titularren jabetzakoak—.

— Hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatutako esparruko gainerako irabazizko lursailtako bakoitza zuzkidura-jardunen mende dagoen esparrua izango da. Indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan) ezarriko dira bertan esku hartzeko irizpideak.

### 3.2. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

— Oro har, hirigintza-esparruaren osotasunean, honako erabileren haztapan-koefizienteak planteatu dira:

- \* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.
- \* Erregimen tasatuko etxebizitza: 1,70.
- \* Etxebizitza libre: 4,00.
- \* Hirugarren sektoreko erabilera: 1,00.
- \* Industria-erabilera: 2,00.
- \* Ekipamendu pribatuko erabilera: 1,70.
- \* Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,35.
- \* Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,40.
- \* Sustapen libreko garajea eta trastelekua: 0,50.

— «a.20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruan koefiziente horiek berak izango dira aplikatzekoak. Dena den, eta behar bezala justifikatu ondoren, Plan Bereziaren eta/edo sus-

— Las obras de urbanización previstas en la parcela «a.30.1/20» y su entorno serán objeto de un proyecto de obras de urbanización complementario del proyecto de edificación.

— Las obras de urbanización previstas y/o relacionadas con las dotaciones públicas proyectadas serán objeto de los correspondientes proyectos de obras públicas.

## 2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

— El Plan Especial a promover en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» determinará el régimen jurídico de las edificaciones existentes en el mismo.

En tanto se proceda a su elaboración y aprobación, dichas edificaciones tendrán la condición de preexistentes y se vincularán al régimen establecido para las mismas en la legislación urbanística vigente.

— Las edificaciones actualmente existentes en la parcela «a.30.1/20» ordenada se declaran fuera de ordenación.

## 3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

### 3.1. Condiciones de actuación.

— Subámbito «20.1 Papelera Amarotz».

Las condiciones de actuación serán las establecidas tanto en el Plan Especial como en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el mismo.

— Parcela «a.30.1/20».

\* La ejecución de las prop. uestras planteadas en dicha parcela y su entorno se entenderá sujeta a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

\* La ejecución de la edificación proyectada en esa parcela se condiciona a la previa cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos actualmente vinculados al caserío Sasoeta y propiedad de sus mismos titulares, que este Plan destina a dotaciones públicas (viario, etc.).

— Cada una de las restantes parcelas lucrativas del Ámbito categorizadas como suelo urbano no consolidado tienen la condición de ámbitos objeto de actuaciones de dotación. Los criterios de intervención en los mismos serán los establecidos tanto en la legislación vigente como en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

### 3.2. Coeficientes de ponderación de usos.

— Con carácter general, referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

- \* Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.
- \* Vivienda de régimen tasado: 1,70.
- \* Vivienda libre: 4,00.
- \* Uso terciario: 1,00.
- \* Uso industrial: 2,00.
- \* Uso de equipamiento privado: 1,70.
- \* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35.
- \* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: 0,40.
- \* Garaje y trastero de promoción libre: 0,50.

— En el subámbito «a.20.1 Papelera Amarotz» serán de aplicación esos mismos coeficientes salvo que, previa la debida justificación, en el contexto del Plan Especial y/o del proyecto

tatu beharreko banakidetzeko proiektuaren testuinguruan, beharrezkoa jo daiteke koefiziente horiek berregokitzea eta beste batzuekin ordezkatzea.

3.3. Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

— «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruari dagokionez, bertan sustatu beharreko Plan Beregian ezarritakoak izango dira arlo horretan esku hartzeko baldintzak. Edonola ere, baldintza hauek honako alderdi hauek izango dituzte aintzat:

\* Aurreko «III» epigrafeko 5. idatz zatian azaldutako aurreikuspenak.

\* Tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako lursailak Udalarri behar bezala urbanizatuta lagatzeko betebeharraren alorrean, aurreko II. epigrafean aditzera emandako irizpideak.

— Antolatutako «a.30.1/20» tipologiako lursailaren ingurunean —Plan honek zuzkidura publikoetara zuzentzen dituen eta hari lotzen zaizkion lurretan, zehazki— egin beharreko urbanizazio-obrak lursail horretan planteatutako garapenaren kargatzat hartuko dira ondorio guztietarako, baita horiek ordaintzeko ondorioetarako ere.

— Administrazioak gauzatu eta ordainduko ditu esparruan proiektatzen diren gainerako urbanizazio-obrak.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

«20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruan planteatutako garapenarekin lotzen diren ingurumen-neurriak Plan Orokor honetako «2.1 Ingurumen-ebaluazioaren justifikazio-memoria» dokumentuaren XVI. epigrafean azaldutakoak dira. Gainerakoen kalterik gabe, hauek dira garrantzitsuenetako batzuk:

### 1. Geologia eta geomorfologia.

— Prozesu eta arrisku geologikoei dagokienez, oro har eta adierazgarriak ez diren bitartean, urbanizazio-proiektua idazten denean egin beharreko azterlan geoteknikoaren ondorioak hartuko dira kontuan.

— Emaitzako hondakinak, berriz, arlo horretan indarrean dagoen legeriaren arabera kudeatuko dira.

### 2. Lur gaineko hidrologia.

— Proiektatzen diren obrak egiten diren bitartean, Araxes ibaiaren uren kalitatea kalte dezaketen orotariko eraginak ezabatzeko eta/edo murrizteko beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu dira.

— Araxes ibaiaren eskuinaldeko tartea ingurumen-arloan leheneratzeko eta hobetzeko beharrezko neurriak finkatuko dira proiektatzen den hirigintza-garapenaren testuinguruan. Neurri horien artean egongo dira aurreikusitako eraikuntza berrien atzerapenarekin lotzen direnak, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera (Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatutako Lurraldearen Arloko Plana, eta abar).

Horrez gain, eta ahal den guztietan, dagokion proiektuak ingeniari-ta bigun naturalistikoko teknikak hartuko ditu aintzat, zuhaitz, zuhaixka eta belarkaren multzoko parte diren espezieen landaketaren bitartez.

— Amarotzen ibai-ertzeko oinezkoentzako pasealekua gauzatzeko, ibaiaren eskuinalde osoa balizatuko da, ibai-ibilguaren gaineko edozein eragin saihesteko. Era berean, ur-bazterreko landarediaren gainean eraginik ez sortzea zainduko da; eta eraginpean egon daitezkeen lurrazal-ur-bazterreko espezie tipikoak landatuko dira berriro.

de equidistribución a promover se estime necesario su reajuste y sustitución por aquellos otros que se consideren adecuados.

3.3. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

— Las condiciones de intervención a ese respecto en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» serán las establecidas en el Plan Especial a promover en el mismo. En todo caso, dichas condiciones se adecuarán a, entre otros:

\* Las previsiones expuestas en el apartado 5 del anterior epígrafe III.

\* Los criterios expuestos en el anterior epígrafe «II» en lo referente al cumplimiento del deber de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas locales debidamente urbanizados.

— Las obras de urbanización a realizar en el entorno de la parcela de tipología «a.30.1/20» ordenada, concretamente en los terrenos privados actualmente vinculados a la misma y que este Plan destina a dotaciones públicas serán consideradas a todos los efectos, incluidos a los del abono del coste de las mismas, como carga del desarrollo planteado en dicha parcela.

— Las restantes obras de urbanización proyectadas en el Ámbito serán ejecutadas y abonadas por la Administración.

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

Las medidas de carácter ambiental asociadas al desarrollo planteado en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» son las expuestas en el epígrafe XVI del documento «2.1 Memoria Justificativa de la Evaluación Ambiental» de este Plan General. Sin perjuicio de las restantes, algunas de las de mayor relevancia son las siguientes:

### 1. Geología y geomorfología.

— En cuanto a los procesos y riesgos geológicos, con carácter general y aún cuando los mismos no se estimen significativos, se estará a lo que resulte del estudio geotécnico a elaborar con ocasión de la redacción del proyecto de urbanización.

— Los residuos resultantes serán gestionados de conformidad con la legislación vigente en la materia.

### 2. Hidrología superficial.

— Se determinarán y ejecutarán las medidas necesarias para, a lo largo del proceso de ejecución de las obras proyectadas, eliminar y/o minimizar todo tipo de afecciones que perjudiquen a la calidad de las aguas del río Araxes.

— Se determinarán las medidas necesarias para la restauración, recuperación y mejora ambiental del tramo de la margen derecha del río Araxes en el contexto del desarrollo urbanístico proyectado, incluidas las relacionadas con el retiro de las nuevas edificaciones previstas de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc.).

Además, siempre que sea posible, el correspondiente proyecto contemplará técnicas de ingeniería blanda naturalística mediante plantaciones de especies que formen parte del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.

— Para la ejecución del paseo peatonal de borde de río en Amarotz se balizará toda la margen del río para evitar cualquier afección al cauce; se cuidará no afectar a la vegetación de ribera; y las superficies posibles afectadas deberán ser revegetadas con especies típicas del entorno ripario.

### 3. Hidrogeologia (akuiferoak).

Arlo horretan arazo berezirik hauteman ez den arren, obrak behar besteko zuhurtziaz egingo dira, eta bertan dauden akuiferoen gainean arriskuak sortzea saihestuko da.

### 4. Poluituta egon daitezkeen lurzorua leheneratzea.

Azpiesparruan planteatutako hirigintza-garapena lurzoruen kalitatearen aitopenearekin osatu beharko da, poluituta egon daitezkeen lurzoruen inbentarioan barne hartzen diren lursailak baitira. Izan ere, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera jardun beharko da (otsailaren 4ko 1/2005 Legearen 17.1. artikulua, eta abar).

### 5. Poluzio akustikoa.

Iruña Etorbidetik hurbil dagoenez gero, azpiesparruan planteatutako hirigintza-garapena biztanleriaren gaineko inpaktu akustikoa ezabatzeko eta/edo murrizteko neurri egokiekin osatuko da (etorbidearekiko distantzia, etxebizitzaren isolamendua, logelen orientazioa, eta abar).

### 6. Landaredia eta fauna babesteko neurriak.

— Amaratzen Araxes ibaiaren eskuinaldean dagoen ur-bazterreko landaredia kontserbatzeko eta ingurumen-arloan hobetzeko neurriak finkatuko dira.

— Proiektatzen den hiri-parke berria ingurumen-alorrean hobetzeko eta bertako espezieak birlandatzeko eta, hortaz, pinuak hartzen duen azalera handia murrizteko beharrezko jardunak sustatuko dira.

### 7. Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekua zaintzea.

Azpiesparruan planteatutako hirigintza-garapena, halaber, Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekua zaintzeko beharrezko neurriekin osatuko da. Zehazki, proiektatzen diren eraikuntza berriak Garrantzi Komunitarioko Lekuaz kanpo kokatuko dira.

### 8. Beste alderdi batzuk.

Esparruaren hirigintza garatzean, «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetako honako arlo hauetako irizpideei jarraitu beharko zaie: Obrak egiten diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzeko irizpideei; sortzen diren hondakinak biltzeko, tratatzeko eta biltegitatzeko irizpideei; obraren ondoriozko zaratak, hautsa eta abar ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; egin beharrezko obraren ondorioz inguruko biztanleengan sortzen diren kalteak ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatze-koak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

Testuinguru horretan, Araxes ibaiaren ur-bazterreko oinezkoentzako pasealekua egiteko lanak honako neurriekin osatuko dira: Ur-bazterreko landarediaren eta ibilguaren berrantolaketa gainean eragina murriztuko da, eta eraginpean dauden lursailetan ur-bazterreko ingurunekeo espezie tipikoak landatuko dira berriro.

## IX. GRAFIKOAK

— «1. Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaketa» grafikoa.

### 3. Hidrogeología (acuiferos).

Si bien no se detectan particulares problemas al respecto, las obras serán ejecutadas con la prudencia necesaria para evitar posibles riesgos en los acuíferos existentes.

### 4. Recuperación de suelos potencialmente contaminantes.

El desarrollo urbanístico planteado en el subámbito ha de ser complementado con la correspondiente declaración de la calidad del suelo, en cuanto que afectado por terrenos incluidos en el inventario de suelos potencialmente contaminantes. Se ha de actuar a ese respecto de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia (artículos 17.1, etc. de la Ley 1/2005, de 4 de febrero).

### 5. Contaminación acústica.

Dada su proximidad a Iruña Etorbidea, el desarrollo urbanístico planteado será complementado con las medidas que se estimen adecuadas con el fin de eliminar y/o minimizar el impacto acústico sobre la población (distancia a la Avenida, aislamiento de las viviendas, orientación de las habitaciones, etc.).

### 6. Medidas para la protección de la vegetación y la fauna.

— Se determinarán las medidas necesarias para la conservación y mejora ambiental de la vegetación de ribera existente en la margen derecha del río Araxes en Amaratzen.

— En relación al nuevo parque urbano proyectado, se potenciarán las actuaciones necesarias para su mejora ambiental y su repoblación con especies autóctonas con el fin de disminuir la actual superficie de pino.

### 7. Preservación del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes.

La ejecución del desarrollo urbanístico planteado en el subámbito se complementará con las medidas necesarias para la preservación del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes. En concreto, las nuevas edificaciones proyectadas se ubicarán fuera del límite del mismo.

### 8. Otras cuestiones.

La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» en lo referente a: Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; eliminación y/o minimización de los perjuicios derivados de las obras a ejecutar en la población del entorno; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

En ese contexto, los trabajos de ejecución del paseo peatonal de borde del río Araxes se complementarán con la determinación de las medidas necesarias para: Minimizar las afecciones en la vegetación ribereña como en el propio cauce; revegetar los terrenos afectados con especies típicas del entorno ripario.

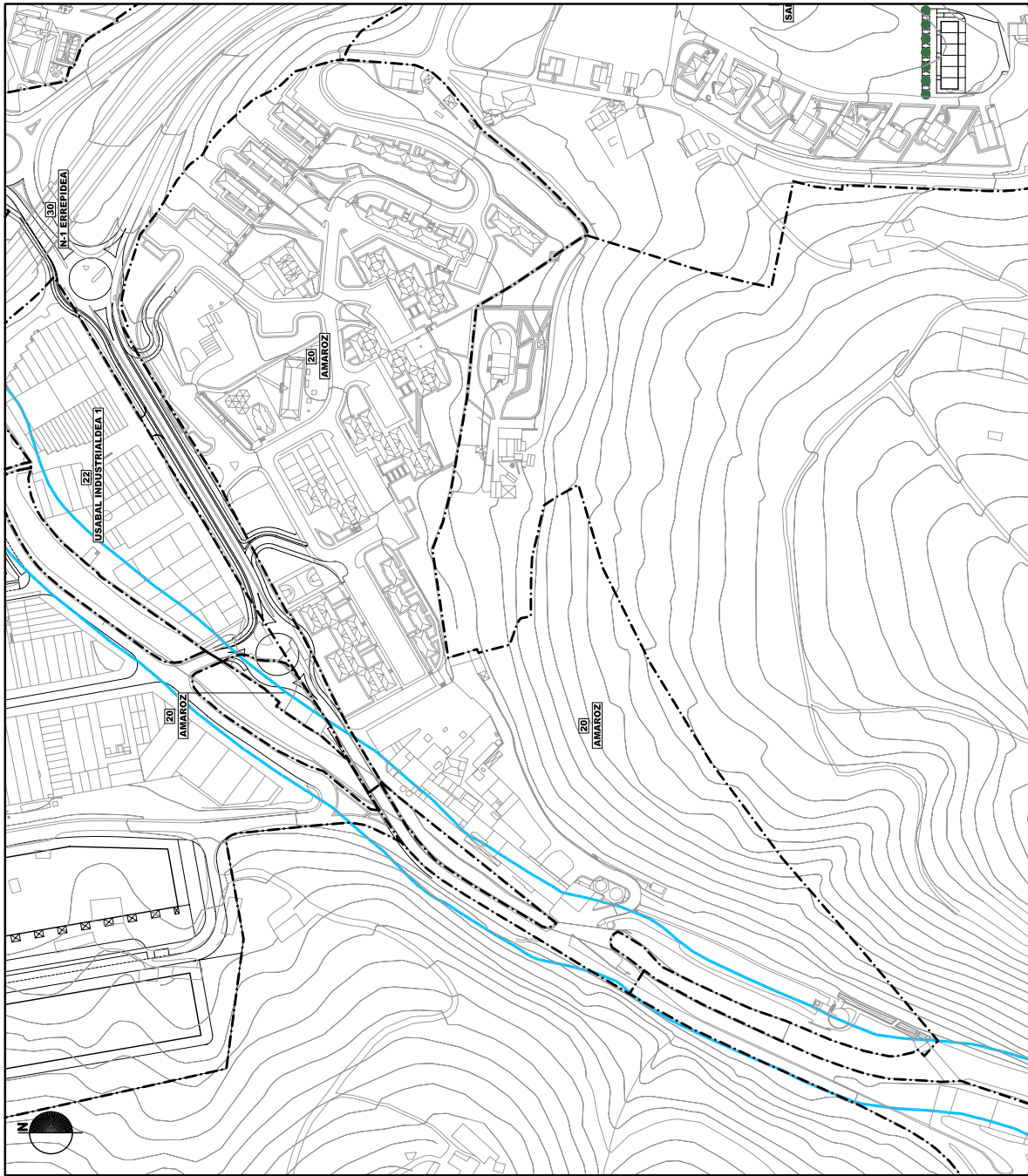
## IX. GRÁFICOS

— Gráfico «1. Delimitación del Lugar de Importancia Comunitaria río Araxes».

DOC. "2. NI.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

20. AMARROZ

LIC DE RIO ARAXES



ESCALA 1/3000 ESKALA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
DELIMITACIÓN DE LUGAR DE IMPORTANCIA  
COMUNITARIA RIO ARAXES

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009



«21. ARAXES PAPER FABRIKA»  
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

«N-130» ertzean, Txaramako auzotik (Leaburu) hurbil, Araxes paper-fabrikaren instalazioek okupatzen duten esparrua da.

Guztira 35.265 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Dokumentu hone-tako planoetan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

— Araxes paper-fabrikaren instalazioak berritu eta birmoldatuko dira, Plan Orokor honetan planteatutako hirigintza-erregimenaren arabera, baita antolamendu xehatua zehazteko ondorioetarako haren garapenean sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezartzen denaren arabera ere.

— Instalazio horiek ekonomia-jardueren erabileretarako finkatuko dira.

— Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen diren esparruko eraikuntzak zaindu eta birgaituko dira.

— Araxes ibaia eta bere ertzak zainduko dira, eta, horretarako, beharrezkoak diren neurriak finkatu eta gauzatuko dira. Horrekin batera, esparruko hirigintza-antolamendua egokitu egingo da arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara.

— Esparruan proiektatutako eraikuntza berriak —oin berrikoak zein aurretik daudenak ordezkatzekoak— indarrean dauden legezko xedapenetan Araxes ibaiaren ibilguarekiko atzerapenari dagokionez ezarritako irizpideetara egokitu beharko dira —Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean (isurialde kantaauria-rra) barne—.

Gainera, kontuan izan behar da Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekuak (ES2120012) esparru honetan kokatzen diren lursailetan zati batean duela eragina. Hori dela eta, 92/43/EEE Europako Arteztarauan ezarritako irizpideetara egokituko da horien garapena. Bestalde, bertan proiektatzen diren eraikuntza berriak (oin berrikoak zein aurreko eraikinak ordezkatu dituztenak) Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaz kanpo kokatuko dira.

— Eraikin katalogatuak arautzen dituzten berariazko irizpideen mende izango dira esparruan dauden eraikin katalogatuak.

— N-130 errepideari hiri-tratamendua emango zaio, eta bertan kalitatezko oinezkoentzako eta txirrindularientzako beharrezko sareak barne hartuko dira. Xede horretarako landutako eta onartutako proiektuak finkatu dira.

— Antolamendu xehatua eta bidezko urbanizazio-proiektua zehazteko ondorioetarako, esparruan aurreikusten den Plan Berezia lantzeko prozesua osatu egingo da urpean geratzeko arriskuari eta ondoriozko arazoei erantzuteko neurri egokiak ebaluatu eta finkatuko dituen azterlan hidraulikoarekin.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. *Kalifikazio globala.*

1.1. «B.10 Industria Erabilerako Zona». (Azalera: 31.750 m<sup>2</sup>).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«21. PAPELERA ARAXES».

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado a orillas de la carretera «N-130», en las inmediaciones del barrio de Txarama (Leaburu), ocupado por las instalaciones de la denominada Papelera Araxes.

Tiene una superficie total de 35.265 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en los planos de este documento.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

— Reforma y remodelación de las instalaciones de la papelera Araxes, ajustada al régimen urbanístico planteado en este Plan General, así como al que se determine en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en su desarrollo a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

— Consolidación del destino de las citadas instalaciones a usos de actividades económicas.

— Preservación y rehabilitación de las edificaciones del ámbito integradas en el Catálogo de este Plan General.

— Preservación del río Araxes y sus márgenes, incluida la determinación y ejecución de las medidas que con ese fin se estimen necesarias, con la consiguiente adaptación de la ordenación urbanística del ámbito a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

— Adecuación de las nuevas edificaciones que, en su caso, se proyecten en el ámbito, tanto de nueva planta como en sustitución de otras preexistentes, a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica), en cuanto a su retiro respecto del cauce del río Araxes.

Además, ha de tenerse en cuenta que el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Río Araxes (ES2120012) incide parcialmente en terrenos ubicados en este ámbito. En consonancia con ello, su desarrollo se adecuará a los criterios establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE, y, las nuevas edificaciones (tanto de nueva planta como de sustitución de las preexistentes) que se proyecten en el mismo se ubicarán fuera del límite de dicho LIC.

— Las edificaciones catalogadas existentes en el ámbito se adecuarán a los criterios específicos reguladores de las mismas.

— Tratamiento urbano de la carretera N-130, integrando en la misma las correspondientes y necesarias redes peatonal y ciclista de calidad. Se consolidan los proyectos elaborados y aprobados con ese fin.

— El proceso de elaboración del Plan Especial previsto en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización del mismo, se complementará con la realización del correspondiente estudio hidráulico con el fin de evaluar y fijar las medidas de intervención adecuadas para dar respuesta a posibles problemas y riesgos de inundabilidad.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. *Calificación global.*

1.1. Zona «B.10 Uso Industrial». (Superficie: 31.750 m<sup>2</sup>).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sestra gainean:

\* N-130 errepidearen mendebaldean dauden lursailen baimentzen den eraikigarritasuna lursail horietan dauden eraikuntzen formarekin lotzen da (lerrokadurak, solairuen altuera eta kopurua, etab.), betiere honako irizpide hauek guztiak batera eta modu osagarrian aplikatzearen emaitza gisa ñabartuta eta/edo beregokituta:

\* Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituz, baita Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatze Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideei ere, ez da halakotzat hartuko Araxes ibaiaren babes-zonan kokatutako eraikuntzekin edo horien zatiekin lotzen den eraikigarritasuna.

\* Eraginkortasunez eta zehaztasunez finkatzeko ondorioetarako, kultura- eta ondare-balioari erreparatuta Tolosako hirigintza-ondarearen katalogoan barne hartutako esparruko eraikinak babestearekin lotzen diren aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak. Edonola ere, ez da halakotzat joko babes hori behar bezala gauzatzeko ezabatu beharreko eraikuntzekin edo horien zatiekin lotzen den eraikigarritasuna.

\* Honakoa izango da N-130 errepidearen ekialdean kokatzen diren lursailen gehieneko eraikigarritasunaren indizea:  $1,04 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2$  (ekarpen gisa jarritako lursail pribatuaren azalaren gainean aplikatzeko).

Indize hori aplikatzearen emaitzazko eraikigarritasunak ekonomia-jarduera erabilera nagusietara zuzentzen den guztia hartuko du barnean (erdisotoa - behegaina eta/edo behe-solairua - goi-solairuak), proiektatutako sotoekin lotzen dena soilik salbuetsita.

Edonola ere, gehieneko eraikigarritasun horren aplikazioa eta eraginkortasuna babesaren alorrean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara baldintzatuko da, Araxes ibaiaren ibilguarekiko, ibai horren Garrantzi Komunitarioko Lekuarekiko eta N-130 errepidearekiko distantziak barne. Horrexegatik, hain zuzen ere, lehentxeago aditzera emandako eraikigarritasuna beherantz berregokitu beharko da, lurralde-elementu horiek babesteko helburuak hala eskatzen eta justifikatzen duenean.

— Sestrapean:

Baimendutako eraikigarritasuna bat dator Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan) ezarritako baldintzen arabera eraiki daitezkeen eta esparruan baimentzen diren soto-solairu guztiekin lotzen den eraikigarritasunarekin, betiere honako babes-irizpideetara, besteak beste, moldatzeko behar beste berregokituta:

\* Araxes ibaia eta haren ertzak, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera eta Ibaian eta Erreken Ertzak antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezartzen duen arabera.

\* Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekua.

\* N-130 errepidea.

\* Udalerriko hirigintza-ondarearen katalogoan barne hartzen diren esparruko eraikuntzak.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak: Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Arau Partikular honetan bertan, antolamendu xehatuaren lerrunarekin ezarritako parametroak dira, esparruan antolamendu hori zehazteko parametrua beharreko Plan Berezian birmoldatzearen kalterik gabe.

B. Erabilera-baldintzak.

Plan honetan «B.10» zona globalerako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

— Sobre rasante:

\* La edificabilidad autorizada en los terrenos ubicados al Oeste de la carretera N-130 es la asociada a la forma (alineaciones, altura y número de plantas, etc.) de las edificaciones existentes en los mismos, matizada y/o reajustada como resultado de la aplicación conjunta y complementaria de la totalidad de los siguientes criterios:

\* No se considerará como tal edificabilidad la asociada a las edificaciones o partes de las mismas ubicadas en la zona de protección del río Araxes, de conformidad con los criterios establecidos a este respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.

\* A los efectos de su efectiva y precisa determinación serán de aplicación las previsiones asociadas a la preservación de las edificaciones del ámbito integradas en el Catálogo del patrimonio urbanístico de Tolosa en atención a su valor cultural y patrimonial, sin que se deba considerar como tal edificabilidad la asociada a las edificaciones o partes de las mismas que hayan de ser eliminadas a los efectos de la efectiva y correcta materialización de dicha preservación.

\* Índice de edificabilidad máxima referido a los terrenos ubicados al Este de la carretera N-130:  $1,04 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$  (de aplicación sobre la superficie de la parcela privada aportada).

La edificabilidad resultante de la aplicación de ese índice incluye la totalidad de la destinada a usos de actividades económicas principales (semisótano - entresuelo y/o planta baja - plantas altas), excluyéndose únicamente de la misma la asociada a los sótanos proyectados.

En todo caso, la aplicación y efectividad de dicha edificabilidad máxima se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de protección, incluidas distancias, del cauce del río Araxes, del LIC conformado por ese río, y de la carretera N-130. Precisamente por ello, el índice de edificabilidad antes expuesto se entenderá reajustado a la baja en la medida en que lo exija y justifique la consecución de los objetivos de protección de esos elementos territoriales.

— Bajo rasante:

La edificabilidad autorizada se corresponde con la asociada a la totalidad de las plantas de sótano autorizadas en el ámbito, susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), reajustada, en su caso, en la medida necesaria para adecuarla a, entre otros extremos, los criterios de preservación de:

\* El río Araxes y sus márgenes, de acuerdo con lo establecido tanto en la legislación vigente en la materia como en el Plan Territorial Sectorial de preservación de los cauces fluviales, también vigente.

\* El Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes.

\* La carretera N-130.

\* Las edificaciones del ámbito integradas en el Catálogo del patrimonio urbanístico del municipio.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Número de plantas y altura de edificación.

Esos parámetros son los establecidos en esta misma Norma Particular, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de su reajuste en el Plan Especial a promover en el ámbito con el fin de determinar dicha ordenación.

B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global «B.10» (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).



1.2. «E.10 Bide Komunikazioen Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 3.515 m<sup>2</sup>).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitze eta erabiltzeko baldintzak.

2. *Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.*

Ez dira egiturazko izaera duten tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak zehaztu.

3. *Hirigintza-sailkapena.*

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. *Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.*

Antolamendu xehatua zehazteko, esparruaren osotasuna hartuko duen Hiri Antolamenduko Plan Berezia landu eta onartuko da.

5. *Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.*

Plan Orokor hau behin betiko onartu eta lau urteko epean landu eta onartu beharko da esparrua antolatzeko Plan Berezia.

#### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. *Kalifikazio xehatua.*

Esparruan xede horretarako sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarriko dira kalifikazio xehatuko baldintzak.

Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideen arabera, esparruan proiektatzen diren eraikuntza berriak (oin berrikoak zein aurretik daudenak ordezkatzeko dituztenak) Araxes ibaiaren ibilguarekiko gutxienez 12 metro atzeratu beharko dira.

Eraikuntza horiek, haatik, Araxes ibaiaren Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugez kanpo kokatuko dira.

Edonola ere, katalogatutako eraikinen kasuan, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan –Lurraldearen Arloko Plan horretan barne– horietarako ezarritakoari jarraituko zaio.

Bestalde, eta Plan Berezian birmoldatzeko behar justifikatuaren kalterik gabe, honakoak izango dira eraikuntzaren forma erregulatzeko parametroak (solairu kopurua eta eraikuntzen altuera):

— N-130 errepidearen mendebaldean dauden lursailak.

\* Sestra gainean.

Gaur egun lursail horietan dauden eraikinak egungo parametro formalekin finkatuko dira, bi salbuespenekin. Hona hemen salbuespen horiek:

\* Araxes ibaiaren babesteko zonaren barruan dauden eraikuntzak edo horien zatiak ez dira arlo horretan aintzat hartuko.

\* Parametro horiek berregokitu egin beharko dira Katalogo horren barnean hartzen diren eraikuntzak eraginkortasunez babesten direla bermatzeko.

\* Sestraperan.

Baimendu egiten da bi soto-solairu eraikitzea, betiere ibai hori babestearekin eta katalogatutako eraikuntzak babestearekin bateragarriak diren neurrian eta horretarako iritsiera egokiarekin.

1.2. Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria» (Superficie: 3.515 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

2. *Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.*

No se determinan condiciones reguladoras de la red de sistemas locales de carácter estructural.

3. *Clasificación urbanística.*

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

4. *Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.*

A los efectos de la determinación de la citada ordenación pormenorizada se procederá a la elaboración y aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la totalidad del Ámbito.

5. *Régimen general de programación y ejecución.*

El citado Plan Especial será elaborado y aprobado en el plazo máximo de tres años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. *Calificación pormenorizada.*

Las condiciones de calificación pormenorizada serán las establecidas en el Plan Especial a promover con ese fin en el Ámbito.

En todo caso, de conformidad con los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, el retiro de las nuevas edificaciones proyectadas (tanto de nueva planta como en sustitución de las preexistentes) respecto del cauce del río Araxes será, como mínimo, de 12 m.

Además, esas edificaciones se emplazarán, en cualquier caso, fuera del límite del Lugar de Importancia Comunitaria conformado por ese mismo río.

Eso sí, tratándose de edificaciones catalogadas, se estará a lo establecido para las mismas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido dicho Plan Territorial Sectorial.

Complementariamente, sin perjuicio de su justificado reajuste en el citado Plan Especial, los parámetros reguladores de la forma de la edificación (número de plantas y altura de las edificaciones) serán los siguientes:

— Terrenos ubicados al Oeste de la carretera N-130.

\* Sobre rasante.

Con dos salvedades, se consolidan las edificaciones existentes en esos terrenos con sus actuales parámetros formales. Esas salvedades son concretamente las siguientes:

\* Las edificaciones o partes de las mismas ubicadas en la zona de protección del río Araxes no serán objeto de consideración a ese respecto.

\* Dichos parámetros se entenderán reajustados en la medida necesaria para garantizar la efectiva preservación de las edificaciones integradas en el indicado Catálogo.

\* Bajo rasante.

Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano en la medida y con el alcance en que sean compatibles con la preservación de los indicados río y edificaciones catalogadas.

— N-130 errepidearen mendebaldean dauden lursailak.

\* Bi soto-solairu.

\* Erdisotoa eta/edo behe-solairua.

\* Bi goi-solairu.

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Plan Berezi horretan hiri-lurzoru finkatuko kategoriako eta/edo hiri-lurzoru finkatu gabeko kategoriako lurak sartuko dira.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren inguruan Araxes ibaia eta «N-130» errepidea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

Horrez gain, ibai-ibilgu horren eta haren ertzen kasuan, kontuan hartu behar da, batetik, interes naturala duen eremua dela, betiere Autonomia Erkidego honetan indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen arabera, eta, bestetik, eskualde atlantikoko Garrantzi Komunitarioko Lekua dela (Araxes ibaia GKL, ES2120012 kodea), Natura 2000 sarearen barruan barne hartzeko ondorioetarako.

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Araxes paper-fabrikarekin lotzen diren eraikinetako batzuk (bulegoak; San Luis ermita; produkzio-eraikina; presa eta ubidea; materialen biltegia; galdaren eraikinaren ondoko materialen biltegia; galdaren eraikina) Tolosako hirigintza-ondarearen Katalogoan barne hartzen dira, haien kultura- eta ondare-balioari erreparatuta.

Eraikin horiek behar bezala tratatzeko eta babesteko, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera jardungo da.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

Erregimen hori esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren ezarritako da.

Haatik, esparruaren urbanizazioaren testuinguru orokorrean zein modu autonomoan —xede horretarako sustatu beharreko obra publikoko proiektuak formulatuta— gauzatu ahal izango da Araxes ibaiaren ertzeko urbanizazioa, baita pasealeku publiko gisako tratamendua ere. Oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak esparru horretan zeharreko tartean orokorrean eta modu autonomoan ere zehaztu eta gauzatu ahal izango dira.

### 2. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Esparruan sustatu beharreko Plan Bereziaren arlo horretan ezartzen duenari jarraituko zaio. Nolanahi ere, Araxes ibaia babesteko zonaren barruan dauden eraikuntzak edo horien zatiak ez datoz bat hirigintza-antolamenduarekin.

### 3. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Esparruan sustatu beharreko Plan Bereziaren arlo horretan ezartzen duenari jarraituko zaio.

Dena den, eta ondoren aditzera emango den salbuespenarekin, esparruan gauzatu beharreko urbanizazio-obra bertan dauden eta proiektatzen diren hirigintza-garapenen urbanizazio-karga gisa hartuko dira ondorio guztietarako.

Salbuespen hori Administrazioak gauzatu eta ordainduko dituen oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareekin lotzen da.

— Terrenos ubicados al Este de la carretera N-130.

\* Dos plantas de sótano.

\* Semisótano y/o Planta baja.

\* Dos plantas altas.

## 2. Categorización del suelo urbano.

El citado Plan Especial incluirá los terrenos del Ámbito en las categorías de suelo urbano consolidado y/o 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 del río Araxes y de la carretera «N-130».

Además, tratándose de ese cauce fluvial y de las márgenes del mismo, también se ha de tener en cuenta su condición de, por un lado, área de interés naturalístico, de conformidad con las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma, y, por otro, Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Araxes ibaia / río Araxes, código ES2120012), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2.000.

## VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

Algunas de las edificaciones vinculadas a la papelera Araxes (Oficinas; Ermita de San Luis; edificio de producción; presa y canal; almacén de materiales; almacén de materiales junto al edificio de calderas; edificio de calderas) se integran en el Catálogo del patrimonio urbanístico de Tolosa en atención a su valor cultural y patrimonial.

A los efectos del adecuado tratamiento y preservación de esas edificaciones se actuará de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

Dicho régimen será el establecido en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito.

En todo caso, tanto la urbanización del borde del río Araxes y su tratamiento como paseo público, como la determinación y ejecución de las correspondientes redes peatonal y ciclista a su paso por este Ámbito podrán ser acometidas bien en el contexto global de la urbanización del ámbito, bien de forma autónoma, mediante la formulación de los consiguientes proyectos de obra pública a promover con ese fin.

### 2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se estará a ese respecto a lo que establezca el Plan Especial a promover en el ámbito. En todo caso, se declaran disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones o partes de las mismas ubicadas en la zona de protección del río Araxes

### 3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

Se estará a ese respecto a lo que establezca el Plan Especial a promover en el ámbito.

En todo caso, con la salvedad que se indica a continuación, las obras de urbanización a ejecutar en el Ámbito serán consideradas a todos los efectos como cargas de urbanización a imputar a los desarrollos urbanísticos existentes y proyectados en el mismo.

La citada salvedad está relacionada con las referidas redes peatonal y ciclista, que serán ejecutadas y abonadas por la Administración.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

1. *Geologia eta geomorfologia.*

Emaitzako hondakinak, berriz, arlo horretan indarrean dagoen legeriaren arabera kudeatuko dira.

2. *Lur gaineko hidrologia.*

— Araxes ibaiaren eskuinaldeko tartea ingurumen-arloan leheneratzeko eta hobetzeko beharrezko neurriak finkatuko dira proiektatzen den hirigintza-garapenaren testuinguruan. Neurri horien artean egongo dira, ahal den heinean, aurreikusitako eraikuntza berrien atzerapenarekin lotzen direnak, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera (Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Plana, eta abar).

Testuinguru horretan, esparru horretan dauden eraikuntza katalogatuen tratamendua eraikuntza horien berriazko tratamendu-irizpideetara egokituko da.

— Araxes ibaiaren uren kalitatea kaltetzen duten orotariko eraginak ezabatzeke eta/edo murrizteke beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatuko dira.

— Araxes ibaiaren ertzeko oinezkoentzako pasealekua gauzatzeko, ahal izanez gero, ibaiaren ertz osoa balizatzeko da, ibai-ibilguaren gaineko edozein eragin saihesteko. Era berean, ur-bazterreko landarediaren gainean eraginik ez sortzea zainduko da; eta eraginpean egon daitezkeen lurrazaletan ur-bazterreko espezie tipikoak landatuko dira berriro.

— Antolamendu xehatua eta bidezko urbanizazio-proiektua zehazteko ondorioetarako, esparruan aurreikusten den Plan Berezia lantzeko prozesua azterlan hidraulikoarekin osatuko da. Izan ere, azterlan hidrauliko horrek urpean geratzeko arriskuari eta ondoriozko arazoei erantzuteko neurri egokiak ebatzatu eta finkatuko ditu.

3. *Araxes ibaiaren Garrantzi Komunitarioko Lekua zaintzea.*

Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekua babesteko beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatuko dira. Zehazki, aurretik dauden eraikuntzak ordezkatzeke proiektatzen diren eraikuntza berriak Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugez kanpo kokatuko dira.

4. *Beste alderdi batzuk.*

Esparruaren hirigintza garatzean, «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetako honako arlo hauetako irizpideei jarraitu beharko zaie: Obrak egiten diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzeko irizpideei; sortzen diren hondakinak biltzeko, tratatzeko eta biltegitatzeko irizpideei; obraren ondoriozko zaratak, hautsa eta abar ezabatzeke eta/edo murrizteke irizpideei; egin beharreko obraren ondorioz inguruko biztanleengan sortzen diren kalteak ezabatzeke eta/edo murrizteke irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatzekeko diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

Testuinguru horretan, Araxes ibaiaren ur-bazterreko oinezkoentzako pasealekua egiteko lanak honako neurriekin osatuko dira: Ur-bazterreko landarediaren eta ibilguaren beraren gaineko eragina murriztuko da, eta eraginpean dauden lursailetan ur-bazterreko inguruneke espezie tipikoak landatuko dira berriro.

## IX. GRAFIKOAK

— «1. Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaketa» grafikoa.

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

1. *Geología y geomorfología.*

Los residuos resultantes serán gestionados de conformidad con la legislación vigente en la materia.

2. *Hidrología superficial.*

— Se determinarán las medidas necesarias para la restauración, recuperación y mejora ambiental del tramo de la margen derecha del río Araxes en el contexto del desarrollo urbanístico proyectado, incluidas, en su caso y en lo posible, las relacionadas con el retiro de las nuevas edificaciones previstas, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc.).

En ese contexto, el tratamiento de las edificaciones catalogadas existentes en el ámbito se adecuará a los específicos criterios de tratamiento de los mismos.

— Se determinarán y ejecutarán las medidas necesarias para, en lo posible, eliminar y/o minimizar todo tipo de afecciones que perjudiquen a la calidad de las aguas del río Araxes.

— A los efectos de la ejecución, siempre que resulte posible, del paseo peatonal en el borde del río Araxes se balizará toda la margen del río para evitar cualquier afección al cauce; se cuidará no afectar a la vegetación de ribera; y las superficies posibles afectadas deberán ser revegetadas con especies típicas del entorno ripario.

— El proceso de elaboración del Plan Especial previsto en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización se complementará con la realización del correspondiente estudio hidráulico con el fin de evaluar y fijar las medidas de intervención adecuadas para dar respuesta a posibles problemas y riesgos de inundabilidad.

3. *Preservación del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes.*

Se determinarán y ejecutarán las medidas necesarias para la preservación del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes. En concreto, las nuevas edificaciones que, en su caso se proyecten en sustitución de las preexistentes se ubicarán fuera del límite del mismo.

4. *Otras cuestiones.*

La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» en lo referente a: Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; eliminación y/o minimización de los perjuicios derivados de las obras a ejecutar en la población del entorno; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

En ese contexto, los trabajos de ejecución del paseo peatonal de borde del río Araxes se complementarán con la determinación de las medidas necesarias para: Minimizar las afecciones en la vegetación ribereña como en el propio cauce; revegetar los terrenos afectados con especies típicas del entorno ripario.

## IX. GRÁFICOS

— Gráfico «1. Delimitación del Lugar de Importancia Comunitaria río Araxes».

DOC. "2. NI.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

21. PAPELERA ARAXES

LIC DE RIO ARAXES

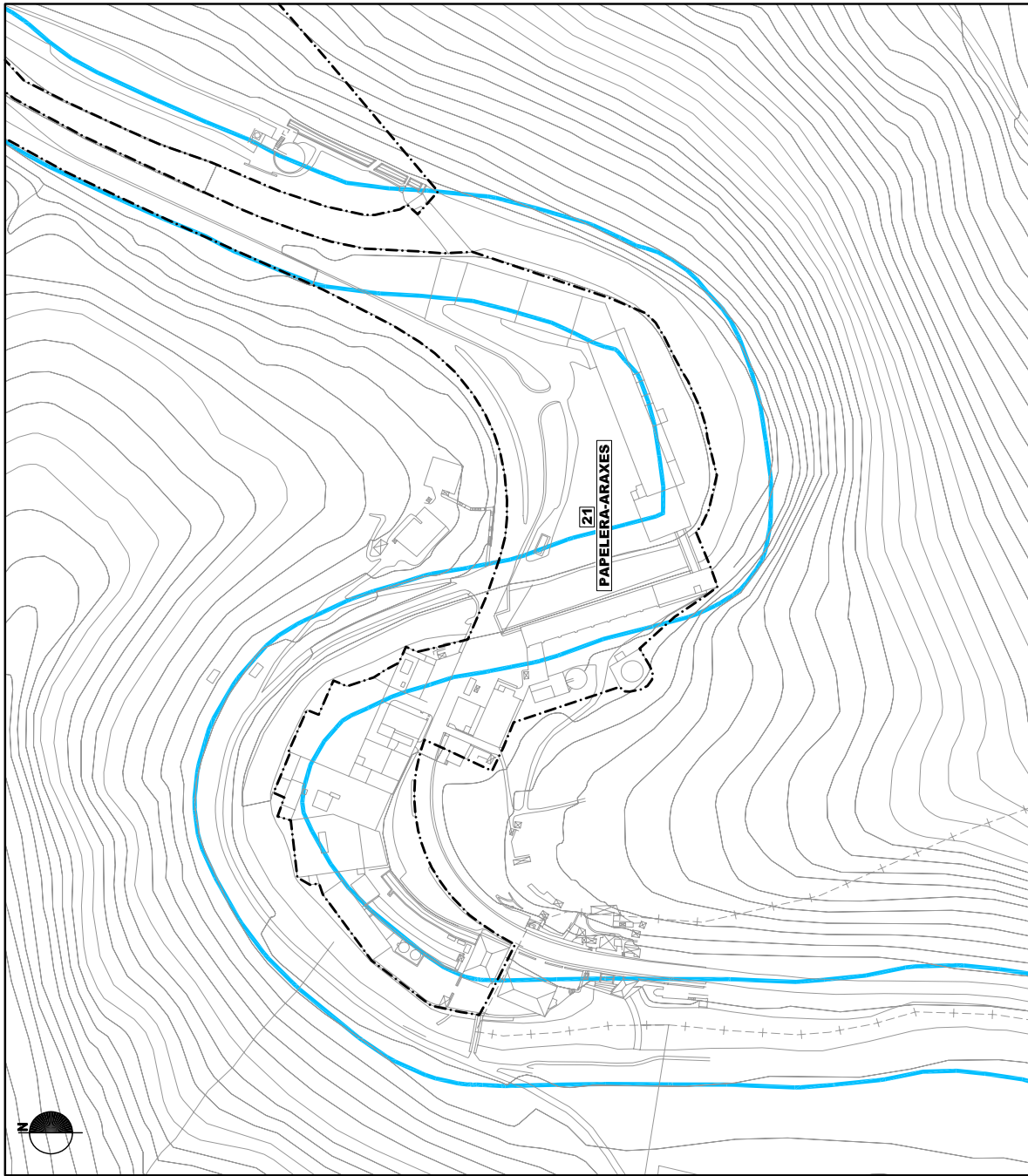


GRÁFICO 1. GRAFICOA  
DELIMITACIÓN DE LUGAR DE IMPORTANCIA  
COMUNITARIA RÍO ARAXES

ESCALA 1/2000 ESKALA



HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

«22. USABAL INDUSTRIALDEA 1»  
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

«N-1» errepedearen, Araxes ibaiaren, eta Iruña Etorbidearen artean dagoen esparrua da.

Guztira 22.943 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Plan Orokor hone-tako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailka-pena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» pla-noan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Orokorrean, eta Arau Partikular honetan adierazitako sal-buespenekin, esparrua gaur egungo egoeran eta industria-erabi-lerarekin finkatzen da, betiere Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan.

Hala ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean (isurialde kan-tauriarra) Araxes ibaiaren ibilguarekiko ezarritako atzerapena erregulatzen duten irizpideetara egokitu beharko dira aurretik dauden eraikinak ordezkatzeko proiektatzen diren eraikuntza berriak.

Gainera, kontuan izan behar da Araxes ibaiaren Garrantzi Komunitarioko Lekuak (ES2120012) esparru honetan kokatzen diren lursailetan zati batean duela eragina. Hori dela eta, 92/43/EEE Europako Arteztarauan ezarritako irizpideetara ego-kitu da horien garapena. Bestalde, aurreko eraikinak ordezka-tzeko proiektatzen diren eraikuntza berriak Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugak kanpo kokatuko dira.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. *Kalifikazio globala.*

«B.10 Industria Erabilerako Zona». (Azalera: 22.943 m<sup>2</sup>).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean:

Gaur egun bertan dagoen eta finkatzen den eraikuntzaren for-maren (lerrokaduren, altueraren, solairu kopuruaren, etab.) emai-tzazkoa da esparru honen guztizko hirigintza-eraikigarritasuna.

Eraikigarritasun horren barruan ez da sartuko hurrengo «VII». epigrafeko «2». idatz zatian aipatzen diren eta hirigin-tza-antolamenduarekin bat ez datozen esparruko eraikinei edo horien zatiei dagokiena.

— Sestrarean: Bi (2) soto-solairuri dagokien eraikigarritasuna.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak: Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Parametro horiek Arau Partikular honetako IV. epigrafean antolamendu xehatuaren berezko izaerarekin ezarritakoak dira.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«22. USABAL INDUSTRIALDEA 1»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito situado entre la carretera «N-1», el río Araxes y la Avenida Iruina.

Tiene una superficie total de 22.943 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

En términos generales y con las salvedades expuestas en esta Norma Particular se consolida el Ámbito en su situación actual, con su destino industrial, en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

Eso sí, las nuevas edificaciones que, en su caso, se proyec-ten en sustitución de las preexistentes deberán adecuarse a los criterios reguladores del retiro de las mismas respecto del cauce del río Araxes establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).

Además, ha de tenerse en cuenta que el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Río Araxes (ES2120012) incide parcialmente en terrenos ubicados en este ámbito. En consonancia con ello, el desarrollo del mismo se adecuará a los criterios establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE, y, las nuevas edificaciones que, en su caso y en sustitución de las pre-existentes, se proyecten en el mismo se ubicarán fuera del límite de dicho LIC.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. *Calificación global.*

Zona «B.10 Uso Industrial». (Superficie: 22.943 m<sup>2</sup>).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística total de este Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas, etc.) de las edificaciones existentes y consolidadas en el mismo.

No se considerará como tal edificabilidad la correspon-diente a las edificaciones o partes de las mismas existentes en el Ámbito, a las que se hace referencia en el apartado «2» del siguiente epígrafe «VII», que se declaran disconformes con la ordenación urbanística.

— Bajo rasante: La edificabilidad asociada a dos (2) plan-tas de sótano.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Número de plantas y altura de edificación.

Dichos parámetros son los establecidos en esta misma Norma Particular (epígrafe IV), con el carácter propio de la ordenación pormenorizada

## B. Erabilera-baldintzak.

Plan honetan «B.10» zona globalerako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

## 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira egiturazko izaera duten tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak zehaztu.

## 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

## 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua.

## 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Planteatutako antolamenduaren garatze eta gauzatzeko maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako baldintza zehatzik ezarri.

## IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

## 1. Kalifikazio xehatua.

A. Antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologia zehazteko eta horiek mugatzeko baldintzak.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

## B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eta finkatzen den eraikuntzaren formaren (lerrokaduren, altueraren, solairu kopuruaren, etab.) emaitzazkoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen zatiak izan ezik.

b) Sestrapean: Bi (2) soto-solairuri lotzen zaion eraikigarritasuna, betiere sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin.

C. Lursailtako eraikuntzen forma arautzeko baldintzak: Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

a) Sestra gainean: Lursail bakoitzean baimendutako eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua, bestalde, horietako bakoitzean gaur egun dagoen eta finkatzen den eraikuntzaren emaitzazkoa da, hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozenak izan ezik.

b) Sestrapean: 2 soto-solairu.

c) Aurreko parametroak dagokion Plan Bereziaren formulazioaren bidez berregokitu ahal izango dira.

D. Antolatutako (azpi)zona xehatuetako erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetan (azpi)zona horietako bakoitzerako orokorrean ezartzen dira erabilera-baldintzak («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan).

## B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global «B.10» (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones reguladoras de la red de sistemas locales de carácter estructural.

## 3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

## 5. Régimen general de programación y ejecución.

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística planteada, no se establecen condiciones particulares en esta materia.

## IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

## 1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

## B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada en la misma, exceptuada la correspondiente a las partes declaradas disconformes con la ordenación urbanística.

b) Bajo rasante: La edificabilidad de cada parcela es la asociada a dos (2) plantas de sótano, con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: Altura y número de plantas de la edificación.

a) Sobre rasante: La altura y el número de plantas de la edificación autorizada en cada parcela son los resultantes de la edificación existente en cada una de ellas, que se consolida, con la sola excepción de las declaradas disconformes con la ordenación urbanística.

b) Bajo rasante: 2 plantas de sótano

c) En todo caso, los parámetros anteriores podrán ser reajustados mediante la formulación del correspondiente Plan Especial.

D. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de dichas (sub)zonas son las establecidas con carácter general para cada una de ellas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

## E. Jabari-baldintza partikularrak.

— Araxes ibaiari eta haren ur-bazterrei dagokienez —eta, zehazki, eraikuntzaren atzerapenari dagokionez, babes-zonari dagokionez, eta abar—, arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen irizpideei jarraituko zaie, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzenko Lurraldearen Arloko Planak (isurialde kantauriarra) ezartzen duenari barne.

— Ildo beretik, «N-I» eta «N-130» errepideei dagokienez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

— Gainerakoan, oro har, finkatu egingo dira jabari-baldintzak, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen eta horien aldaketen esparruan ezarritako erabilera/pasabide publikoko zortasunak barne, baita dokumentu horien aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko sustatutako dokumentuetan ezarritakoak ere (garapen-plangintzan; onurak eta kargak banakidetzeko proiektuetan; eta abar). Plan Orokor honetan planteatutako proposamenekin bateraezinak direnak izango dira salbuespen bakarra.

## F. Besta baldintza batzuk.

Indarrean dauden legezko xedapenetan —Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzenko Lurraldearen Arloko Planean barne (isurialde kantauriarra)— Araxes ibaiaren ibilguarekiko atzerapenari dagokionez eta abar ezarritako irizpide erregulatuak egoitu beharko dira gaur egun dauden eraikuntzen ordeztatu diren eraikuntza berriak.

Era berean, Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaz kanpo kokatu beharko dira.

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparru honetako 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 Araxes ibaia, «N-1» errepidea eta Iruña Etorbidea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

Horrez gain, Araxes ibaiaren ibilguaren kasuan, kontuan hartu behar da, batetik, Autonomia Erkidego honetan indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen arabera interes naturala duen eremua dela, eta, bestetik, eskualde atlantikoko Garrantzi Komunitarioko Lekua dela (Araxes ibaia GKL, ES2120012 kodea) Natura 2000 sarearen barruan.

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparru honetako eraikuntza edo elementu bakar bat ere ez da Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

## 1. Urbanizazio-erregimena.

Araxes ibaiaren ur-bazterrek urbanizatzeko eta pasealeku publiko gisa atontzeko egokiak diren herri-lanetako proiektuak lantzeari ekingo zaio, hala badagokio.

## E. Condiciones particulares de dominio.

— En lo referente al río Araxes y a sus márgenes, y, en concreto, al retiro de la edificación, a la zona de protección etc., se estará a lo resultante de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).

— Tratándose de esas mismas cuestiones, en lo referente a las carreteras «N-I» y «N-130» se estará a lo resultante de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

— Por lo demás, con carácter general, se consolidan las condiciones de dominio, incluidas servidumbres de uso/paso público, etc. establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 y sus modificaciones, así como en los documentos promovidos a los efectos del desarrollo y la ejecución de sus previsiones (planeamiento de desarrollo; proyectos de equidistribución de beneficios y cargas; etc.), con la sola excepción de las que resulten incompatibles con las propuestas planteadas en este Plan General.

## F. Otras condiciones.

Las nuevas edificaciones que, en su caso, se proyecten en sustitución de las actualmente existentes se deberán adecuar a los criterios reguladores del retiro, etc. respecto del cauce del río Araxes establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).

De igual manera, deberán ubicarse fuera del límite del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes.

## 2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de este Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

## V. CONDICIONES SUPERPUSTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones del Ámbito del río Araxes, de la carretera «N-I» y de Iruña Etorbidea.

Además, tratándose del primero de esos cauces, también se ha de tener en cuenta su condición de, por un lado, área de interés naturalístico, de conformidad con las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma, y, por otro, Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Araxes ibaia / río Araxes, código ES2120012), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2000.

## VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

Ninguno de los elementos y edificaciones del Ámbito se integran en el Catálogo de este Plan General.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

## 1. Régimen de urbanización.

Se procederá, en su caso, a la elaboración del o de los proyectos de obra pública que se estimen adecuados a los efectos de la urbanización del borde del río Araxes y su tratamiento como paseo público.

## 2. Hirigintza-antolamenduari bat ez datozen eraikuntzak.

Honako elementuak ez datoz bat hirigintza-antolamenduariekin:

A. Bere garaian udal-lizentziarik gabe eraiki ziren eta Plan honen aurreikuspenekin bat ez datozen teilapeak eta gorputz erantsiak.

B. Tarteko solairuak edo barruko eraikuntzak, hiri-plangintzan (Plan Orokor honetan barne) ezartzen diren baldintzak betetzen ez dituztenak —batez ere horien altuera libre arautzen duten baldintzak betetzen ez dituztenak—.

C. Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituz, baita Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatze Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideei ere, Araxes ibaiaren babes-zonan kokatutako eraikuntzak edo horien zatiak.

«A» idatz zatian aditzera emandako salbuespenekin, eraikuntza horiek edo zati horiek honako jardunen bat egin behar denean ezabatu beharko dira, lehenago ez bada:

— Lursailean dagoen eraikuntza oso-osorik ordezkatu behar denean.

— Haiekin fisikoki lotuta dagoen eraikuntza zehatza ordezkatu behar denean.

— Eraginpean dagoen eraikuntza birgaitzeko lanak egin behar direnean, baldin eta lan horiek gauzatzearen kostua haren balioaren %50etik gorakoa bada —legezko balorazio-sistemaren arabera kalkulatu da (birjartze-metodoa edo aplikatzekoa den legerian ezartzen den beste metodoren bat)—.

## 3. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

### 3.1. Jarduteko baldintzak.

Hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatutako irabazizko lursail bakoitza zuzkidura-jardunen mende dagoen esparrua izango da. Indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorak» dokumentuan) ezarriko dira bertan esku hartzeko irizpideak.

## IX. GRAFIKOAK

— «1. Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaketa» grafikoa.

## 2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran disconformes con la ordenación urbanística:

A. Las tejavanas y cuerpos añadidos que, habiendo sido construidos en su día sin la correspondiente licencia municipal, no resulten acordes con las previsiones de este Plan.

B. Las entreplantas o construcciones interiores que no cumplan las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, en particular las reguladoras de la altura libre de las mismas.

C. Las edificaciones o partes de las mismas ubicadas en la zona de protección del río Araxes, de conformidad con los criterios establecidos a este respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.

Con la sola excepción de las mencionadas en el apartado «A», las referidas edificaciones o partes de las mismas deberán ser eliminadas, como máximo, cuando se proceda:

— Bien a la sustitución de la totalidad de la edificación existente en la parcela.

— Bien a la sustitución de la edificación concreta a la que aquellas estén físicamente vinculadas.

— Bien a la realización en la edificación afectada de obras de rehabilitación cuyo coste de ejecución material exceda del 50% de su valor, calculado de conformidad con la metodología de valoración legal de la misma (método de reposición u otro establecido en la legalidad vigente que resulte de aplicación)

## 3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

### 3.1. Condiciones de actuación.

Cada una de las parcelas lucrativas de este ámbito categorizada como suelo urbano no consolidado tiene la condición de ámbito objeto de actuaciones de dotación. Los criterios de intervención en cada uno de ellos serán los establecidos tanto en la legislación vigente como en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

## VIII. GRÁFICOS

— Gráfico «1. Delimitación del Lugar de Importancia Comunitaria río Araxes».



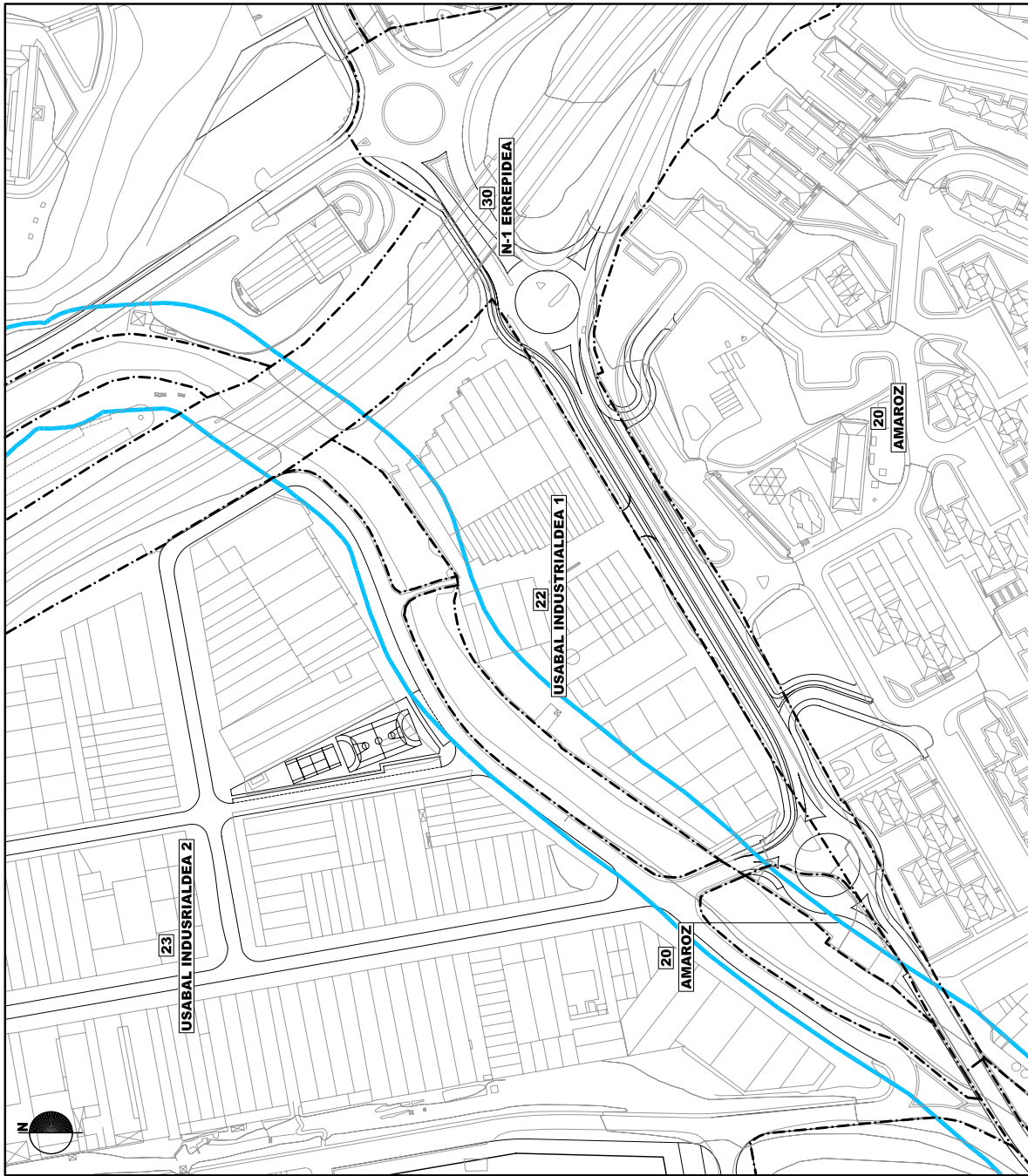
DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

22. USABAL INDUSTRIALDEA 1

LIC DE RIO ARAXES



GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
DELIMITACIÓN DE LUGAR DE IMPORTANCIA  
COMUNITARIA RÍO ARAXES



ESCALA 1/2000 ESKALA



HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

«23. USABAL INDUSTRIALDEA 2»  
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

«N-1» errepedearen, Araxes ibaiaren, eta Ollaun mendiko mazelaren artean dagoen esparrua da.

Guztira 181.309 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Plan Orokor hone-tako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailka-pena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» pla-noan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Salbuespenak salbuespen, esparruaren gaur egungo indus-tria-erabilera finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dauden plangintza orokorraren eta xehatuaren emai-tzazko baldintzetan. Indarrean dauden plangintza horien artean daude «ST.6 Usabal Hegoaldea Erretiro» industria-sektore berria definitzeko eta «I.10 SAM paper-fabrika» eremua («R.43 SAM» berria) birkalifikatzeko Arau Subsidiarioen Aldaketa eta sektore horietako lehena sustatzeko Plan Partziala -1995eko abenduaren 5eko ebazpenen bidez onartu ziren behin betiko-.

Halaber, eta garrantzi txikiko hainbat salbuespenen kalterik gabe, onurak eta kargak banakidetzeko proiektuan (birpartze-lazio-proiektuan) ezartzen da Plan honek finkatutako esparrua-ren gainerakoan dauden lursail pribatuen mugaketa. Proiektu hori esparruaren zatirik handienerako onartu zen bere garaian, 1989ko Arau Subsidiarioen esparruan. Hori dela eta, zonifika-zio xehatua -eta horren barruan espazio publikoen eta pribatuen arteko bereizketa- birpartzelazio-proiektu horren emaitzazko aurreikuspenetara egokitu beharko da.

Salbuespen horiek ondoren adierazten diren alderdi eta hel-buru orokorrek, besteak beste, dituzte oinarri:

— Erretiro baserriak okupatzen duen ingurunean, SAM paper-fabrikaren inguruan, beste industria-garapen bat aurrei-kustea, udalerriak ekonomia-jardueren garapenen alorrean dituen premiei erantzutearren.

— Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan antolatutako ekipamendu publikoko lursailen erai-kigarritasuna gorantz berregokitzea, eta kasuren batean berriro kalifikatzea.

— Esparruko industria-eraikuntzak eta lursailak erabiltzeko baldintzak Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara egoki-tzea.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

«B.10 Industria Erabilera Zona». (Azalera: 181.309 m<sup>2</sup>).

1.1. «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)espa-rrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 24.800 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 18.220 m<sup>2</sup>(s).

b) Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua eta altuera:

Esparruko eraikuntzen altuera eta solairu kopurua erregula-tzeko parametroak Arau Partikular honetan zehaztuko dira antolamendu xehatuaren berezko izaerarekin.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«23. USABAL INDUSTRIALDEA 2»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito situado entre la carretera «N-1», el río Araxes y la ladera del monte Ollaun.

Tiene una superficie total de 181.309 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Sin perjuicio de diversas salvedades, se consolida el Ámbito con su actual destino industrial, en las condiciones resultantes del planeamiento general y pormenorizado vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluidas las esta-blecidas en la Modificación de las Normas Subsidiarias para la definición del nuevo sector industrial «ST.6 Usabal Sur Erretiro» y la recalificación del área «I.10 Papelera SAM» (nuevo «R.43 SAM») y el plan parcial promovido para el pri-mero de esos sectores, aprobados definitivamente mediante resoluciones de 5 de diciembre de 1995.

A su vez, sin perjuicio de, asimismo, diversas salvedades de muy limitada relevancia, la delimitación de las parcelas privadas del resto del Ámbito que este Plan consolida es la establecida en el proyecto de equidistribución de beneficios y cargas (proyecto de reparcelación) promovido y aprobado en su día para la mayor parte de este ámbito, en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989. En consonancia con ello, la zonificación pormenorizada, y, dentro de ella, la diferenciación de los espa-cios públicos y privados, se entenderá adaptada a las previsiones resultantes de dicho proyecto de reparcelación.

Esas salvedades están relacionadas con, entre otras, las dis-tintas cuestiones y objetivos generales que se exponen a conti-nuación:

— Previsión de un nuevo desarrollo industrial en el entorno ocupado por el caserío Erretiro, en las inmediaciones de la papelera SAM, con el fin de dar respuesta a las necesidades del municipio en materia de desarrollos de actividades económicas.

— Reajuste, al alza, de la edificabilidad de las parcelas de equipamiento público ordenadas en el referido planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluida su recalificación en algún supuesto.

— Adecuación de las condiciones de uso de las parcelas y edificaciones industriales del Ámbito a los criterios estableci-dos a ese respecto en este Plan General.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

Zona «B.10 Uso Industrial». (Superficie: 181.309 m<sup>2</sup>).

1.1. (Sub)ámbito «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo indus-trial».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 24.800 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 18.220 m<sup>2</sup>(t).

b) Altura y número de plantas máximo de las edificaciones:

Los parámetros reguladores de la altura y del número de plantas de las edificaciones del ámbito son los determinados en esta Norma Particular, con el carácter propio de la ordenación pormenorizada.

## B. Erabilera-baldintzak:

Plan honetan «B.10» zona globalerako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

## 1.2. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

## A. Eraikuntza-baldintzak.

## a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean:

Honakoen baturaren emaitzakoa da guztizko hirigintza-eraikigarritasuna:

\* Gaur egun dauden eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan aurreikusten diren eraikuntza gauzatu eta gauzatu gabeen forma (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua, etab.).

\* Plan Orokor honetan antolatutako «b.20.1/23» lursailari dagokiona (Lursailaren oinplanoko azalera: 1.589 m<sup>2</sup>): 4.700 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean:

\* Industria-lursailak: Sestrapeko solairu bati (1) dagokion eraikigarritasuna, sestra gaineko eraikuntzakoaren proiektzio berarekin.

\* Plan Orokor honetan antolatutako «b.20.1/23» lursaila: 4.700 m<sup>2</sup>(s).

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak: Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

— Sestra gainean:

Salbuespen batekin, finkatu egiten dira esparruko eraikuntzak, betiere Plan Orokor honen aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan eraikuntza horietarako ezarritako parametro formalekin –hiri plangintza horretan aurreikusten diren eraikuntzetarako eta erabat gauzatu gabe daudenetarako (eraikuntza berriak) edo zati batean gauzatu gabe daudenetarako (egungoen zabaltzeak) ezarritako parametroak barne–.

«b.20.1/23» lursailari dagokio albuespen hori, non sestra gainean hiru (3) solairu baimentzen den, 12 metroko gehieneko altuerarekin.

— Sestrapean:

\* Industria-lursailak: Soto-solairu bat (1).

\* «b.20.1/23» lursaila: 3 soto-solairu.

## B. Erabilera-baldintzak.

Plan honetan «B.10» zona globalerako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

## 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira sare hori arautzen duten egiturazko baldintzak zehaztu.

## 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

## 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua; hortaz, zuzenean gauza daiteke.

## B. Condiciones de uso:

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global «B.10» (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

## 1.2. Resto del Ámbito Urbanístico.

## A. Condiciones de edificación.

## a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística total es la resultante de la suma de:

\* La forma (alineaciones, altura y número de plantas, etc.) tanto de las edificaciones existentes como de las previstas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, estén o no ejecutadas.

\* La correspondiente a la parcela «b.20.1/23» ordenada en este Plan General (Superficie en planta de la parcela: 1.589 m<sup>2</sup>): 4.700 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante:

\* Parcelas industriales: Edificabilidad asociada a una (1) planta bajo rasante, con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.

\* Parcela «b.20.1/23» ordenada en este Plan General: 4.700 m<sup>2</sup>(t).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Número de plantas y altura de edificación.

— Sobre rasante:

Con una salvedad, se consolidan las edificaciones del ámbito con los parámetros formales establecidos para las mismas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a este Plan General, incluidas las previstas en el mismo y aún no ejecutadas total (nuevas edificaciones) o parcialmente (ampliaciones de existentes).

Dicha salvedad afecta a la parcela «b.20.1/23», en la que se autorizan tres (3) plantas sobre rasante, con una altura máxima de 12 metros.

— Bajo rasante:

\* Parcelas industriales: 1 planta de sótano.

\* Parcela «b.20.1/23»: 3 plantas de sótano.

## B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global «B.10» (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

## 2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de dicha red.

## 3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

## 4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, por lo que se considera de ejecución directa.

### 5. Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A. «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparruan planteatutako garapen berria gauatzeari ekingo zaio Plan Orokor hau onartu eta berehala.

B. «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» eta «14.4 Elkano Kalea» (azpi)esparruek eta «19.1.1. San Blas etxeen zatia» deritzan espazioaren lursailek osatzen duten multzoa jardun integratuko esparru berean barne hartu edo atxikiko dira, baita gauatzeko unitate berean ere.

## IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

### 1. Kalifikazio xehatua.

A. Antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologiak zehazteko eta horiek mugatzeko baldintzak.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «b.10.1/23.1» lursaila:

— 1. multzoa:

\* Sestra gainean: 6.300 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 6.300 m<sup>2</sup>(s).

— 2. multzoa:

\* Sestra gainean: 4.020 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 4.020 m<sup>2</sup>(s).

b) «b.10.2/23.1» lursaila:

— Sestra gainean: 14.480 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 7.900 m<sup>2</sup>(s).

c) «b.20.1/23» lursailak:

— Sestra gainean: 4.700 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 4.700 m<sup>2</sup>(s).

d) «g.00.1/23» lursailak:

— Sestra gainean: 1.400 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 1.400 m<sup>2</sup>(s).

e) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eta aurreikusten den eraikuntzaren emaitzazkoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, eta finkatu egiten da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

— Sestrapean: Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisiko soto-solairu bati (1) lotzen zaio, betiere sestra gaineko eraikuntzaren okupazio berarekin.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

a) «b.10.1/23.1» lursaila:

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

b) «b.10.2/23.1» lursaila:

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

c) «b.20.1/23» lursailak:

— Sestra gaineko eraikuntzaren solairu kopurua: III.

— Sestrapeko eraikuntzaren solairu kopurua: III.

— Sestra gaineko eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 m.

### 5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Se procederá a la ejecución del nuevo desarrollo planteado en el (sub)ámbito «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial» en el período inmediatamente posterior a la aprobación de este Plan General.

B. El conjunto formado por los (sub)ámbito «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial» y «14.4 Elkano Kalea», así como los terrenos de la parte denominada «19.1.1 Parte Villas San Blas» se incluirán o adscribirán a un mismo ámbito de actuación integrada, así como a una misma unidad de ejecución.

## IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Parcela «b.10.1/23.1»:

— Bloque 1:

\* Sobre rasante: 6.300 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 6.300 m<sup>2</sup>(t).

— Bloque 2:

\* Sobre rasante: 4.020 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 4.020 m<sup>2</sup>(t).

b) Parcela «b.10.2/23.1»:

— Sobre rasante: 14.480 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 7.900 m<sup>2</sup>(t).

c) Parcelas «b.20.1/23».

— Sobre rasante: 4.700 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 4.700 m<sup>2</sup>(t).

d) Parcelas «g.00.1/23».

— Sobre rasante: 1.400 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 1.400 m<sup>2</sup>(t).

e) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la edificación existente y prevista en la misma, que se consolida en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

— Bajo rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la asociada a una (1) planta de sótano con igual ocupación que la de la edificación sobre rasante.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

a) Parcela «b.10.1/23.1»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos incluidos en esta Norma Particular.

b) Parcela «b.10.2/23.1»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos incluidos en esta Norma Particular.

c) Parcelas «b.20.1/23».

— Número de plantas de edificación sobre rasante: III.

— Número de plantas de edificación bajo rasante: III.

— Altura máxima de edificación sobre rasante: 12 m.

## d) «g.00.1/23» lursailak:

- Sestra gaineko eraikuntzaren solairu kopurua: III.
- Sestrareko eraikuntzaren solairu kopurua: III.
- Sestra gaineko eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 m.

## e) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

- Sestra gainean:

Hirigintza-esparruko gainerako lursailetan dauden eraikuntzen altuera eta solairu kopurua finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

Nolanahi ere, sestra gainean bi solairu onartzen dira, oro har, eta finkatu egiten dira solairu kopuru handiagoa duten gaur egungo eraikuntzak, betiere aurretik indarrean dagoen plangintzen arabera eraiki badira. Eraikuntza horien altuerari dagokionez, Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan (66. artikuluan, eta abar) ezartzen dena beteko da.

- Sestrarean: Soto-solairu bat (1).

## D. Eraikitze eta lursailak zatitzeko baldintzak.

«23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparruan proiektatzen den hirigintza-garapenaren osotasuna esku-hartze bakar eta global baten mende izango da, bertan eraiki ahal izateko lurak egokitzeari dagokionez.

Egokitzapen hau egin ostean, «b.10.1/23.1» eta «b.10.2/23.1» lursailetan aurreikusten diren eraikuntza-multzotako bakoitza eraikuntza-proiektu bakar baten mende egon daiteke, dagokion eraikitze udal-lizentzia lortzeko ondorioetarako.

Horren komenigarritasuna justifikatu ostean, irizpide horiek berregokitu ahal izango dira garapen hori gauzatzeko fasean, bai Urbanizatze Jardun Programaren testuinguruan, bai horren ondoren.

Era berean, proiektatzen den hirigintza-antolamendua gauzatzearen testuinguruan ezarriko dira eraikuntza horien lursailen zatitze juridikorako irizpideak, bai jardun integratuko esparruaren Urbanizatze Jardun Programan, bai gauzatzearen unitatearen lursailak zatitzeko proiektuan.

## E. Antolatutako (azpi)zona xehatuetako erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorreran ezartzen dira, oro har, (azpi)zona horietako bakoitzerako erabilera-baldintzak.

## F. Jabari-baldintza partikularrak.

Araxes ibaiari eta haren ur-bazterrei dagokienez –eta, zehazki, eraikuntzaren atzerapenari dagokionez, babes-zonari dagokionez, eta abar–, arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen irizpideei jarraituko zaie, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiei eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak (isurialde kantauriarra) ezartzen duenari barne.

Ildo beretik, «N-I» errepideari dagokionez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen ondorioei jarraituko zaie.

Gainerakoan, oro har, 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 (garapen-plangintzan; onurak eta kargak banakidetzeko proiektuetan; eta abar). Plan Orokor honetan planteatutako proposamenekin bateraezinak direnak izango dira salbuespen bakarra.

## d) Parcelas «g.00.1/23».

- Número de plantas de edificación sobre rasante: III.
- Número de plantas de edificación bajo rasante: III.
- Altura máxima de edificación sobre rasante: 12 m.

## e) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

- Sobre rasante:

Se consolida la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en las restantes parcelas del Ámbito Urbanístico en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

En todo caso, se autorizan con carácter general dos plantas sobre rasante, consolidándose las edificaciones existentes que cuenten con un número de plantas superior, siempre que las mismas hayan sido construidas de conformidad con el planeamiento vigente con anterioridad. En lo referente a la altura de dichas edificaciones se estará a lo establecido en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» (art. 66, etc.) de este Plan General.

- Bajo rasante: 1 planta de sótano.

## D. Condiciones de edificación y parcelación.

El conjunto del desarrollo urbanístico proyectado en el (sub)ámbito «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial» será objeto de una única y global intervención en lo referente al acondicionamiento de los terrenos para la posterior edificación en los mismos.

Una vez realizado ese acondicionamiento cada uno de los bloques de edificación previstos en las citadas parcelas «b.10.1/23.1» y «b.10.2/23.1» podrá ser objeto de un único proyecto de edificación a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal de construcción.

Prevía justificación de su conveniencia, esos criterios podrán ser reajustados en la fase de ejecución de dicho desarrollo, bien en el contexto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, bien con posterioridad al mismo.

A su vez, los criterios de parcelación jurídica de las nuevas edificaciones proyectadas serán los establecidos en el contexto de la ejecución de la ordenación urbanística proyectada, bien en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución.

## E. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de dichas (sub)zonas son las establecidas con carácter general para cada una de ellas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

## F. Condiciones particulares de dominio.

En lo referente al río Araxes y a sus márgenes, y, en concreto, al retiro de la edificación, a la zona de protección etc., se estará a lo resultante de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).

Tratándose de esas mismas cuestiones, en lo referente a la carretera «N-I» se estará a lo resultante de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Por lo demás, con carácter general, se consolidan las condiciones de dominio, incluidas servidumbres de uso/paso público, etc. establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 y sus modificaciones, así como en los documentos promovidos a los efectos del desarrollo y la ejecución de sus previsiones (planeamiento de desarrollo; proyectos de equidistribución de beneficios y cargas; etc.), con la sola excepción de las que resulten incompatibles con las propuestas planteadas en este Plan General.

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparruko lurrak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

— Plan Orokor honetan antolatutako «b.20.1/23» lursaileko lurrak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, eraikigarritasun haztatu gehitzeagatik.

— Hirigintza Esparru horretako gainerako lurrak hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo behar direnak izan ezik.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren inguruan Araxes ibaia eta «N-I» errepidea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

Horrez gain, Araxes ibaiaren ibilguren kasuan, kontuan hartu behar da, batetik, Autonomia Erkidego honetan indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen arabera interes naturala duen eremua dela, eta, bestetik, eskualde atlantikoko Garrantzi Komunitarioko Lekua dela (Araxes ibaia GKL, ES2120012 kodea) Natura 2000 sarearen barruan.

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Amarotz Haundi baserria Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen da. Gainera, baserri horri lotzen zaion ingurunea ustezko arkeologia-zona da.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

«23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparru osorako urbanizazio-proiektua landuko da.

Nolanahi ere, Urbanizatzeko Jardun Programa lantzeko eta bideratzeko testuinguruan definituko dira jardun horren behin betiko baldintzak.

### 2. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolamenduz kanpo deklaritzen dira «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparruan gaur egun dauden eta (azpi)esparru horretan planteatutako hirigintza-antolamendu berriarekin bat ez datozen eraikin eta erabilera guztiak.

### 3. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

#### 3.1. Jarduteko baldintzak.

A. «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» eta «14.4 Elkano Kalea» (azpi)esparruek eta «19.1.1. San Blas etxeen zatia» deritzan espazioaren lursailek osatzen duten multzoak jardun integratuko esparru bakarra osatzen du. Era berean, (azpi)esparru eta lursail horiek gauzatze-unitate berari atxikiko zaizkio.

B. Hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatu diren hirigintza-esparru honen gainerako irabazizko lursailak zuzkidura-jardunen mende dauden esparruak izango dira. Indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan) ezarriko dira bertan esku hartzeko irizpideak.

3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

## 2. Categorización del suelo urbano.

— Los terrenos del (sub)ámbito «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

— Los terrenos de la parcela «b.20.1/23» ordenada en este Plan General tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

— Los restantes terrenos de este Ámbito Urbanístico 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 SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones del Ámbito del río Araxes y de la carretera «N-I».

Además, tratándose del primero de esos cauces, también se ha de tener en cuenta su condición de, por un lado, área de interés naturalístico, de conformidad con las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma, y, por otro, Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Araxes ibaia / río Araxes, código ES2120012), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2.000.

## VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

El caserío Amarotz Haundi se integra en el Catálogo de este Plan General. Asimismo, el entorno vinculado al mismo tiene la condición de zona de presunción arqueológica.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

Se procederá a la elaboración de un proyecto de urbanización referido a la totalidad del (sub)ámbito «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial».

En todo caso, las condiciones definitivas de actuación a ese respecto serán definidas en el contexto de la elaboración y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

### 2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones y usos existentes en el (sub)ámbito «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial», dada su disconformidad con el nuevo desarrollo urbanístico planteado en el mismo.

### 3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### 3.1. Condiciones de actuación.

A. El conjunto formado por los (sub)ámbitos «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial» y «14.4 Elkano kalea», y los terrenos de la parte denominada «19.1.1 Parte Villas San Blas» conforma un único ámbito de actuación integrada. Todos esos (sub)ámbitos y terrenos se vincularán asimismo a una misma y única unidad de ejecución.

B. Cada una de las parcelas lucrativas del resto de este Ámbito Urbanístico categorizadas como suelo urbano no consolidado tienen la condición de ámbito objeto de actuaciones de dotación. Los criterios de intervención en cada uno de ellos serán los establecidos tanto en la legislación vigente como en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

3.2. Condiciones específicas de programación y de formulación de Programas de Actuación Urbanizadora.

A. Aurreko idatz zatian aipatzen den «3.1.A» jardun integratuko esparrua dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende izango da.

B. Plan Orokor hau onartu eta bi urteko epearen barruan landu eta bideratu beharko da Programa hori.

C. Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da Programa horren edukia. Bertan, gauzatzeko-unitatearen mugaketa eta jarduteko sistemaren zehaztapena barne hartuko da, besteak beste.

### 3.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagokionez, eta bertan formulatu beharreko hirigintza-espedituetan «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparrua eguneratzearen /egokitzearen kalterik gabe, honako erabileretarako haztapan-koefizienteak planteatu dira:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.
- Hirugarren sektoreko erabilera: 3,00.
- Industria-erabilera: 2,00.
- Ekipamendu pribatuko erabilera: 1,70.
- Garajea eta erantsiak: 0,50.

3.4. Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

Urbanizatzeko Jardun Programak eta mugatzen den gauzatzeko-unitatean sustatu beharreko lursail-banaketako proiektuak definituko ditu baldintza horiek.

Edonola ere, gauzatzeko-unitateetako emaitzako karga guztiak eta horiei atxikitzen zaizkienak (nahiz eta kanpokoak izan) haien berezko kargatzat hartuko dira, horiek gauzatzeko eta ordaintzeko ondorioetarako. Emaitzako karga horien artean daude: Urbanizazio-obrak; gaur egun dauden eraikinak eta instalazioak eraistearen kostua; ezabatu beharreko orotariko ondusunen eta eskubideen kalte-ordainak; jarduerak berriro kokatzearen edo ezabatzearen ondoriozko gastuak; proiektuak egitearen ondoriozko ordainsariak; eta abar.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

### 1. Atmosfera eta airea.

Esparru horretan kokatuko diren industria-jarduera berrien ondoriozko eraginak bertan ezartzean baloratu eta kontrolatu beharko dira.

### 2. Geologia eta geomorfologia.

#### A. Higadura-prozesuak eta -arriskuak.

Erretiro baserriaren ingurunean planteatutako garapen berriak eskatzen dituen lur-higiduren ondorioz gerta daitezkeen higadura-prozesuak eta arriskuak behar bezala baloratu eta kontrolatu beharko dira proiektatutako obrak definitzeko eta gauzatzeko fasean. Horrela, arrisku horiek ezabatzeko bidezko eta beharrezko neurri babesleak eta zuzentzaileak zehaztu eta gauzatzeko dira. Zehazki, inguruan eta kota txikiagoetan dauden pabilioien eta eraikinen gaineko eraginak zaindu eta saihestu beharko dira.

#### B. Hondakinen sorrera.

Proiektatutako obrak gauzatzeko fasean, lur-higiduren kasuan zehazki, lurraldearen lekuren batean berriro kokatu beharko diren lur-soberakinak sortuko dira (zabortegetan edo mailegetan). Era berean, eraginpean dauden eraikinak eraistearen ondoriozko hondakin geldoak sortuko dira. Eta, eraikuntza-prozesuekin lotuta, obrako langileek sortutako hiri arloko hondakinak agertuko dira (enbalajeak, ontziak eta abar), baita hondakin arrisksuak ere (makineria astuna, erabilitako materialak, eta abar).

A. El ámbito de actuación integrada mencionado en el anterior apartado «3.1.A» será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Dicho Programa será elaborado y tramitado en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

C. El contenido de ese Programa se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente e incluirá, entre otros extremos, la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y la determinación del sistema de actuación.

### 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)ámbitos «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial, 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.
- Uso terciario: 3,00.
- Uso industrial: 2,00.
- Uso de equipamiento privado: 1,70.
- Garaje y anejos: 0,50.

3.4. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Dichas condiciones serán las que se definan tanto en el referido Programa de Actuación Urbanizadora como en el Proyecto de Parcelación a promover en la unidad de ejecución que se delimite en aquél.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en dichas unidades de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ellas, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

### 1. *Atmósfera y aire.*

Las afecciones derivadas de las nuevas actividades industriales que ubiquen en este Ámbito deberán ser valoradas y controladas simultáneamente a su implantación en el mismo.

### 2. *Geología y geomorfología.*

#### A. Procesos y riesgos erosivos.

Los posibles procesos y riesgos erosivos que pudieran derivarse de los movimientos de tierras que exige el nuevo desarrollo planteado en el entorno del caserío Erretiro deberán ser objeto de la necesaria valoración y control en la fase de definición y ejecución de las obras proyectadas, en aras a la determinación y materialización de las medidas protectoras y correctoras oportunas y necesarias para eliminar dichos riesgos. En particular, deberán cuidarse y evitarse afecciones en los pabellones y edificaciones existentes en las inmediaciones y a cotas más bajas.

#### B. Generación de residuos.

En la fase de ejecución de las obras proyectadas, en particular los citados movimientos de tierras, se generarán sobrantes o exceso de tierras que habrán de reubicarse en alguna zona del territorio (vertedero o préstamos). También se producirán residuos de inertes procedentes del derribo de las edificaciones afectadas. Y, ligados a los procesos constructivos, también aparecerán probables residuos de tipo urbano generados por el personal de la obra (embalajes, recipientes, etc.) como peligrosos (maquinaria pesada, materiales utilizados, etc.).

Zirkunstantzia horiek guztiak ebaluatu beharko dira eta irtenbide egokia aurkitu beharko zaie, proposatutako garapena gauzatzeko fasean.

### 3. Hidrogeologia (akuiferoak).

Planteatutako garapen berriaren eraginpean dagoen inguru-neraren ezaugarriak direla eta, zuhurtzia areagotu beharko da planteatutako garapena gauzatzeko, egon daitezkeen baliabide akuiferoak babesteko ez ezik, lur-erazketak kontrolatu eta baliabide horietara hel daitezkeen edozein motatako isurketa poluitzailea saihesteko ere.

Alderdi horiek guztiak eta aztergai dugun arloan alderdi horiek dituzten eraginak, beraz, behar bezala ebaluatu eta kontrolatu beharko dira planteatutako garapen berria gauzatzeko fasean.

### 4. Landaredia.

Erretiro baserriaren ingurunean planteatutako garapen berria gauzatzeko testuinguruan, Ollaun mendiaren mazelaren gunerik garaienetatik behera egiten duten harizti/baso mistoko zuhaiztiaren (haritz kandudunen, pagoen, gaztainondoan, astigarren, haltzen, etab.) gaineko eragina ahalik eta gehien murrizteko beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

Gisa horretako espezieak ezabatzea ezinbestekoa bada, udalerriaren ingurumen-arloan degradatuta dagoen zona bat —ezabatzen den haren azalera berekoa gutxienez— leheneratzea bermatuko duten neurriak zehaztearekin eta gauzatzearekin osatu eta/edo konpentsatuko da landaredia interesduna ezabatzeko jardun hori.

### 5. Paisaia.

N-I errepidetik eta beste leku batzuetatik aintzat hartuta, garapen berriaren balorazio bikoitza egin behar da. Kotarik txikienean dagoen garapenaren zatia gaur egun ingurunean dagoen industria-errealitatearen luzapen gisa ikusiko da. Kotarik handiengan dagoen zatia, aitzitik, paisaian nabarmenduko da, eta horrexegatik, hain zuzen ere, arreta handiz hartu beharko da.

Gauzak horrela, planteatutako garapen berriaren azken zati hori gauzatzeko justifikatu egiten du neurri babesleak eta zuzentzaileak zehaztea eta gauzatea. Arreta berezia jarri beharko zaio azken kota horretatik aurrera sortuko den ezpondari —ezponda hori beharrezkoa izango da ekonomia-jardueratarako pabilioi berriak kokatuko diren plataforma eratzeko—.

### 6. Beste alderdi batzuk.

Esparruaren hirigintza garatzean, «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetako honako arlo hauetako irizpideei jarraitu beharko zaie: Obrak egiten diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzeko irizpideei; sortzen diren hondakinak biltzeko, tratatzeko eta biltegiratzeko irizpideei; obraren ondoriozko zaratak, hautsa eta abar ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; egin beharrekobren ondorioz inguruko biztanleengan sortzen diren kalteak ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatze-koak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

## IX. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparruari dagozkion grafikoak zerrendatu dira:

- «1. Antolamenduaren oinplanoa. Definizio geometrikoa» grafikoa.
- «2. Zonifikazio xehatua» grafikoa.
- «3. Eraikitze eta erabiltzeko baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak» grafikoa.
- «4. Gauzatzeko baldintzak» grafikoa.

Todas esas circunstancias han de ser objeto de la debida evaluación y solución en el fase de ejecución del desarrollo propuesto.

### 3. Hidrogeología (acuíferos).

Las características del entorno afectado por el nuevo desarrollo planteado justifican acentuar la prudencia en su ejecución, con el fin de proteger posibles recursos acuíferos, así como controlar las excavaciones y evitar cualquier tipo de vertido contaminante que pudiera llegar a afectar esos recursos.

Todas esas cuestiones y sus afecciones en la materia que ahora nos ocupa deberán ser objeto de la debida evaluación y control en la citada fase de ejecución del nuevo desarrollo planteado.

### 4. La vegetación.

En el contexto, de la ejecución del nuevo desarrollo planteado en el entorno del caserío Erretiro se han de concretar y ejecutar las medidas necesarias para reducir en lo máximo posible las afecciones sobre el arbolado de robledal-bosque mixto (robles pedunculados, hayas, castaños, arces, alisos, etc.) que desciende desde la zona más alta de la ladera de Ollaun.

En el supuesto de que resulte imprescindible, la eliminación de especies de esa naturaleza será complementada y/o compensada con la determinación de medidas que garanticen la restauración de una zona ambientalmente degradada del municipio de, como mínimo, igual superficie que la afectada por la indicada eliminación.

### 5. El paisaje.

Considerado desde la carretera «N.I.», así como desde otras partes, el nuevo desarrollo merece una doble valoración. La parte del mismo situada a una cota más baja se vería como una prolongación de la realidad industrial existente en el entorno. La parte situada a una cota más alta tendería a destacar en el paisaje, y, precisamente, por ello, debería ser tratada con el debido cuidado.

En ese contexto, la ejecución de esa última parte del nuevo desarrollo planteado justifica la determinación y ejecución de las correspondientes medidas correctoras y protectoras, en particular del talud resultante a partir de esa última cota, necesario para la creación de la correspondiente plataforma de ubicación de nuevos pabellones de actividades económicas.

### 6. Otras cuestiones.

La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» en lo referente a: Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; eliminación y/o minimización de los perjuicios derivados de las obras a ejecutar en la población del entorno; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

## IX. GRÁFICOS ADJUNTOS

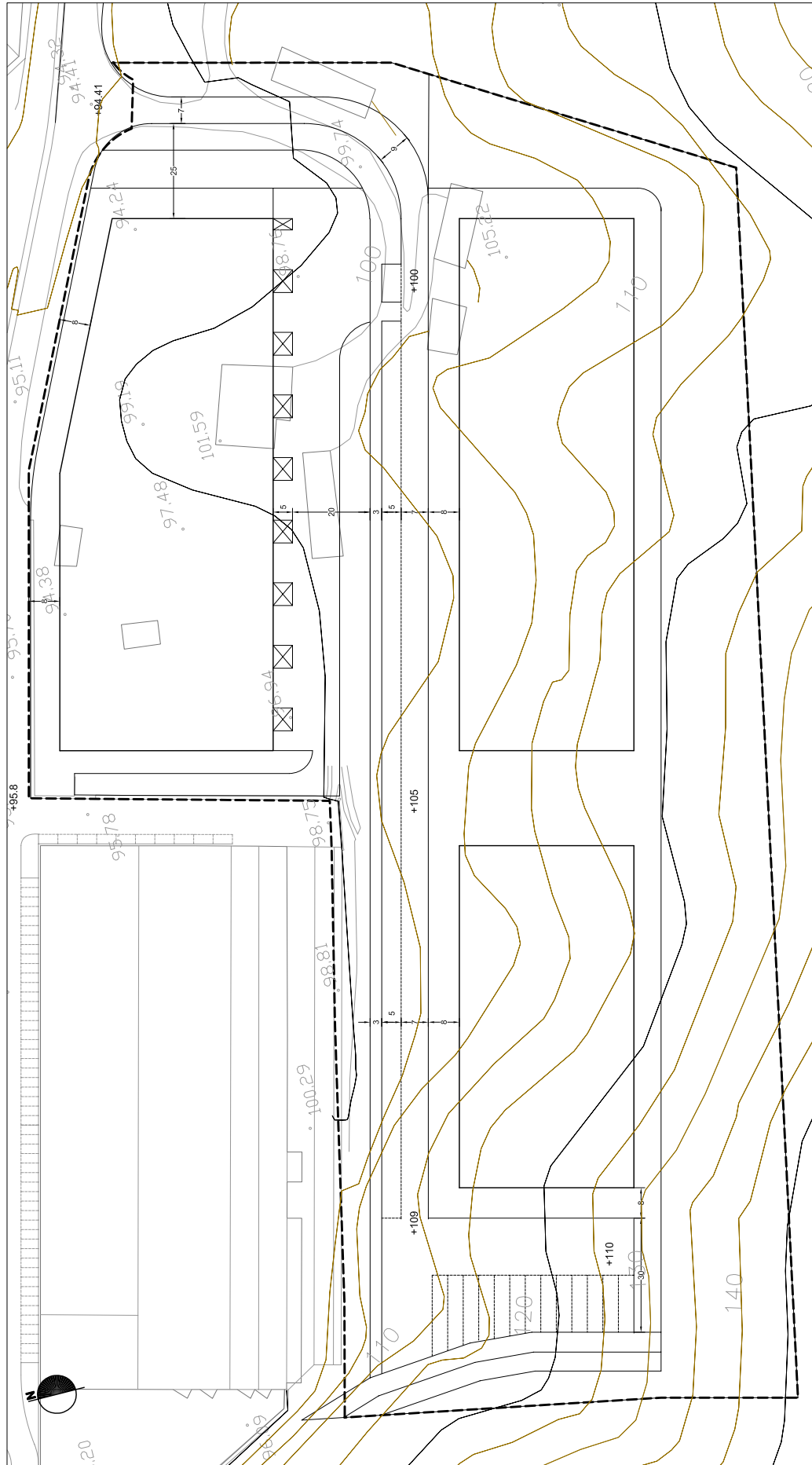
Se incluyen a continuación los gráficos referidos al (sub)ámbito «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial» siguientes:

- Gráfico «1. Planta de ordenación. Definición geométrica».
- Gráfico «2. Zonificación pormenorizada».
- Gráfico «3. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones».
- Gráfico «4. Condiciones de ejecución».



DOC. "2. NI.UU.", - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA.", - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

23. USABAL INDUSTRIALDEA 2  
**23.1 NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL**



ESCALA 1/1000 ESKALA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

**PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TESTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

23.1. AZPIESPARUAAREN MUGA --- LIMITE DE SUBÁMBITO 23.1

+80 RASANTE PROYECTADA

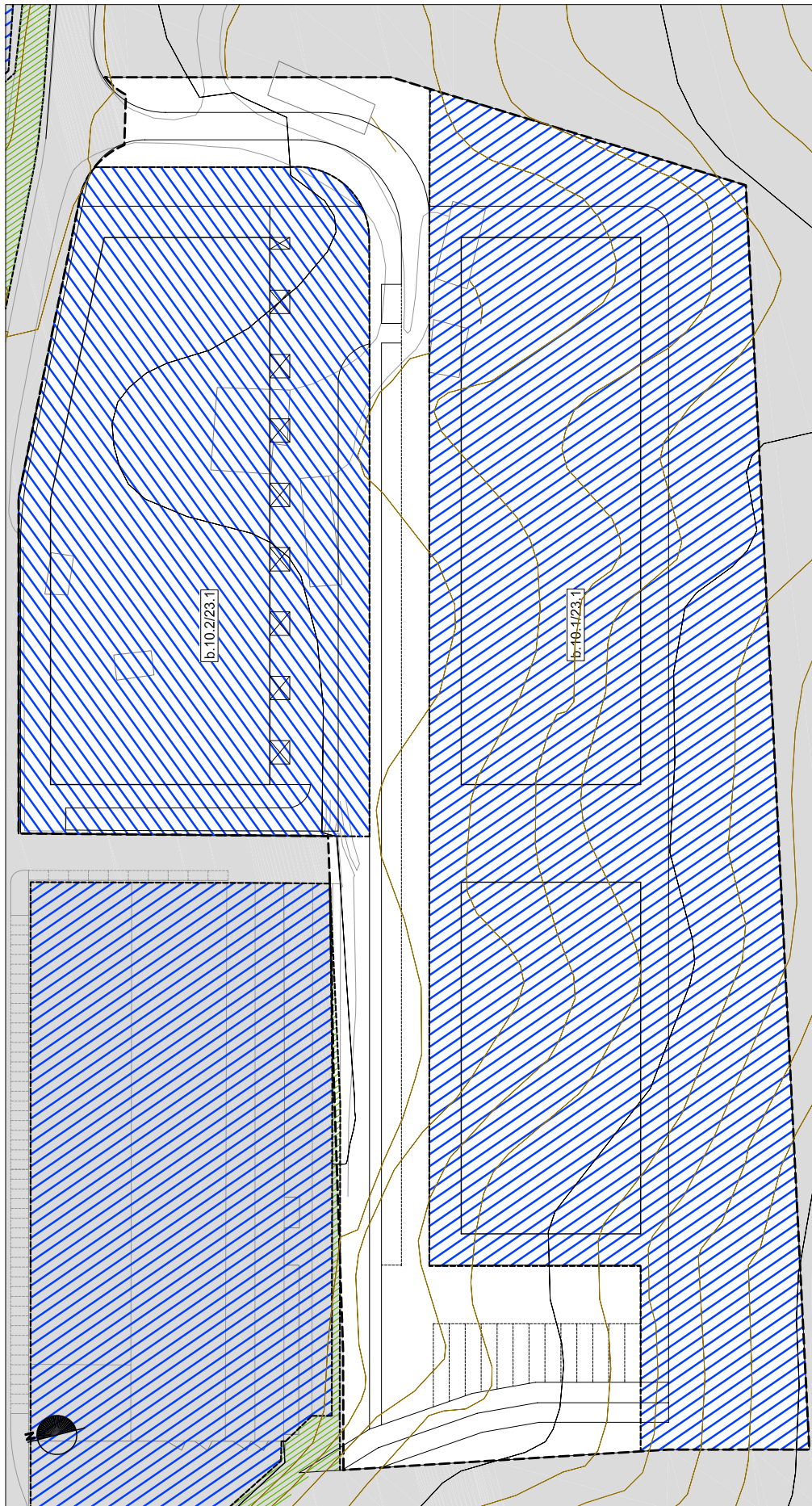
PROYECTATUTAKO SESTRA



DOC. "2. NI.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

23. USABAL INDUSTRIALDEA 2

23.1 NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL



ESCALA 1/1000 ESKALA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
ZONIFICACIÓN FORMENORIZADA  
ZONIFIKAZIO XEHATUA

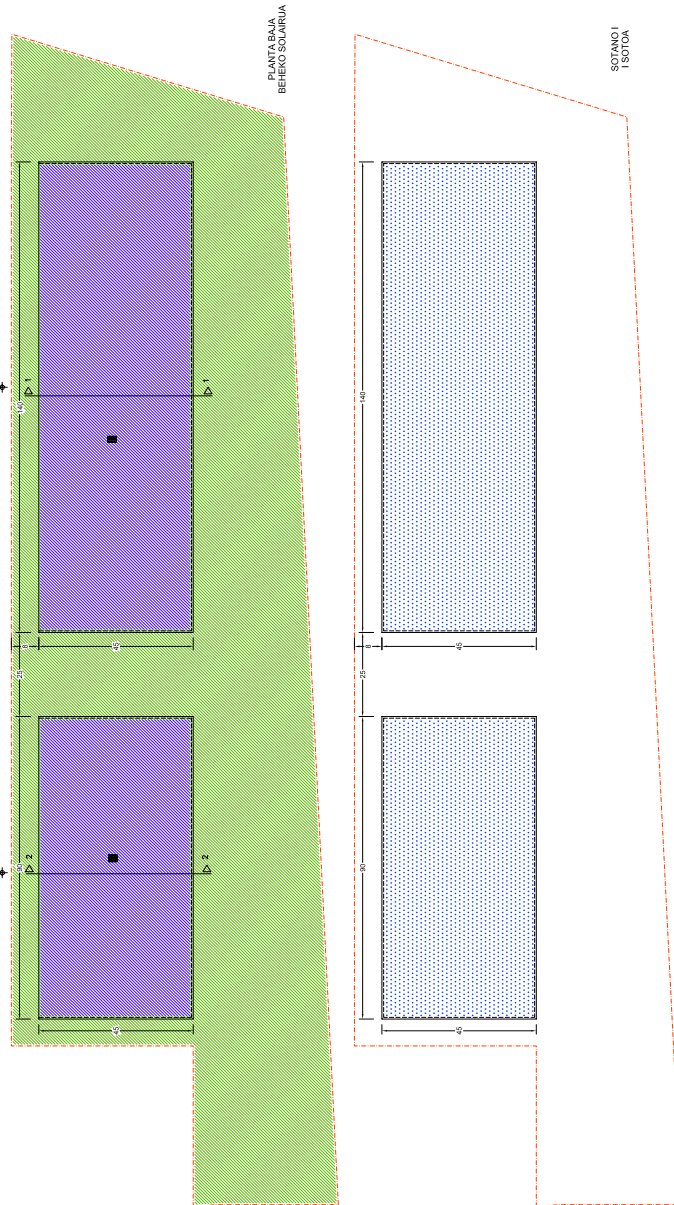
HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

- AZPIESFARRUAREN MUGA
- LIMITE DEL SUBAMBITO
- b.10 INDUSTRIAL-LURSAILA
- b.10 INDUSTRIAL
- e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA
- e.10 RED DE COMUNICACIÓN VARIA

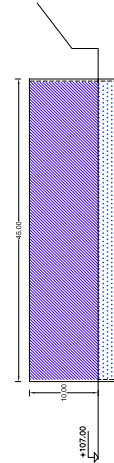
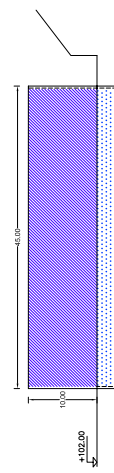


HIRI ORDENAZKIO PLAN OROKORREAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
TOLOSAN, TESTU BATESINA-TEXTO REFUNDIDO, 2008ko URTARRILAREN ENERO 2009

Parcela b. 10.7/23.1 Lursaila



ESCALA 1/1000  
1/1000 ESCALA

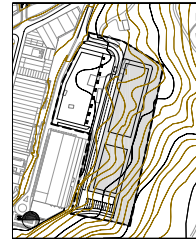


ESCALA 1/1000  
1/1000 ESCALA

DOC. 7. ANILUJ. - 2.2. NORMAS PARTICULARES  
DOK. 7. H. AA. - 2.2. ARAU PARTIKULARRAK

23. USABAL INDUSTRIALDEA 2  
23.1 NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL

Lursailen mugak	Limites de parcela
Enkuntza-unitate	Unidad de edificación
Nahitasak kentzerak	Aleación obligatoria
Lemakatura maximoa	Aleación maxima
Finkatzen baimendutako legakile	Vuelto autorizada en fachada
Complexo etxe-erakundeak eta nahitasak sobagaren	Localidades obligatorias de acceso de vehículos a garaje
Biologiarabileren	Uso residencial
Industriaerabileren	Uso industrial
Hilagunen salbokoak estableak	Uso terciario
Ekipamendu komunikatiboak estabera	Uso de equipamiento comunitario
Garajeak eta azalerak organikoak	Garaje y usos auxiliares
Terrazak estalita (Estalitzaren azpitik erantsita erabilu eta protegiak)	Terrazas descubiertas (Uso privado de vivienda o uso propio)
Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
Enkuntza baimendutako Erakunde baimendutako setilaketaen izen orok	No edificable No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sotako perimetroak	Rasante permitido
Enkuntza-alturaren neurria sota perimetroan	Rasante permitido de medición de la altura de edificación



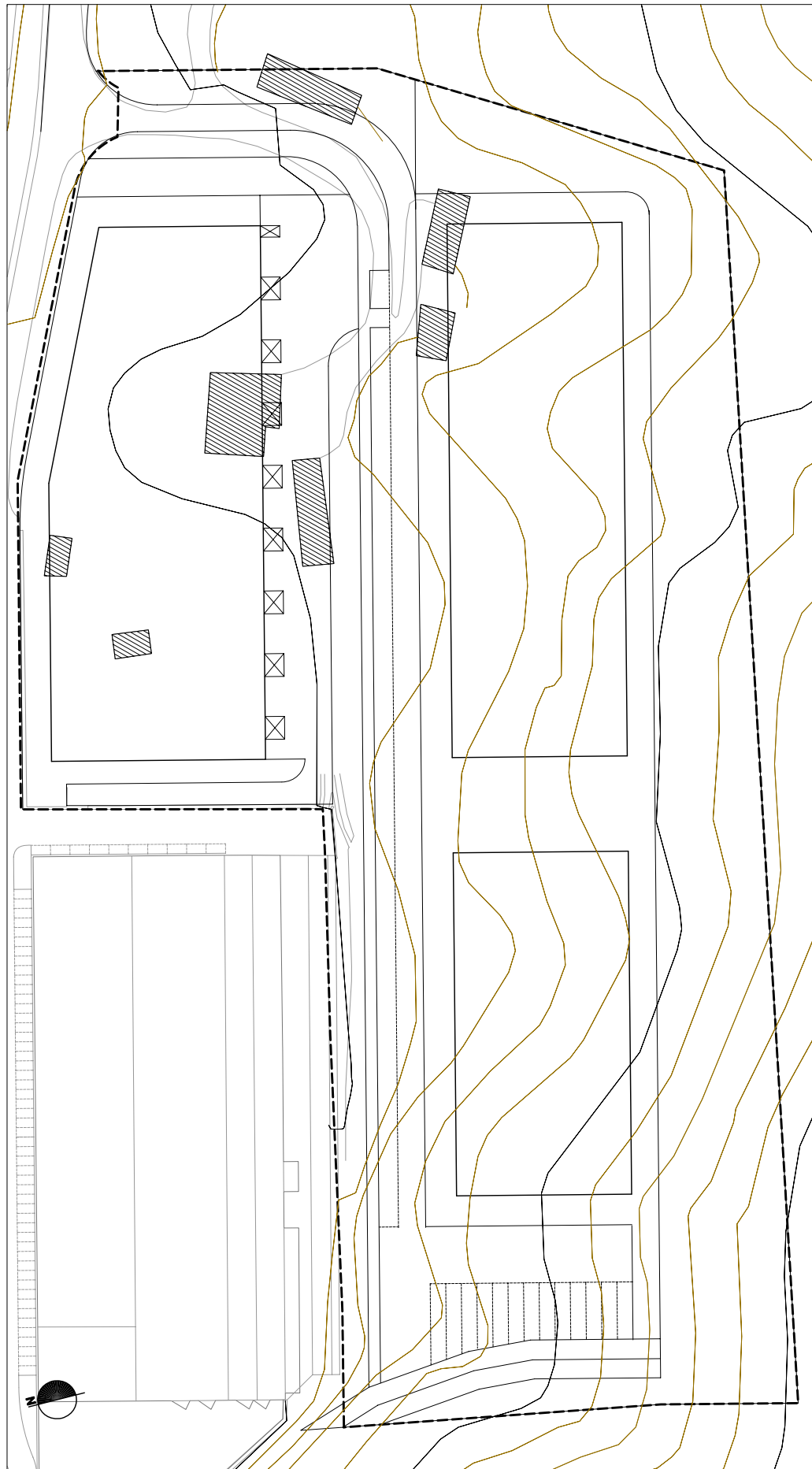
SECCION 1.1. SECCION  
CONDICIONES DE ERFIKAZIA Y USU PLANTAS Y SECCIONES I  
ERAKITZERTE ETXERABITZERTEK OHRILANDIA ETXERABITZERTEK





DOC. "2. NI.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

23. USABAL INDUSTRIALDEA 2  
23.1 NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL



ESCALA 1/1000 ESKALA

AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 14

JARDIN INTEGRATU ESPARRUA 14 Zb.

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN  
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIRIKAK

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK



HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

«24. IURRE» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU  
PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Araxes eta Oria ibaiek bat egiten duten ingurunean kokatzen da esparrua, bi ibilgu horien, «14. Berazubi - Kondeko Aldapa (Bikoitiak)» hirigintza-esparruaren, «N-I» errepidearen eta Iruña Etorbidearen artean, hain zuzen ere.

Guztira 210.745 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Plan Orokor hone-tako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailka-pena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» pla-noan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU  
OROKORRAK

Orokorrean, gaur egun dauden eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan aurreikusten diren errealitateetako asko finkatzen dira, baina esparruko zenbait zati hirigintza alorrean berritzea eta berriro kualifikatzea plan-teatu da, baita esparruko espazio esanguratsu batzuk zuzkidura-erabilera publikoetara bideratzea ere.

Zehazki, helburu orokor horiek honakoen gisako beste hel-buru zehatzagoen bitartez gauzatzen dira:

— Iurramendi egoitza finkatzea, eta hari lotzen zaion lur-saila berriro mugatzea.

— Iurramendiko parke publikoa aurreikustea, gaur egun izen bereko egoitzarekin lotzen diren eta eraikuntzarik ez duten lurren zatirik handienak osatuko du parke hori.

— Iurramendi Pasealekua hirigintza alorrean berriro antola-tzea eta kualifikatzea, eta, horren osagarri gisa, Pasealeku horretan 156 etxebizitza inguruko bizitegi-garapen berria aurreikustea. Dena den finkatu egiten dira Iurramendi Pasealekuko 23, 24 eta 25 zenbakietan dauden eraikuntza nagusiak.

— Aurreko proposamenak osatzea –zehazki, Iurramendiko parke publikoaren antolamenduarekin eta izen bereko paseale-kuaren ertzeko bizitegi-garapen berriarekin lotzen direnak–, eta Amarotz auzoa eta hiri-ingurunea behar bezala lotzeko kalita-tezko oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak gauza-tzea.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 102.371 m<sup>2</sup>).

1.1.1. «24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Guztizko hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 14.040 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 17.580 m<sup>2</sup>(s).

b) Eraikuntzako gehieneko solairu kopurua:

— Sestra gainean: IV + atikoa (a).

— Sestrapean: III.

B. Erabilera-baldintzak.

a) Plan Orokor honetan «A.20 Eraikuntza-irekiko bizitegi-zonetarako» orokorrean ezarritako erabilera-baldintzak dira.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«24. IURRE»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito situado en la confluencia de los ríos Araxes y Oria, concretamente entre esos dos cauces, el Ámbito Urbanístico «14. Berazubi - Kondeko Aldapa (Bikoitiak), la carretera «N-I» y la Avenida Iruña.

Tiene una superficie total de 210.745 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE  
ORDENACIÓN

En términos generales, al tiempo que se consolidan muchas de las realidades existentes y previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se plantea la reforma y recualificación urbana de determinadas partes del Ámbito, así como el destino dotacional público de espacios significativos del mismo.

Más en concreto, esos objetivos generales se materializan en otros más específicos como los siguientes:

— Consolidación de la residencia Iurramendi, complementada con la redelimitación de la parcela vinculada a la misma.

— Previsión del parque público Iurramendi, conformado por la mayor parte de los terrenos actualmente vinculados a la residencia de ese mismo nombre, carentes de edificación.

— Reordenación y recualificación urbana de Iurramendi Pasealekua, complementada con la previsión de un nuevo desarrollo residencial apoyado en ese Paseo con, aproximadamente, 156 viviendas. Se consolidan, no obstante, las edificaciones principales existentes en los números 23, 24 y 25 del Paseo de Iurramendi.

— Complementación de las propuestas anteriores, y en particular las relacionadas con la ordenación del parque público Iurramendi y el nuevo desarrollo residencial a orillas del Paseo de esa misma denominación, con la previsión y ejecución de las necesarias redes peatonal y ciclista de calidad para la adecuada conexión del barrio Amarotz con el centro urbano.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta» . (Superficie: 102.371 m<sup>2</sup>).

1.1.1. (Sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística total:

— Sobre rasante: 14.040 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 17.580 m<sup>2</sup>(t).

b) Número máximo de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: IV + Ático (a).

— Bajo rasante: III.

B. Condiciones de uso.

a) Esas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para las zonas «A.20 Residencial de edificación abierta».

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrez, baimendu egiten da 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan).

Aipatutako merkataritza-erabilerak baino kategoria handiago merkataritza-erabilerak baimentzeari eta ezartzeari dago-kionez, Plan Orokor honen Hirigintza Arau Orokorretan «A.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-zona globalerako» orokorrean ezarritakoari jarraituko zaio.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 828 m<sup>2</sup>(s).

— Bizitegi-eraikigarritasun berria:

\* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari lotzen zaiona (%20): 2.642 m<sup>2</sup>(s).

\* Etxebizitza tasatuaren erregimenari lotzen zaiona:

\* Erregimen berezikoa (UETB): 2.643 m<sup>2</sup>(s).

\* Erregimen orokorrekoa (UETO): 1.321 m<sup>2</sup>(s).

(2,2-ko salmenta-koefizientea, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren prezioaren gainean).

\* Etxebizitza tasatua guztira (%30): 3.964 m<sup>2</sup>(s).

\* Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria (%50): 6.606 m<sup>2</sup>(s).

\* Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria: 13.212 m<sup>2</sup>(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 14.040 m<sup>2</sup>(s).

1.1.2. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: Gaur egun dauden eraikuntzen eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan aurreikusten diren eraikuntzen –baita gauzatu gabeen– emaitzazkoa da guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Hiri-plangintza horretan ezarritako baldintzekin eta ezaugarriekin (lerroka-durarekin, solairu kopuruarekin, altuerarekin, etab.) finkatzen dira gaur egungo eraikuntzak.

— Sestrapean: Eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri lotzen zaion eraikigarritasuna, betiere Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen diren baldintzetan eraiki daitezkeenak.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera:

— Sestra gainean:

Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan dauden eta aurreikusten diren eraikuntzen altuera eta solairu kopurua arautzen duten parametroak finkatzen dira, betiere hiri-plangintza horretan ezarritako baldintzetan.

— Sestrapean: Bi (2) soto-solairu.

B. Erabilera-baldintzak.

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitzeko eta erabiltzeko baldintzak.

1.2. «E.10 Bide Komunikazioen Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 8.709 m<sup>2</sup>).

Plan honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan) ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitzeko eta erabiltzeko baldintzak, eta ez da hornitegirik eta gasolindegirik baimentzen.

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 lo referente a la autorización e implantación de usos comerciales de categoría superior a las citadas, se estará a lo establecido con carácter general para la referida zona global «A.20 Residencial de edificación abierta», en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir: 828 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

\* Vinculada al régimen de VPO de régimen general (20%): 2.642 m<sup>2</sup>(t).

\* Vinculada al régimen de vivienda tasada

\* De régimen especial (VTME): 2.643 m<sup>2</sup>(t)

\* De régimen general (VTMG) 1.321 m<sup>2</sup>(t).

(Coeficiente de venta 2,2 sobre precio VPO de régimen general).

\* Total vivienda tasada (30%): 3.964 m<sup>2</sup>(t).

\* Nueva edificabilidad residencial de promoción libre (50%): 6.606 m<sup>2</sup>(t).

\* Nueva edificabilidad residencial total: 13.212 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial total: 14.040 m<sup>2</sup>(t).

1.1.2. Resto del Ámbito Urbanístico.

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: La edificabilidad urbanística total es la resultante del conjunto de las edificaciones existentes y previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluidas la no ejecutadas, que se consolidan con las condiciones y características (alineaciones, número de plantas y altura de edificación, etc.) establecidas en dicho planeamiento.

— Bajo rasante: Edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano, susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Número de plantas y altura de la edificación:

— Sobre rasante:

Se consolidan los parámetros reguladores de la altura y número de plantas de edificación resultantes de las existentes y previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en las condiciones establecidas en dicho planeamiento.

— Bajo rasante: Dos (2) plantas de sótano.

B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.2. Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 8.709 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), sin que se autoricen estaciones de servicio ni gasolineras.

1.3. «F.10 Espazio Libreen Sistema Orokorra». (Azalera: 48.510 m<sup>2</sup>).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorra» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitzeko eta erabiltzeko baldintzak.

1.4. «G.00 Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 51.155 m<sup>2</sup>).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorra» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitzeko eta erabiltzeko baldintzak.

## 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Iurramendi Pasealekua eta haren ingurunea –Martín J. Iraola bidea eta Iruña Etorbidearekiko topagunea barne– berriro moldatzearen eta urbanizatzearen testuinguruan, Amartz auzoaren eta hirigunearen arteko konexioa hartu beharko da aintzat esparru hau zeharkatzen duen tartean. Horretarako, kalitatezko oinezkoentzako eta txirindularientzako sare egokiak antolatu eta gauzatu dira.

### 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

### 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua.

#### 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

##### A. Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

— «24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruan proiektatutako bizitegi-garapen berria Plan Orokor hau onartu eta lehenengo laurtekoan sustatuko da.

— (Azpi)esparru horretan aurreikusten den bizitegi-garapen berria bertan aurreikusten den hiri-parke publikoarekin lotzen da, gutxienez Udalak parke horretarako lurak lortzeari dagokionez.

Ildo horretatik, parkera zuzentzen diren lurak bizitegi-garapen berriaren eraginpean dauden lurrek osatutako jardun integratuko esparruarekin lotuko dira, bai horretan sartuko direlako, bai horri atxikiko zaizkiolako.

Era berean, etorkizunean bizitegi-garapen horren eraginpean dauden lurak barne hartuko dituen gauzate-unitateari lotuko zaizkio parkeko lurak, bertan sartuko direlako edo horiei atxikiko zaizkiolako.

— Jardun integratuko esparrua konfiguratzearen ondorioetarako, bizitegi-garapenaren eta parke publikoaren eraginpean dauden lursailez gain, Amartz Auzoa hirigunearekin lotuko duten oinezkoentzako eta txirindularientzako sarearen eraginpean dauden lursailak –hirigintza-esparru hau zeharkatzen duen tartean– ere egongo dira lotuta edo atxikita esparru harekin.

##### B. Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

— Udalak lagapen bidez lortuko ditu «24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruan aurreikusten diren zuzkidura publiko orokorretarako lurak, bertan proiektatzen den bizitegi-garapen berria gauzatzearen testuinguruan.

1.3. Zona «F.10 Sistema General de Espacios Libres». (Superficie: 48.510 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.4. Zona «G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario». (Superficie: 51.155 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

## 2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

En el contexto de la remodelación y (re)urbanización del Paseo Iurramendi y su entorno, incluida la avenida Martín J. Iraola y el encuentro de ambos con Iruña Etorbidea, se ha de tener presente y dar respuesta, en el tramo coincidente con este Ámbito, a la conexión del barrio Amartz con el centro urbano mediante la ordenación y ejecución de las correspondientes redes peatonal y ciclista de calidad.

### 3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

### 4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

#### 5. Régimen general de programación y ejecución.

##### A. Régimen de ejecución y programación general.

— El nuevo desarrollo residencial proyectado en el (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» será promovido en el primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

— La ejecución del nuevo desarrollo residencial previsto en ese (sub)ámbito se vincula a la del nuevo parque urbano público previsto en el mismo, cuando menos en lo referente a la obtención de los terrenos destinados a ese parque por el Ayuntamiento.

Con ese fin, los terrenos destinados a parque se vincularán al ámbito de actuación integrada conformado por los terrenos afectados por el citado nuevo desarrollo residencial, bien mediante su inclusión en él, bien mediante su adscripción al mismo.

De igual manera, los terrenos del parque se vincularán (mediante su inclusión o su adscripción) a la unidad de ejecución en la que se incluyan en el futuro los afectados por el indicado desarrollo residencial.

— A los efectos de la configuración del citado ámbito de actuación integrada, se considerarán incluidos o adscritos al mismo los terrenos afectados por, además de los citados desarrollo residencial y parque público, las redes peatonal y ciclista de conexión del barrio Amartz con el centro urbano a su paso por este Ámbito Urbanístico.

##### B. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

— Los terrenos destinados a las dotaciones públicas generales previstas en el (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» serán obtenidos por el Ayuntamiento mediante cesión en el contexto de la ejecución del nuevo desarrollo residencial proyectado en el mismo.



Lagapen hori parke publiko berrira ez ezik, (azpi)esparru horretan aurreikusten diren bide-sistema orokorrerako lurretara ere zabalduko da.

— Bide-sistema orokor horrekin lotzen diren obrak eta jardunak gauzatzea eta ordaintzea —bertan aurreikusten diren oinezkoentzako eta txirindularientzako sareak barne— bizitegi-garapen berriarekin lotzen den urbanizazio-kargatzat hartuko dira.

— Parke publiko orokor berria urbanizatzeko eta egokitzeko obrak eta jardunak ordaintzea eta gauzatzea Udalaren berezko betebeharrak gisa hartuko dira.

#### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

##### 1. Kalifikazio xehatua.

A. Antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologiai zehazteko eta horiek mugatzeko baldintzak.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) Bizitegi-garapen berriak:

— «a.20.1/24.1» lursaila:

\* Sestra gainean:

\* 1. multzoa: 2.810 m<sup>2</sup>(s).

\* 2. multzoa: 2.810 m<sup>2</sup>(s).

\* Guztira: 5.620 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 5.880 m<sup>2</sup>(s).

— «a.20.2/24.1» lursaila:

\* Sestra gainean:

\* 1. multzoak: 2.105 m<sup>2</sup>(s).

\* 2. multzoak: 2.105 m<sup>2</sup>(s).

\* 3. multzoak: 2.105 m<sup>2</sup>(s).

\* 4. multzoak: 2.105 m<sup>2</sup>(s).

\* Guztira: 8.420 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 11.700 m<sup>2</sup>(s).

b) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eta aurreikusten diren eraikuntzaren emaitzakoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, eta finkatu egiten da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

— Sestrapean: Lursail bakoitzean baimentzen diren eraikigarritasuna eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri lotzen zaio, betiere Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezarritako baldintzetan, eta sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

a) Bizitegi-garapen berriak:

Esa cesión se extenderá tanto al nuevo parque público como a los terrenos destinados a sistema general viario previstos en dicho (sub)ámbito.

— La ejecución y abono de las obras y actuaciones relacionadas con dicho sistema general viario, incluidas la red peatonal y ciclista previstas en el mismo, serán considerados como cargas de urbanización vinculadas al referido nuevo desarrollo residencial.

— La ejecución y abono de las obras y actuaciones de urbanización y acondicionamiento del reiterado nuevo parque público general serán consideradas como obligaciones propias del Ayuntamiento.

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

##### 1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Nuevos desarrollos residenciales:

— Parcela «a.20.1/24.1»:

\* Sobre rasante:

\* Bloque 1: 2.810 m<sup>2</sup>(t).

\* Bloque 2: 2.810 m<sup>2</sup>(t).

\* Total: 5.620 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 5.880 m<sup>2</sup>(t).

— Parcela «a.20.2/24.1»:

\* Sobre rasante:

\* Bloques 1: 2.105 m<sup>2</sup>(t).

\* Bloques 2: 2.105 m<sup>2</sup>(t).

\* Bloques 3: 2.105 m<sup>2</sup>(t).

\* Bloques 4: 2.105 m<sup>2</sup>(t).

\* Total: 8.420 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 11.700 m<sup>2</sup>(t).

b) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la edificación existente y prevista en la misma, que se consolida en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

— Bajo rasante: La edificabilidad autorizada en cada parcela es la asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en la misma en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), y con igual ocupación en planta que la de la edificación sobre rasante.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

a) Nuevos desarrollos residenciales:

— «a.20.1/24.1» lursaila:

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

— «a.20.2/24.1» lursaila:

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

b) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Sestra gainean:

Hirigintza-esparruko gainerako lursailetan dauden eraikuntzen altuera eta solairu kopurua finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

— Sestrapean: Bi (2) soto-solairu.

D. Eraikitze eta lursailak zatitze baldintzak.

Mugatutako jardun integratuko esparruan sustatu beharreko Urbanizatze Jardun Programaren testuinguruan berregokitzearen kalterik gabe, «a.20.1/24.1» eta «a.20.2/24.1» lursailetan antolatutako eraikuntza-multzoetako bakoitza eraikuntza-proiektu bakar baten mende egongo da, dagokion eraikitze udal-lizentzia lortzeko ondorioetarako.

Proiektatzen den hirigintza-antolamendua gauzatzearen testuinguruan ezarriko dira eraikuntza-multzo horien lursailen zatitze juridikorako irizpideak, bai jardun integratuko esparruaren Urbanizatze Jardun Programan, bai gauzatze-unitatearen lursailak zatitze proiektuan.

E. Antolatutako (azpi)zona xehatueta erabilera-baldintzak.

— Esparru honetan antolatutako (azpi)zona xehatueta bakoitzeko erabilera-baldintzak Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira izaera orokorrez, etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten baldintzak barne.

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrez, baimendu egiten da 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan). Era berean, aurretik daudenak finkatzen diren bitartean –baldin eta Plan hau indarrean jarri aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera ezarri badira eta bidezko lizentziak badi-tuzte–, baimendu egiten da lursail horietan 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea. Haatik, aurretik plangintza xehatua landu beharko da, eta eraginpean dagoen ingurunean ezartzeko egokitasuna justifikatu beharko da bertan, baita horren ondorioz eragin negatiborik sortzen ez dela ere.

Aipatutako kategoriakoak baino kategoria handiagoako merkataritza-erabilerak bizitegi-lursailetan baimentzeari eta ezartzeari dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorrek esparruan antolatzen diren azpizona xehatuen tipologietako bakoitzerako ezarritakoari jarraituko zaio.

— «24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruan proiektatutako eraikuntza berrietan aurreikusten den bizitegi-eraikigarritasuna babes publikoko erregimenera edo sustapen libreko erregimena lotzeko baldintzak, berriz, bertan planteatutako hirigintza-antolamendua gauzatzearen testuinguruan ezarriko dira, bai dagokion Urbanizatze Jardun Programan, bai gauzatze-unitatearen birpartzelazio-proiektuan.

— Parcela «a.20.1/24.1»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos incluidos en esta Norma Particular.

— Parcela «a.20.2/24.1»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos incluidos en esta Norma Particular.

b) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante:

Se consolida la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en las restantes parcelas del Ámbito Urbanístico, que se consolidan en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

— Bajo rasante: Dos (2) plantas de sótano.

D. Condiciones de edificación y parcelación.

Sin perjuicio de su reajuste en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada delimitado, cada uno de los bloques de edificación ordenados en las citadas parcelas «a.20.1/24.1» y «a.20.2/24.1» será objeto de un único proyecto de edificación a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal de construcción.

Los criterios de parcelación jurídica de dichos bloques de edificación serán los establecidos en el contexto de la ejecución de la ordenación urbanística proyectada, bien en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución.

E. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

— Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en este Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General, incluidas la reguladoras del tamaño medio de la vivienda.

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª y 2.ª categorías en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito. A su vez, 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, y cuenten con las debidas licencias, se autoriza la implantación de usos comerciales de 3.ª categoría en las citadas parcelas, previa elaboración del correspondiente planeamiento pormenorizado, y justificación en el mismo tanto de la idoneidad de su implantación en el entorno afectado, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas del mismo.

En lo referente a la autorización e implantación en parcelas residenciales de usos comerciales de categoría superior a las citadas, se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito.

— Las condiciones de vinculación de la edificabilidad residencial prevista en las nuevas edificaciones proyectadas en el (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» bien al régimen de protección pública bien al de promoción libre serán establecidas en el contexto de la ejecución de la ordenación urbanística planteada en el mismo, bien en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución.

## F. Jabari-baldintza partikularrak.

Araxes eta Oria ibaiei eta horien ur-bazterrei dagokienez —eta, zehazki, eraikuntzaren atzerapenari dagokionez, babes-zonari dagokionez, eta abar—, arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen irizpideei jarraituko zaie, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak (isurialde kantauriarra) ezartzen duenari barne.

Era berean, Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekuaren ondoriozko eraginak behar bezala hartuko dira aintzat, Garrantzi Komunitarioko Leku horren tratamendua berau erregulatzeko irizpideetara egoki dadin.

Ildo beretik, «N-1» errepideari dagokionez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen ondorioei jarraituko zaie.

Gainerakoan, oro har, finkatu egingo dira jabari-baldintzak, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen eta horien aldaketen esparruan ezarritako erabilera/pasabide publikoko zortasunak barne, baita dokumentu horien aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko sustatutako dokumentuetan ezarritakoak ere (garapen-plangintzan; onurak eta kargak banakidetzeko proiektuetan; eta abar). Plan Orokor honetan planteatutako proposamenekin bateraezinak direnak izango dira salbuespen bakarra.

## 2. Hiri-lurzorua kategorizazioa.

— «24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruko lurrak hiri-lurzorua finkatu gabeak dira, finkatutako urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

— Esparruko gainerako lurrak hiri-lurzorua finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzorua finkatu gabetzat jo behar direnak izan ezik.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren muga Araxes eta Oria ibaiak agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

Horrez gain, ibai-ibilgu horietako lehenaren eta haren ertzen kasuan, kontuan hartu behar da, batetik, interes naturala duen eremua dela, betiere Autonomia Erkidego honetan indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen arabera, eta, bestetik, eskualde atlantikoko Garrantzi Komunitarioko Lekua dela (Araxes ibaia GKL, ES2120012 kodea), Natura 2000 sarearen barruan barne hartzeko ondorioetarako.

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Iurramendi egoitza udalerriko hirigintza-ondare katalogatuaren parte da, haren balioa eta interesa dela eta. Era berean, interes arkeologikoko zona da.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

## 1. Urbanizazio-erregimena.

«24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparrua urbanizazio-proiektu bakar eta bateratu baten mende egongo da, edo proiektu berezien mende. Proiektu horiek arlo honetakoak izango dira hurrenez hurren:

## F. Condiciones particulares de dominio.

En lo referente a los ríos Araxes y Oria y a sus márgenes, y, en concreto, al retiro de la edificación, a la zona de protección etc., se estará a lo resultante de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).

A los efectos correspondientes serán objeto, asimismo, de la debida consideración las afecciones derivadas del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes, con el fin de que el tratamiento de éste se adecue a los criterios reguladores del mismo.

Tratándose de esas mismas cuestiones, en lo referente a la carretera «N-1» se estará a lo resultante de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Por lo demás, con carácter general, se consolidan las condiciones de dominio, incluidas servidumbres de uso/paso público, etc. establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 y sus modificaciones, así como en los documentos promovidos a los efectos del desarrollo y la ejecución de sus previsiones (planeamiento de desarrollo; proyectos de equidistribución de beneficios y cargas; etc.), con la sola excepción de las que resulten incompatibles con las propuestas planteadas en este Plan General.

## 2. Categorización del suelo urbano.

— Los terrenos del (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

— Los restantes terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia de los ríos Araxes y Oria en colindancia con el Ámbito.

Además, tratándose del primero de esos cauces y de sus márgenes, también se ha de tener en cuenta su condición de, por un lado, área de interés naturalístico, de conformidad con las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma, y, por otro, Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Araxes ibaia / río Araxes, código ES2120012), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2000.

## VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

En atención a su valor e interés, la residencia Iurramendi forma parte del patrimonio urbanístico catalogado del municipio. Tiene asimismo la condición de zona e interés arqueológico.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

## 1. Régimen de urbanización.

El (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» será objeto bien de un proyecto de urbanización único y unitario, bien de proyectos diferenciados referidos a, respectivamente:

— Planteatutako garapen berriaren eraginpean dauden lurak. Urbanizazio-proiektua formulatu behar da.

— Oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareen antolamendua, Amarotz auzoa hirigunearekin lotzeko Iruña Etorbidean, Iurramendi Pasealekuan eta Martín J. Iraola Etorbidean zeharreko ibilbidearen testuinguru orokorrean. Herri-lanetako proiektua formulatu behar da.

Jardun horren behin betiko baldintzak dagokion Urbanizatzeko Jardun Programa lantzeko eta bideratzeko testuinguruan definituko dira.

— Bestalde, Iurramendi parke publiko berriaren kasuan, obra publikoko proiektua egin beharko da.

## 2. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolamenduz kanpo deklaritzen dira Iurramendi Pasealekuan gaur egun dauden eta bertan planteatutako bizi-tegi-garapen berriaren eraginpean dauden eraikuntza guztiak, Iurramendi Pasealekuaren 23, 24 eta 25 zenbakiak izan ezik. Zenbaki horietako eraikin nagusiak finkatu egingo dira.

Dena den, Iurramendi Pasealekuko 23, 24 eta 25 zenbaki-tako eraikuntza horiei dagozkien lursailetan gaur egun dauden txabolak, teilapeak eta gainerako eraikuntza txikiak ez datoz bat hirigintza-antolamenduarekin.

### 3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

#### 3.1. Jarduteko baldintzak.

A. «24.1 Iurramendi pasealekua» (azpi)esparruak jardun integratuko esparru bakarra osatzen du. Horrez gain, esparru horretan sartzen dira edo hari atxikitzen zaizkio:

— «Iurramendi» parke publiko berrirako lur guztiak.

— Ingurune horretan kokatzen diren bide-sistema orokorretako lur guztiak, bertan aurreikusten diren oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareetako lurak barne.

B. Hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatu diren hirigintza-esparru honen gainerako lurak zuzkidura-jardunen mende dauden dauden esparrua izango dira. Indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan) ezarriko dira bertan esku hartzeko irizpideak.

#### 3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

A. Aurreko idatz zatian aipatzen den «3.1.A» jardun integratuko esparrua dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende izango da.

B. Plan Orokor hau onartu eta lau urteko epearen barruan landu eta bideratu beharko da Programa hori.

C. Indarrean dagoen legerian zein aurreko «III» epigrafeko 5. idatz zatian ezarritako irizpideetara egokituko da Programa horren edukia. Bertan, gauzatzeko-unitatearen mugaketa eta jarduteko sistemaren zehaztapena barne hartuko da, bestek beste.

— Los terrenos afectados por el nuevo desarrollo planteado. Procede, en este caso, la formulación de un proyecto de urbanización.

— La ordenación de las mencionadas redes peatonal y ciclista en el contexto global del recorrido de los mismos a lo largo de Iruña Etorbidea, Iurramendi Pasealekua y Martín J. Iraola Etorbidea, para la unión de, entre otros, el barrio Amarotz con el centro urbano. Procede, en este caso, la formulación de un proyecto de obra pública.

Las condiciones definitivas de actuación a ese respecto serán definidas en el contexto de la elaboración y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

— Por su parte, respecto del nuevo parque público Iurramendi, procede la formulación de un proyecto de obra pública.

## 2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones existentes en Iurramendi Pasealekua, afectadas por el nuevo desarrollo residencial planteado en el mismo, salvo los números 23, 24 y 25 de Iurramendi Pasealekua, cuyos edificios principales quedan, en consecuencia, consolidados.

No obstante, se declaran disconformes con la ordenación urbanística, las chabolas, tejavanos y construcciones menores existentes en las parcelas correspondientes a estas edificaciones n.º 23, 24 y 25.

### 3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### 3.1. Condiciones de actuación.

A. El (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» conforma un único ámbito de actuación integrada. Además, también se incluyen en ese ámbito o adscriben al mismo:

— La totalidad de los terrenos destinados al nuevo parque público «Iurramendi».

— La totalidad de los terrenos situados en ese entorno y destinados a sistema general viario, incluidas la red peatonal y ciclista previstas en el mismo.

B. Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico categorizados como suelo urbano no consolidado tiene la condición de ámbito objeto de actuaciones de dotación. Los criterios de intervención en los mismos serán los establecidos tanto en la legislación vigente como en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

#### 3.2. Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora.

A. El ámbito de actuación integrada mencionado en el anterior apartado «3.1.A» será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Dicho Programa será elaborado y tramitado en el plazo de cuatro años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

C. El contenido de ese Programa se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en el apartado «5» del anterior epígrafe «III», e incluirá, entre otros extremos, la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y la determinación del sistema de actuación.

## 3.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagokionez, eta bertan formulatu beharreko hirigintza-espeditanteetan «24.1 Iurramendi Pasealekua» (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: 5,00.
- Hirugarren sektoreko erabilera: 2,00.
- Industria-erabilera: 2,00.
- Ekipamendu pribatuko erabilera: 1,70.
- Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,35.
- Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: 0,40.
- Sustapen libreko garajea eta trastelekua: 0,50.

## 3.4. Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

«24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruaren kasuan, Jardun Urbanizatailearen Programan zein (azpi)esparruan mugatzen den gauzate-unitatean sustatu beharreko lursail-banaketako proiektuan definituko dira baldintza horiek.

Edonola ere, gauzate-unitate horretako emaitzazko karga guztiak eta horiei atxikitzen zaizkienak (nahiz eta kanpokoak izan), haien berezko kargatzat hartuko dira, horiek gauzatzeko eta ordaintzeko ondorioetarako. Emaitzazko karga horien artean daude: Urbanizazio-obra; gaur egun dauden eraikinak eta instalazioak eraistearen kostua; ezabatu beharreko orotariko ondasunen eta eskubideen kalte-ordainak; jarduerak berriro kokatzearen edo ezabatzearen ondoriozko gastuak; proiektuak egitearen ondoriozko ordainsariak; eta abar.

Honakoak, besteak beste, dira urbanizazio-karga horien parte:

— Hirigintza-(azpi)esparru horren barruan aurreikusten diren urbanizazio-obra guztiak; (azpi)esparruaz kanpo egonik ere, unitateko sareak udalerriko edo udalaz haraindiko sare orokorrekin behar bezala lotzeko beharrezkoak diren urbanizazio-obra; sare horien funtzionalitateari eusteko beharrezkoak diren urbanizazio-obra; eta (azpi)esparrua urbanizazio mugakidetan behar bezala integratzeko beharrezkoak diren urbanizazio-obra.

— Amartz auzoaren eta hirigunearen arteko lotura hobetzeko aurreikusten den bide-sistema gauzatzarekin lotzen diren obra eta jardunak egitea eta ordaintzea, oinezkoentzako eta txirindularientzako sareak gauzatzerekin lotzen direnak barne.

— (Azpi)esparruan emaitzazkoak diren eta bertan proiektatutako hirigintza-garapenaren berezko gainerako urbanizazio-karga guztiak (gaur egun dauden eraikuntzekin, jarduerekin edo beste eskubide batzuekin lotzen diren kalte-ordainak; eraitsi beharreko etxebizitzak legez okupatzen dituzten pertsonak beste etxebizitza batzuetan kokatzea, baita, hala badagokio, gaur egun eraikin horietan dauden jarduerak ere; eta abar), betiere indarrean dagoen hirigintza-legeriak arlo horretan ezarritako irizpideen arabera (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 147. artikulua, eta abar).

## 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 «24.1 Iurramendi Pasealekua», 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: 5,00.
- Uso terciario: 2,00.
- Uso industrial: 2,00.
- Uso de equipamiento privado: 1,70.
- Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35.
- Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: 0,40.
- Garaje y trastero de promoción libre: 0,50.

## 3.4. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Tratándose del (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua», dichas condiciones serán las que se definen tanto en el referido Programa de Actuación Urbanizadora como en el Proyecto de Reparcelación a promover en la unidad de ejecución que se delimite en aquél.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en dicha unidad de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ellas, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.

Forman parte de esas cargas de urbanización, entre otras, las siguientes:

— La ejecución y abono de la totalidad de las obras de urbanización previstas tanto dentro del mencionado (sub)ámbito urbanístico como aquellas otras que, siendo exteriores al mismo, sean precisas para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, las precisas también para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como aquéllas necesarias para la correcta integración del (sub)ámbito en las urbanizaciones lindantes.

— La ejecución y abono de las obras y actuaciones relacionadas con la ejecución del sistema viario, incluidas las redes peatonales y ciclista previstas para la mejora de la conexión del barrio de Amartz con el centro urbano.

— La totalidad de las restantes cargas de urbanización (indemnizaciones asociadas a edificaciones, actividades o a otros derechos existentes, etc.; realojo de ocupantes legales de viviendas a derribar, así como de, en su caso, actividades que se desarrollan actualmente; etc.) resultantes en el (sub)ámbito e inherentes al desarrollo urbanístico proyectado en él, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente (artículo 147, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

Gauzatzee-unitatean bide-sistemaren arloan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programan, eraikigarritasuna eta urbanizazio-kargak banatzeko proiektuan, urbanizazio-proiektuan eta obra publikoko proiektuan ezartzen diren arlo horretako irizpideen arabera egingo dira urbanizazio-obra horiek guztiak. Era berean, Plan Orokor hau formulatzearen eta onartzearen esparruan, 2008ko irailaren 22an Tolosako Udalaren eta Muñoa Fundazioaren artean harpidetutako hirigintza-hitzarmenean ezarritakoari jarraituko zaio.

Bestalde, aurreikusten den hiri-parke orokor berriaren urbanizazio-obra Tolosako Udalaren kargura egingo dira.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

### 1. Hidrogeologia (akuiferoak).

Hirigintza-prozesuaren une honetan eskura dugun informazioari erreparatuta, urrakortasun handiko esparrua dela eman dezakegu aditzera. Horrexegatik hain zuzen ere, saihestu beharko dira mota orotako isurketak eta kontrolatu beharko dira maila piezometrikoan eragina izan dezaketan lur-erazketak, maila hori lurrazal topografikotik oso hurbil baitago akuifero koaternarioetan.

Planteatutako antolamendua gauzatzeko fasean behar besteko arretarekin baloratu eta kontrolatu beharko dira arlo horretako eraginak.

### 2. Beste alderdi batzuk.

Esparruaren hirigintza garatzean, «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetako honako arlo hauetako irizpideei jarraitu beharko zaie: Obrak egiten diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzeko irizpideei; sortzen diren hondakinak biltzeko, tratatzeko eta biltzeiratzeko irizpideei; obraren ondoriozko zaratak, hautsa eta abar ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; egin beharreko obraren ondorioz inguruko biztanleengan sortzen diren kalteak ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatze-koak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

## IX. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «24.1 Iurramendi pasealekua» (azpi)esparruari dagozkion grafikoak barne hartu dira:

- «1. Antolamenduaren oinplanoa. Definizio geometrikoa» grafikoa.
- «2. Zonifikazio xehatua» grafikoa.
- «3. Eraikitze eta erabiltzeko baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak» grafikoa.
- «4. Gauzatzeko baldintzak» grafikoa.

Todas esas obras de urbanización serán ejecutadas de conformidad con los criterios que a ese respecto se establezcan tanto en el Programa de Actuación Urbanizadora como en los correspondiente proyecto de distribución de la edificabilidad y de las cargas de urbanización, proyecto de urbanización y proyecto de obra pública, en lo que al sistema viario se refiere, a promover en la unidad de ejecución. Se estará igualmente a lo establecido en el convenio urbanístico suscrito con fecha 22 de setiembre de 2008 entre, por un lado, el Ayuntamiento de Tolosa, y, por otro, Fundación Muñoa, en el marco de la formulación y aprobación de este Plan General.

Por su parte, la ejecución de las obras de urbanización del nuevo parque urbano general previsto correrá a cargo del Ayuntamiento de Tolosa.

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

### 1. Hidrogeología (acuíferos).

En atención a la información de la que se dispone en este momento del proceso urbanístico, como una zona de alta vulnerabilidad acuífera. Precisamente por ello, debe evitarse cualquier tipo de vertido, y deben controlarse las excavaciones que pudieran afectar al nivel piezométrico ya que éste suele estar bastante próximo a la superficie topográfica en los acuíferos cuaternarios.

En la fase de ejecución de la ordenación planteada deben ser valoradas y controladas ese tipo de afecciones con la debida atención.

### 2. Otras cuestiones.

La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» en lo referente a: Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; eliminación y/o minimización de los perjuicios derivados de las obras a ejecutar en la población del entorno; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

## IX. GRÁFICOS ADJUNTOS

Se incluyen a continuación los gráficos referidos al (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» siguientes:

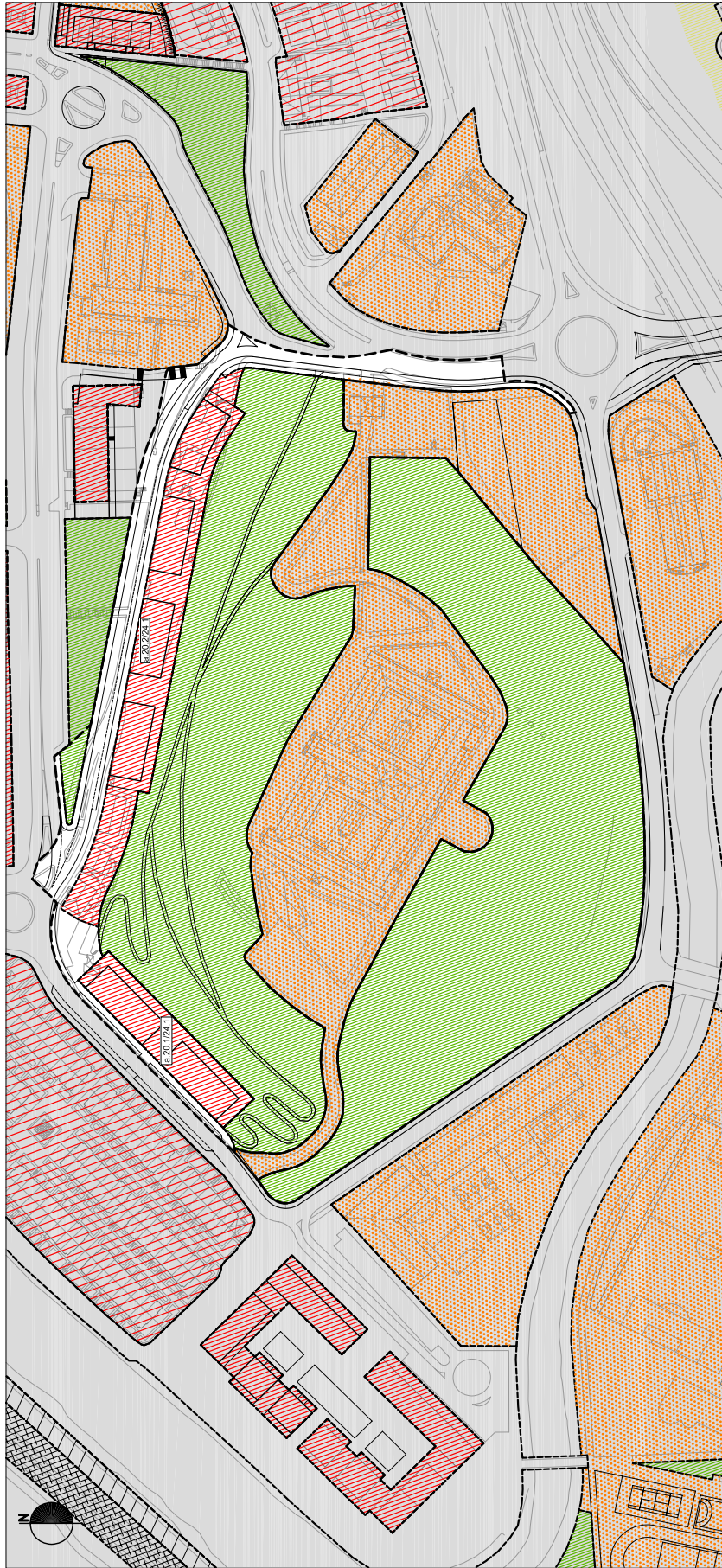
- Gráfico «1. Planta de ordenación. Definición geométrica».
- Gráfico «2. Zonificación pormenorizada».
- Gráfico «3. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones».
- Gráfico «4. Condiciones de ejecución».



DOC. "2. NI.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
 DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.  
 TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

24. IURRE  
 24.1 IURREAMENDI PASALEKUA



ESCALA 1/2000 ESKALA

- |   |  |
|---|--|
| <p>AZPIESPARRUAREN MUGA</p> <p>ERAKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20</p> <p>BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10</p> <p>HIRIKO ESPAZIO LIBREAK f.10</p> | <p>LIMITE DEL SUBAMBITO</p> <p>RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA a.20</p> <p>RED DE COMUNICACION VARIA e.10</p> <p>ESPACIO LIBRE f.10</p> |
|---|--|

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
 ZONIFIKAZIO XEHATUA





DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
 DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

24. IURRE  
 24.1 IURREAMENDI PASALEKUA

Lursalaren muga	Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokatadura	Alineación obligatoria
Lerrokatadura maximoa	Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala	Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-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 (Eteberrizaren eta pisu eransimenen erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anexo)
Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
Erabilera pribatua, baimenduak sestrapermizian ezik	Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

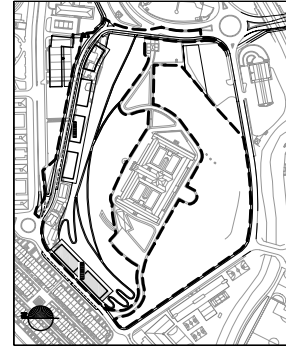
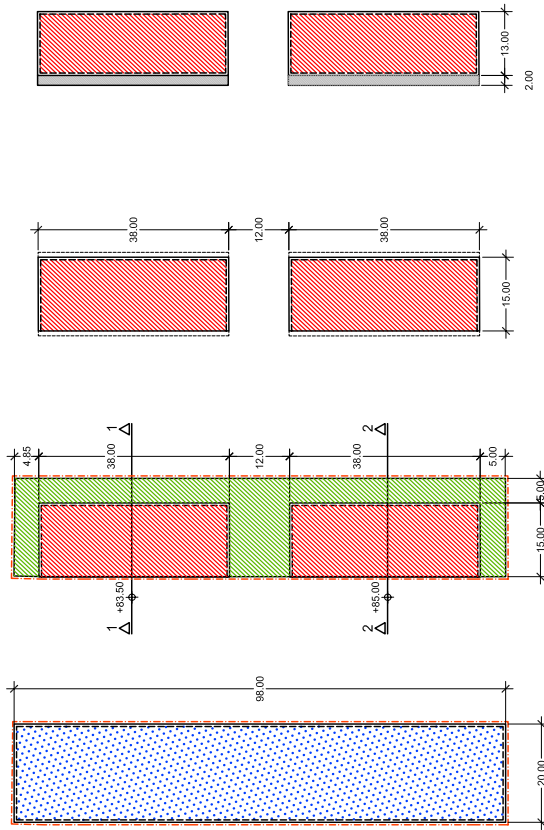


GRÁFICO 3.1. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES I  
 ERAIKITZEKO ETA ERABILTEZKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK I

Parcela a.20.1/24.1 Lursaila



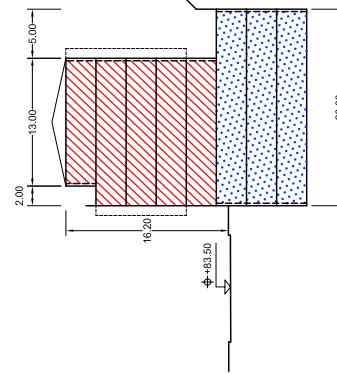
SEMISOTANO, SOTANOS I, II, III  
 ERDISOTOA, I, II, III SOTOAK

PLANTA ENTRESUELO  
 BEHEGANEKO SOLAIRUA

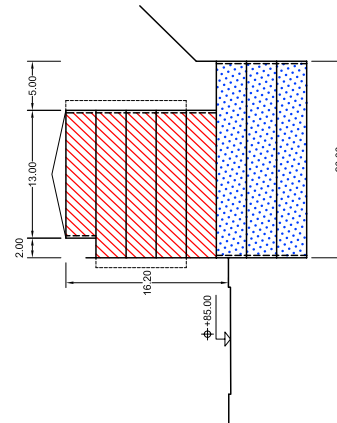
PLANTAS II, III, IV  
 II, III, IV SOLAIRUAK

PLANTA DE ATICO  
 ATIKOKO SOLAIRUA

ESCALA 1/1000  
 1/1000 ESKALA



SECCION 1  
 1 SEKZIOA



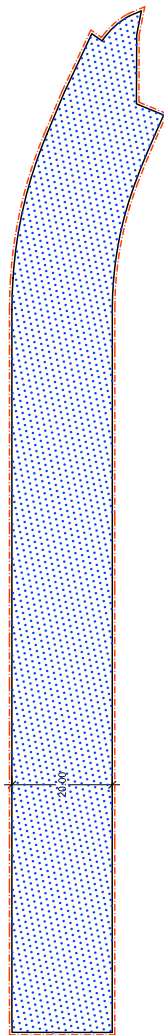
SECCION 2  
 2 SEKZIOA

ESCALA 1/500  
 1/500 ESKALA

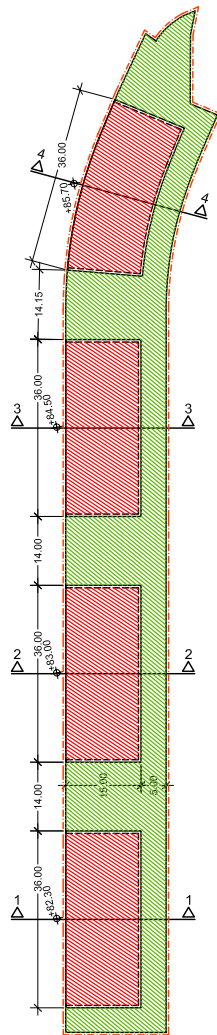


HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

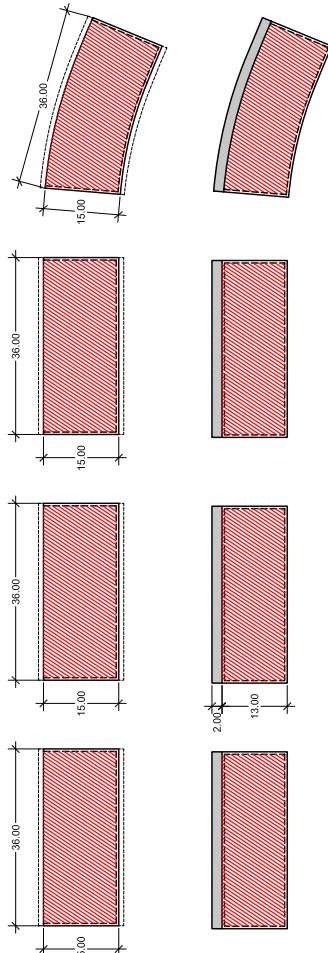
Parcela a.20.2/24.1 Lursaila



SEMISOTANO, SOTANOS I, II, III  
ERDISOTOA, I, II, III SOTOAK

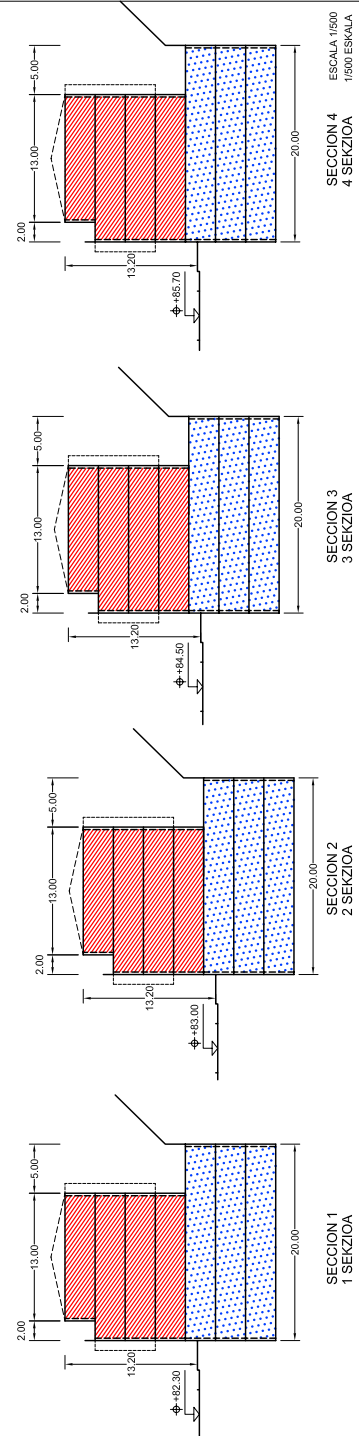


PLANTA ENTRESUELO  
BEHEGAINEKO SOLAIRUA



PLANTAS II, III  
II, III SOLAIRUAK

PLANTA DE ATICO  
ATIKO SOLAIRUA



SECCION 1  
1 SEKZIOA

SECCION 2  
2 SEKZIOA

SECCION 3  
3 SEKZIOA

SECCION 4  
4 SEKZIOA

SECCION 4  
4 SEKZIOA

DOC. "2. NN.UU.", - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOC. "2. HH.AA.", - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

24. IURRE

24.1 IURREAMENDI PASALEKUA

	Lursailaren muga		Limite de parcela
	Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
	Nahiaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
	Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
	Fatxadan baimendutako hegalaik		Vuelos autorizados en fachada
	Garajeiko ibilgailu-sarbidetaren nahiaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Bizitegi-erabilera		Uso residencial
	Industria-erabilera		Uso industrial
	Hingarren sektoreko erabilera		Uso terciario
	Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
	Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
	Terraza estaltzibea (Eteberrizten edo finko eransitaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
	Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
	Erabilera pribatua, baimendutako sestraperain izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
	Sestra perimetrala	+8.00	Rasante perimetral
	Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

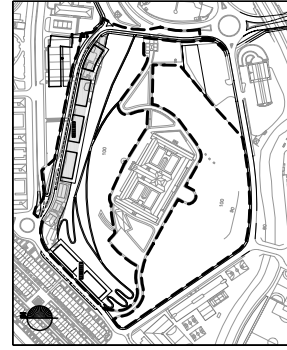


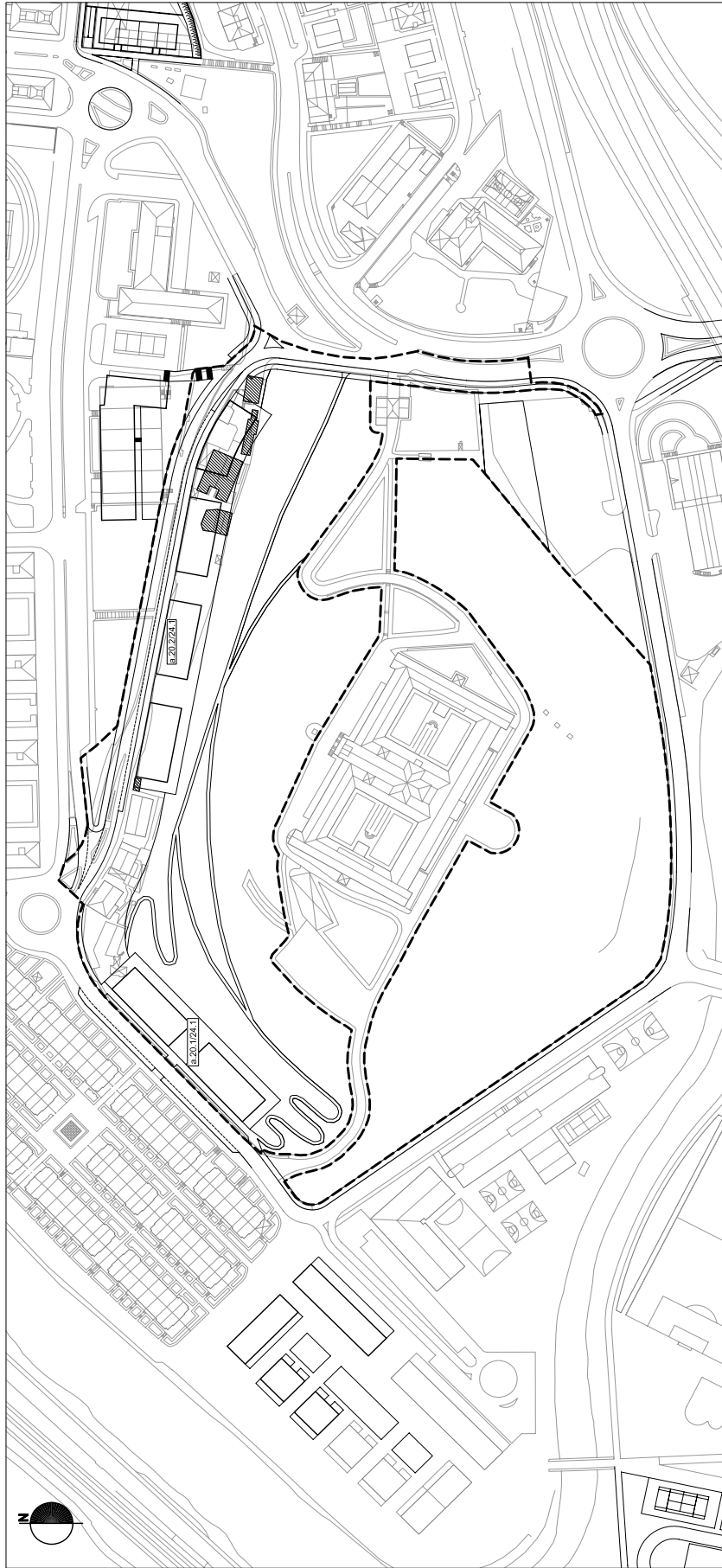
GRAFICO 3.2. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES II  
ERAKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK II

DOC. "2. NI.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

24. JURRE  
24.1 JURREAMENDI PASALEKUA



ESCALA 1/2000 ESKALA

- JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 19.2b.
- ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAKINAK
- AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 19
- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK



«25. USABAL KIROLGUNEA»  
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Tolosako hirigunearen hegoaldean dagoen esparrua da, Araxes ibaiak Oria ibaira urak isurtzen dituen gunearen inguruan.

Guztira 66.940 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

1989ko Arau Subsidiarioetan ezarritako esku-hartzeko helburu eta irizpide orokorrak finkatu dira, zehazki 2001eko urtariraren 9ko eta martxoaren 20ko ebazpen bidez behin betiko onartutako aldatetaren dokumentuan ezartzen direnak («SI.2 Usabal Iparralde», «ST.2 Ikastola», «T.7 Igarondo igerilekuak» eta «SR.3 Mustad paper-fabrika» eremuei dagokien Arau Subsidiarioen Aldaketa), baita, besteak beste esparru honi dagokion, 2002ko apirilaren 16ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Plan Berezia ezarritakoak ere («ST.2 Usabal Iparralde» eremuaren Plan Berezia da).

Helburu horiekin bat eginik, finkatu egin da esparruak lehentasunez duen kirol izaera publikoa eta bertan dauden gainerako jarduerak.

Gaur egun esparruan dauden landaredi-espezie interesduinak ezabatzea ezinbestekoa bada, esparruan planteatutako hirigintza-proposamenak gauzatzearekin batera, udalerrian ingurumen-arloan degradatuta dagoen zona bat —ezabatzen den haren azalera berekoa gutxienez— leheneratzea bermatuko duten neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

Modu osagarrian, «26. Olarrain» hirigintza-esparruarekin lotuko duen oinezkoentzako eta txirrindularientzako pasabide berria antolatzea eta gauzatzea aurreikusi da. Obra hori esparru horretan planteatutako hirigintza-garapenaren urbanizazio-kargatzat hartuko da.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

«G.00 Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 66.940 m<sup>2</sup>).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Ekipamendu-erabilerak.

Zonak ez du erabilera horietarako hirigintza-eraikigarritasunik, izaera publikoa eta zuzkidura (ekipamendu) publikoko erabilera baitu.

— Bizitegi-erabilerak, ostalaritza-erabilerekin osatuta, bizi-gegi-lursailetan.

Gaur egun dagoena eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzak finkatzen duena da erabilera horietara zuzentzen den hirigintza-eraikigarritasuna.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera:

Eremu horretan dauden eta finkatzen diren eraikuntzen baliokidea da baimendutako bizitegi-eraikinen altuera eta solairu kopurua, betiere Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«25. USABAL KIROLGUNEA».

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Área ubicado al Sur del área urbana de Tolosa, concretamente en las inmediaciones de la desembocadura del río Araxes en el río Oria.

Tiene una superficie total de 66.940 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se consolidan los objetivos y criterios generales de intervención establecidos tanto en las Normas Subsidiarias de 1989, concretamente en el documento de modificación de las mismas aprobado definitivamente mediante resoluciones de 9 de enero y 20 de marzo de 2001 (Se trata en concreto de la Modificación de las Normas Subsidiarias referida a las áreas «SI.2 Usabal Norte», «ST.2 Ikastola», «T.7 Piscinas Igarondo» y «SR.3 Mustad Papelera»), y referido a, entre otros, este Área, como en el Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002 (Se trata en concreto del Plan Especial del área «ST.2 Usabal Norte»).

En consonancia con esos objetivos, se consolida el carácter preferentemente deportivo público del Área, así como las restantes actividades existentes en el mismo.

En el supuesto de que resulte imprescindible la eliminación de especies de vegetación de interés existentes en el ámbito, la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas en el mismo se complementará con la determinación y materialización de medidas que garanticen la restauración de una zona ambiental degradada del municipio de, como mínimo, igual superficie que la afectada por la indicada eliminación.

Complementariamente, se prevé la ordenación y ejecución de una nueva pasarela de conexión peatonal y ciclista de éste con el Área Urbanístico «26 Olarrain» que, a los efectos correspondientes, se considera como carga de urbanización del desarrollo urbanístico planteado en este último.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

Zona «G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario». (Superficie: 66.940 m<sup>2</sup>).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Usos de equipamiento.

La zona carece de edificabilidad urbanística destinada a esos usos, en atención a su carácter y destino dotacional (equipamiento) público.

— Usos residenciales, complementados con usos de hostelería, en parcelas residenciales.

La edificabilidad urbanística destinada a esos usos es la existente y consolidada por el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Número de plantas y altura de edificación:

El número de plantas y altura de las edificaciones residenciales autorizadas es equivalente al de las existentes y consolidadas en la misma en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

Era berean, 2002ko apirilaren 16ko erabaki bidez behin betiko onartutako Plan Bereziak ezartzen ditu gaur egun dauden eta aurreikusten diren ekipamendu publikoko erabileretarako eraikuntzen eta instalazioen solairu kopurua eta altuera arautzeko parametroak.

#### B. Erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetan «G.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra» zona globaletarako orokorrean ezarritako baldintzak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

Finkatu egiten dira zonan gaur egun dauden eta ekipamenduzkoak ez diren erabilerak (bizitegi-erabilerak, hirugarren sektorekoak, etc.), betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen eta horien aldaketan esparruan ezarritako baldintzetan.

#### 2. Tokiko sistemen sarea antolatzeke baldintza orokorrak.

Esparru hau eta «26. Olarrain» hirigintza-esparrua lotzeko Oria ibaia zeharkatuko duen oinezkoentzako eta txirindularientzako pasabidea antolatu eta gauzatuko da.

#### 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

#### 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

2002ko irailaren 16ko erabaki bidez behin betiko onartu zen Plan Bereziaren eta Plan Orokor honetan ezartzen da esparru honen kalifikazio xehatua, orain finkatzen dena.

#### 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Planteatutako antolamendua gauzatzeko maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako aurreikuspenik egin.

### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

#### 1. Kalifikazio xehatua.

A. Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira. Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako baldintzak dira, betiere Plan Orokor honetan ezarritako zonifikazio xehatuko sistematikara egokituta. Batzuen eta besteen artean desadostasunak badaude, azken horietan ezarritakoari jarraituko zaio.

B. Antolatutako (azpi)zona xehatuetako eraikigarritasun fisikoa.

Esparruko (azpi)zona xehatuetako bakoitzeko eraikigarritasun fisikoa, berriz, gaur egun dauden eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan aurreikusten diren eraikuntza gauzatuen eta gauzatu gabeen formaren emaitzazkoa da (lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua). Finkatu egin dira 2002ko apirilaren 16ko erabaki bidez behin betiko onartutako Plan Bereziaren horri dagokionez egiten diren aurreikuspenak.

C. Antolatutako lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

Esparruko lursailetan baimentzen diren eraikuntzen lerrokadurak, sestrak, altuera, solairu kopurua, eta eraikuntzaren formarekin lotzen diren beste alderdi batzuk arautzeko baldintzak Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan

A su vez, los parámetros reguladores del número de plantas y altura de las edificaciones e instalaciones existentes y previstas destinadas a usos de equipamiento público son los establecidos en el Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002.

#### B. Condiciones de uso.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para las zonas globales «G.00 Sistema general de equipamiento comunitario» (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

Se consolidan los usos no equipamentales existentes en la zona (incluidos los residenciales, terciarios, etc.), en las condiciones establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989, incluidas las modificaciones de las mismas.

#### 2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.

Se procederá a la ordenación y ejecución de una pasarela peatonal y ciclista sobre el río Oria, de conexión de éste con el Ámbito Urbanístico «26. Olarrain».

#### 3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### 4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General y en el Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002, que se consolida.

#### 5. Régimen general de programación y ejecución.

En atención al grado de ejecución de la ordenación planteada, no se establece previsión alguna a este respecto.

### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General. Se corresponden con las establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, adaptadas a la sistemática de zonificación pormenorizada establecida en éste. En caso de discordancia entre unas y otras, se estará a lo resultante de éstas últimas.

B. Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

La edificabilidad física de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas del Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes y previstas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluidas las no ejecutadas. Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto en el citado Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas ordenadas.

Las condiciones reguladoras de las alineaciones, rasantes, altura, número de plantas y cualesquiera otros extremos relacionados con la forma de la edificación autorizada en las distintas parcelas del Ámbito son las establecidas en el planea-

ezarritako baldintzak dira —eraikuntza gauzatuak eta gauzatu gabeak barne—. Finkatu egin dira 2002ko apirilaren 16ko erabaki bidez behin betiko onartutako Plan Berezian horri dagokionez egiten diren aurreikuspenak.

D. Antolatutako (azpi)zona xehatueta erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan horietarako izaera orokorre ezartzen diren erabilera-baldintzak ez ezik, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzak ezartzen direnak ere, aplikatuko dira Esparruan antolatutako (azpi)zona xehatueta bakoitzean. Finkatu egin dira 2002ko apirilaren 16ko erabaki bidez behin betiko onartutako Plan Berezian horri dagokionez egiten diren aurreikuspenak.

E. Oria ibaiaren gaineko pasabidea.

Esparru hau eta «26. Olarrain» hirigintza-esparrua lotzeko Oria ibaia zeharkatuko duen oinezkoentzako eta txirrindularientzako pasabidea gauzatzea aurreikusi da.

2. *Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.*

Esparruko lurak hiri-lurzoru finkatutzat jo dira.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren inguruan Araxes eta Oria ibaiak agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

Horrez gain, Araxes ibaiaren ibilguaren kasuan, kontuan hartu behar da, batetik, Autonomia Erkidego honetan indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen arabera interes naturala duen eremua dela, eta, bestetik, eskualde atlantiko Garrantzi Komunitarioko Lekua dela (Araxes ibaia GKL, ES2120012 kodea) Natura 2000 sarearen barruan.

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparru honetako eraikuntza edo elementu bakar bat ere ez da Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Finkatu egin da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenen emaitzazko gauzatze-erregimena —zehazki, 2002ko apirilaren 16ko erabaki bidez behin betiko onartutako Plan Berezian ezarritako aurreikuspenen emaitzazkoa—.

Esparru hau eta «26. Olarrain» hirigintza-esparrua lotzeko Oria ibaia zeharkatuko duen oinezkoentzako eta txirrindularientzako pasabidea gauzatzea eta ordaintzea azken esparru horretan planteatutako hirigintza-garapenaren urbanizazio-kargatzat hartuko da.

### «26. OLARRAIN» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

#### I. AZALERA ETA MUGAKETA

Tolosako hirigunearen hegoaldean dagoen esparrua da, RENFEren trenbidearen, Oria ibaiaren eta «N-1» errepidearen eta «GI-2634» errepidearen elkargunearen artean kokatzen dena.

Guztira 32.817 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

miento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluidas las edificaciones previstas y no ejecutadas. Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto en el Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002.

D. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas, por un lado y con carácter general para las mismas en el documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General, y, por otro, en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General. Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto en el citado Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002.

E. Pasarela sobre el río Oria.

Se prevé la ejecución de una nueva pasarela sobre el río Oria de conexión peatonal y ciclista de éste con el Ámbito Urbanístico «26. Olarrain».

2. *Categorización del suelo urbano.*

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se tendrá presente, a los efectos correspondientes, las presencias en las inmediaciones del Ámbito de los ríos Araxes y Oria.

Además, tratándose del primero de esos cauces, también se ha de tener en cuenta su condición de, por un lado, área de interés naturalístico, de conformidad con las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma, y, por otro, Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Araxes ibaia / río Araxes, código ES2120012), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2000.

## VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

Ninguna de las edificaciones y elementos del Ámbito se integra en el catálogo de este Plan General.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

Se consolida el régimen de ejecución resultante de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, y, en concreto, en el citado Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002.

La ejecución y el abono de la nueva pasarela sobre el río Oria de conexión peatonal y ciclista de éste con el Ámbito Urbanístico «26. Olarrain» será considerada como carga de urbanización del desarrollo urbanístico planteado en este último Ámbito.

### NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «26. OLARRAIN»

#### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito ubicado al Sur del área urbana de Tolosa, concretamente entre el ferrocarril de RENFE, el río Oria y la intersección de la antigua carretera «N-1» con la carretera «GI-2634».

Tiene una superficie total de 32.817 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

## II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparrua hirigintza alorrean guztiz berritzea eta berrio kualifikatzea da esparruan planteatutako helburu nagusia. Horrekin batera, gaur egun dauden eraikinak eraistea eta bate-ragarriak diren bizitegi-garapen berriak eta ekonomia-jarduer-tako garapen berriak aurreikustea hartu behar da kontuan.

Horrez gain, ondoren aditzera ematen diren beste hiru hel-buru hauekin osatzen da aurreko helburu nagusia.

Batetik, natura, ondare eta kultura alorreko balioei errepa-ratuta, babestu egin beharko dira Oria ibaia eta Osaka erreka —eta horien ur-bazterrak—, eta Olarrain, SA paper-fabrikaren akueductua.

Bestetik, antzinako «N-1» errepidearen eta «GI-2634» erre-pidearen arteko elkargunean gaur egun dagoen bide-arazoa eba-tzi beharko da. Hala, xede horretarako egokiak dien irtenbideak zehaztu eta gauzatuko dira, betiere hura ibaiaren ur-baztererra debideratu ostean.

Azkenik, esparru hau eta «25. Usabal Kirolgunea» hirigin-tza-esparrua lotzeko Oria ibaia zeharkatuko duen oinezkoen-tzako eta txirrindularientzako pasabidea gauzatzea aurreikusi da.

Bestalde, antolamendu xehatua eta bidezko urbanizazio-proiektua zehazteko ondorioetarako, esparruan aurreikusten den Plan Berezia lantzeko prozesua osatu egingo da urpean geratzeko arriskuari eta ondoriozko arazoei erantzuteko neurri egokiak ebaluatu eta finkatuko dituen azterlan hidraulikoare-kin.

## III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

### 1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 20.532 m<sup>2</sup>).

#### A. Eraikuntza-baldintzak.

##### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 27.200 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 16.800 m<sup>2</sup>(s).

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua eta altuera.

Esparruan sustatu beharreko Plan Partzialak antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin zehaztuko ditu parametro horiek.

#### B. Erabilera-baldintzak.

a) Plan honetan «A.20» zonetarako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira.

Testuinguru horretan, eta izaera orokorreaz, baimendu egiten da 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea espa-rruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan).

Esparruaren antolamendu xehatua zehazteko sustatu beha-rreko Plan Partzialak, halaber, bizitegi-lursailetan lehen adi-tzera emandako kategorietakoak baino kategoría handiagoko merkataritza-erabilerak ezartzea baimendu ahal izango du, betiere Plan honen Hirigintza Arau Orokorrean horietarako ezarritako baldintzetan.

Era berean, merkataritza-erabilerak beste mota bateko lur-sailetan ezarriko badira, Plan honen Hirigintza Arau Oro-korrean horietarako ezartzen diren irizpide orokorrak bete beharko dira.

b) Ekonomia-jardueren erabileretarako guztizko hirigin-tza-eraikigarritasuna: 10.000 m<sup>2</sup>(s).

## II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

La reforma y recualificación urbana integral del Ámbito constituye el objetivo principal planteado en el Ámbito, asociado al derribo de las edificaciones existentes y a la previsión de nuevos desarrollos de actividades económicas y residenciales compatibles entre sí.

Además, ese objetivo se complementa con, entre otros, los otros tres que se indican a continuación.

Por un lado, la preservación, en atención a sus valores naturales, patrimoniales y culturales, tanto del río Oria y de la regata Osaka, incluidos sus respectivos márgenes, como del acueducto de la Papelera Olarrain, S.A.

Por otro, la resolución de la problemática viaria existente en la intersección entre la antigua carretera «N-1» y la «GI-2634», mediante la determinación y ejecución de las soluciones que se estimen adecuadas con ese fin, previo desvío de aquella al borde del citado río.

Por último, previsión de una nueva pasarela sobre el río Oria para la conexión peatonal y ciclista de éste con el Ámbito Urbanístico «25. Usabal Kirolgunea».

Complementariamente, el proceso de elaboración del Plan Parcial previsto en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización se complementará con la realización del correspondiente estudio hidráulico con el fin de evaluar y fijar las medidas de intervención adecuadas para dar respuesta a posibles problemas y riesgos de inundabilidad.

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

### 1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 20.532 m<sup>2</sup>).

#### A. Condiciones de edificación.

##### a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 27.200 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 16.800 m<sup>2</sup>(t).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Altura y número de plantas máximo de la edificación.

Dichos parámetros serán los que, con rango propio de la ordenación pormenorizada, determine el Plan Parcial a promover en el ámbito.

#### B. Condiciones de uso.

a) Las 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 y 2.ª categorías en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito.

A su vez, el Plan Parcial a promover en el ámbito con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo podrá autorizar la implantación en las parcelas residenciales de usos comerciales de categoría superior a las antes citadas, en las condiciones establecidas para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

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) Edificabilidad urbanística total destinada a usos de actividades económicas: 10.000 m<sup>2</sup>(t).

c) Bizitegi-erabileretarako gutizko hirigintza-eraikigarritasuna: 17.200 m<sup>2</sup>(s).

d) Bizitegiko hirigintza-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 2.033 m<sup>2</sup>(s).

— Bizitegi-eraikigarritasun berria:

\* Babes ofizialeko etxebizitzetarako (%55): 8.342 m<sup>2</sup>(s).

\* Etxebizitza babestu tasatuetarako (%22,58): 3.425 m<sup>2</sup>(s).

\* Sustapen libreko etxebizitzetarako (%22,42): 3.400 m<sup>2</sup>(s).

\* Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria (%100): 15.167 m<sup>2</sup>(s).

1.2. «E.10 Bide Komunikazioen Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 12.285 m<sup>2</sup>).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitzeo eta erabiltzeko baldintzak.

Gasolindegia edo hornitegiak ezartzea baimenduko da, bertan ezartzea egokia dela uste bada. Dena den, baimena lortuko bada, aurretik udal-lizentziez gain, arlo horretan indarrean dagoen legeriak aurreikusten dituen baimenak eta/edo aldeko txostenak lortu beharko dira, errepideen arloan eskumena duen Foru Aldundiko Departamentuaren aldeko txostena barne. Horrez gain, kasuak kasu planteatzen diren helburuen ezaugarri eta baldintzei erreparatuta, aurretik dagokion antolamenduko Plan Berezia ezartzera baldintzatu ahal izango du Udalak ezarpen hori.

## 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira egiturazko izaera duten tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak zehaztu.

Trenbide-sarearen beste aldean dauden eraikuntzetarako ibilgailuen eta oinezkoen sarbidea babestu beharko da beti.

## 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatu dira.

## 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua zehazteko, esparruaren osotasunari dagokion Plan Partziala landu eta bideratuko da.

## 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A. Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

a) Batera zehaztu eta gauzatuko dira:

— Esparruan planteatutako hirigintza-garapen berria.

— Komunikazio-irtenbide egokiak, bai «Usabal Kirolgunea» kirol-instalazioetara joateko Oria ibaia zeharkatuko duen oinezkoentzako eta txirrindularientzako pasabide berriari dagokionez, bai antzinako «N-1» errepidearen eta «GI-2634» errepidearen elkarguneari dagokionez.

— Esparruaren mugan edo esparruaren barruan dauden ibai-ibilguak babesteko neurriak.

— Olarrain paper-fabrikaren akueduktua babesteko neurriak.

c) Edificabilidad urbanística total destinada a usos residenciales: 17.200 m<sup>2</sup>(t).

d) Régimen jurídico de la edificabilidad urbanística residencial:

— Edificabilidad residencial existente a derribar y sustituir: 2.033 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

\* Destinada a viviendas de protección oficial (55%): 8.342 m<sup>2</sup>(t).

\* Destinada a vivienda protegida tasada (22,58%): 3.425 m<sup>2</sup>(t)

\* Destinada a promoción libre (22,42%): 3.400 m<sup>2</sup>(t).

\* Nueva edificabilidad residencial total (100%): 15.167 m<sup>2</sup>(t).

1.2. Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 12.285 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

Se autoriza la implantación de gasolineras o estaciones de servicio en los supuestos en los que se estime oportuna su implantación. En todo caso, su autorización ha de entenderse supeditada a la previa obtención de, además de la o las correspondientes licencias municipales, las autorizaciones y/o informes favorables previstos a ese respecto en la legalidad vigente en la materia, incluido el del Departamento de la Diputación Foral competente en materia de carreteras. Además, en atención a las características y condicionantes de los objetivos planteados en cada caso, el Ayuntamiento podrá condicionar su implantación a la previa formulación del correspondiente Plan Especial de ordenación.

## 2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones reguladoras de la red de sistemas locales de carácter estructural.

En todo caso, se deberá preservar el acceso rodado y peatonal a las edificaciones situadas al otro lado de la red ferroviaria.

## 3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

## 4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido a la totalidad del Ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

## 5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

a) Se procederá a la determinación y ejecución unitaria de:

— El nuevo desarrollo urbanístico planteado en el Ámbito.

— Las soluciones de comunicación que se estimen adecuadas tanto en lo referente a la nueva pasarela peatonal y ciclista sobre el río Oria, de conexión con las instalaciones deportivas de «Usabal Kirolgunea», como en cuanto a la intersección de la antigua carretera «N-1» con la «GI-2634».

— Las medidas de preservación de los cauces fluviales ubicados bien en colindancia con el Ámbito bien dentro de él.

— Las medidas de preservación del acueducto de la Papelera de Olarrain.



Aurreikuspen horien guztien eraginpean dauden lurak testuinguru horretara mugatu beharreko jardun integratuko esparruan barne hartuko dira edo hari atxikiko zaizkio.

Oria ibaiaren gaineko oinezkoentzako eta txirindularientzako pasabide berriaren eraikuntza, bestalde, esparru horretan proiektatutako garapenaren urbanizazio-kargatzat hartuko da.

b) Esparruan barne hartzen den edo hari atxikitzen zaion kontuan izan gabe, hirigintza-esparru honek eta «2. Santa Luzia. Ekipamendu orokorra» esparruak jardun integratuko esparru bakarra osatuko dute, eta esparru hori Jardun Urbanizazioaren Programa bakar baten mende izango da.

Era berean, bi esparru horietako lurak gauzatzeko-unitate berari lotuko zaizkio (bai gauzatzeko-unitate horretan barne hartuz, bai gauzatzeko-unitate horri atxikiz).

B. Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

— Administrazioak lagapen bidez lortuko ditu «2. Santa Luzia. Ekipamendu orokorra» hirigintza-esparruan barne hartzen diren eta sistema orokorrera bideratzen diren lurak. Aurreko «A» idatz zatian adierazi den jardun integratuko esparruan proiektatutako hirigintza-garapenaren testuinguruan egingo da lagapena.

— Proiektatutako bide arloko lanen eta jardunen kostua bide-azpiegituran eskumena duen entitateak ordainduko du (Gipuzkoako Foru Aldundiak). Alabaina, entitate horri ez dagokion zatian, esparruan aurreikusten den hirigintza-garapen berriaren urbanizazio-karga gisa hartuko da lanen kostua.

C. Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak.

Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoaren barruan landu eta onartuko da Plan Partziala.

#### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

##### 1. Kalifikazio xehatua.

Oro har, esparruko antolamendu xehatuko baldintzak bertan sustatu beharreko Plan Partzialean ezarriko dira.

Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideen arabera, esparruan proiektatzen diren eraikuntza berriak —aurretik daudenak ordezkatzeko dituztenak edo oin berrikoak— Oria ibaiaren ibilguarekiko gutxienez 15 metro atzeratu beharko dira.

Edonola ere, katalogatutako eraikinen kasuan, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan —Lurraldearen Arloko Plan horretan barne— horietarako ezarritakoari jarraituko zaio.

#### V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren barruan zein inguruan Oria ibaia, antzinako «N-I» errepidea eta Osaka erreka agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

#### VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Olarrain paper-fabrikaren akueduktua Plan Orokor honen katalogoan sartzen da, haren balio kulturala dela eta.

Akueduktu hori leheneratu eta ingurunean integratu beharko da, bertan planteatutako antolamendu berrian zehazki.

Los terrenos afectados por todas esas previsiones se integrarán o adscribirán al ámbito de actuación integrada a delimitar en ese contexto.

La construcción de la citada nueva pasarela peatonal y ciclista sobre el río Oria será considerada como carga de urbanización del desarrollo proyectado en este Ámbito.

b) Con independencia de su inclusión o adscripción al mismo, el conjunto formado por este Ámbito Urbanístico y el «2. Santa Lucía. Equipamiento General» conformarán un único ámbito de actuación integrada, que deberá ser objeto de un único Programa de Actuación Urbanizadora.

De igual manera, los terrenos de ambos ámbitos se vincularán (bien mediante su inclusión, bien mediante su adscripción) a una misma unidad de ejecución.

B. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

— Los terrenos integrados en el Ámbito Urbanístico «2. Santa Lucía. Equipamiento General», destinados a sistema general, serán obtenidos por la Administración mediante cesión en el contexto del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de actuación integrada al que se ha hecho referencia en el anterior apartado «A».

— El coste de ejecución de las obras y actuaciones viarias proyectadas será abonado por la entidad competente en la citada infraestructura viaria (Diputación Foral de Gipuzkoa), y, en la parte que, en su caso, no le corresponda a dicha entidad, será considerada como carga de urbanización del nuevo desarrollo urbanístico previsto en el Ámbito.

C. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Parcial dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

##### 1. Calificación pormenorizada.

Con carácter general, las condiciones de calificación pormenorizada del Ámbito serán las que establezca el Plan Parcial a promover en el mismo.

En todo caso, de conformidad con los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, el retiro de las nuevas edificaciones proyectadas en el ámbito, bien en sustitución de otras preexistentes bien de nueva planta, respecto del cauce del río Oria será, como mínimo, de 15 m.

Por su parte, tratándose de elementos catalogados, se estará a lo establecido para los mismos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido dicho Plan Territorial Sectorial.

#### V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se deberá tener presente, a los efectos correspondientes, la presencia bien dentro del ámbito bien en sus inmediaciones, del río Oria y de la antigua carretera «N-1» y la regata Osaka.

#### VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

En atención a su valor cultural, el acueducto de la Papelera Olarrain se integra en el Catálogo de este Plan General.

Procede su recuperación e integración en el entorno y, en concreto, en la nueva ordenación planteada en el mismo.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Plan Partzial horretan ezarriko dira erregimen hori arautzeko baldintzak.

Nolanahi ere, baldintza horiek ezartzeko garaian aurreko «III». epigrafeko «5» idatz zatian ezarritako baldintzak hartu beharko dira aintzat.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

1. *Geologia eta geomorfologia.*

Esparruaren gaur egungo egoeran, agerikoa da hainbat arrazoiren ondoriozko ingurumen-narriadura, batez ere mota orotako isurketen ondoriozkoa, hondakin geldoen ondoriozkoa barne. Kontrolpean, eta zentzuz, jaso eta atera beharko dira bertatik hondakin horiek, baita proiektatutako garapen berria gauzatzeko prozesuan sortzen diren hondakin geldoak ere (eraikinak eraistearen ondoriozkoak, lur-erazketen ondoriozkoak, eta abar).

2. *Lur gaineko hidrologia.*A. *Ibai-ibilguak.*

Plan Partzialean planteatu beharreko antolamendu berriak apustu argia egin beharko du, batetik, ahal den tartean Osaka erreka estaldura ezabatzearen alde eta, bestetik, erreka hori ingurunean eta antolamenduan bertan integraztearen alde.

B. *Ertzak leheneratzea eta hobetzea.*

Oria ibaiaren ezker aldeko zati hau aldatuta dago, narriatuta. Ia ez du ur-bazterreko landaredirik, eta dagoena gaizki kontserbatuta dago. Gainera, ia ibilguraino bertaraino iristen diren isurketak ageri dira.

Esparruan planteatu beharreko antolamendu berria indarrean dagoen Ibaian eta Erreken Ertzak antolatutako Lurraldearen Arloko Planean ezartzen diren irizpideetara egokitu beharko da, baita garapen berriaren eta Oria ibaiaren eta Osaka erreka arteko distantziari dagokienez ere. Halaber, ertzak leheneratu, zaharberitu eta ingurumen arloan hobetu beharko dira, eta, horrela, ibilgu horiek hiri-ingurunean egoki integratu beharko dira.

C. *Uholde-arriskua murriztea.*

Lurraldearen Arloko Planean, Oria ibaiaren ezker alde hori 100 eta 500 urteko birgertatze aldi urpean geratzeko arriskua duen eremutat jotzen da.

Hori dela eta, esparruko Plan Partziala eta Urbanizazio Plana lantzeko prozesuarekin batera, azterlan hidraulikoa egin beharko da. Azterlan hidrauliko horrek honakoa aztertu eta definitu beharko du: Arrisku hori eta haren iritsiera; uholdeen prebentzioarako neurriak; ertzak leheneratzeko irtenbide bigunak; ur-bazterreko landaredia leheneratzeko neurriak; eta abar.

3. *Hidrogeologia.*

Une honetan eskura dugun informazioarekin, urrakortasun handiko / oso handiko ingurunea dela eman daiteke aditzera, eta, horrenbestez, mota orotako isurketak saihestu beharko dira bertan. Era berean, lur-erazketak behar besteko arretaz eta kontrolaz egin beharko dira, piezometrikoaren gaineko eraginak ezabatzearen; izan ere, piezometrikoa gainazal topografikotik oso hurbil egon ohi da akuifero koaternarioetan.

Esparruko Plan Partziala lantzeko fasean zein bertan planteatutako antolamendua garatzeko eta gauzatzeko fasean, arreta handiz baloratu eta kontrolatu beharko dira mota horretako eraginak. Edonola ere, gaur egun bertan dauden erabileretako batzuk ez dira egokiak ingurune horretako ezaugarrietarako, eta horiek bertatik ateratzea onuragarria izan daiteke ingurumen alderdi horretarako.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

Las condiciones reguladoras de dicho régimen serán las que establezca el referido Plan Parcial.

En todo caso, en su determinación deberán ser objeto de la debida consideración las condiciones establecidas en el apartado «5» del anterior epígrafe «III».

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

1. *Geología y geomorfología.*

La situación actual del Ámbito se caracteriza por su deterioro medioambiental resultante de, entre otros extremos, la cantidad de vertidos de todo tipo, preferentemente inertes, depositados en él. Su recogida y retirada, así como la de los residuos inertes resultantes a lo largo del proceso de ejecución del nuevo desarrollo proyectado (derrumbos de edificaciones, excavaciones, etc.), ha de ser realizada y gestionada de manera controlada y razonada.

2. *Hidrología superficial.*A. *Cauces fluviales.*

La nueva ordenación del Ámbito a plantear en el Plan Parcial a promover en él ha de apostar por, por un lado, el descubrimiento de la regata Osaka en el tramo que sea factible, y, por otro, su integración en el entorno y en la propia ordenación.

B. *Recuperación y mejora de márgenes.*

Esta parte de la margen izquierda del río Oria está alterada, deteriorada, sin apenas vegetación de ribera y la existente mal conservada, y con vertidos que llegan hasta casi el mismo cauce.

La nueva ordenación a plantear en el Ámbito ha de ajustarse a los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos, incluso en lo referente a las distancias entre aquél y el río Oria y la regata Osaka. Y en ese contexto, se ha de proceder a la recuperación, restauración y mejora ambiental de sus márgenes, además de a la correcta integración de dichos cauces en el entorno urbano.

C. *Reducción del riesgo de inundaciones.*

Esta parte de la margen izquierda del río Oria está considerada en el citado Plan Territorial Sectorial como zona inundable con períodos de recurrencia de 100 y 500 años.

Por esa razón, procede la realización, complementariamente al proceso de elaboración del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización del ámbito, de un estudio hidráulico que, de forma conjunta analice y defina: El mencionado riesgo y su alcance; medidas para la prevención de inundaciones; soluciones blandas de recuperación de las márgenes; medidas para la recuperación de la vegetación de ribera; etc.

3. *Hidrogeología.*

De acuerdo con la información de la que se dispone en este momento, se trata de un entorno de alta/muy alta vulnerabilidad acuífera por lo que ha evitarse cualquier tipo de vertido contaminante. Asimismo, las excavaciones han de ser acometidas con el debido cuidado y control para eliminar afecciones al piezométrico, ya que éste suele estar bastante próximo a la superficie topográfica en los acuíferos cuaternarios.

En las posteriores fases tanto de elaboración del Plan Parcial del Ámbito como de desarrollo y ejecución de la ordenación planteada en el mismo deben ser valoradas y controladas ese tipo de afecciones con la debida atención. En todo caso, algunos de los usos actualmente existentes en él no son adecuados a las características de este medio y su retirada incluso puede beneficiar a este componente ambiental.

#### 4. *Poluituta egon daitezkeen industria-lurzorua lehene-ratzea.*

IHOBEren inbentarioaren arabera, eremuan poluituta egon daitekeen esparru bat dago, 1820. urtetik 1833. urtera bitartean kobre-galdategi bat jasan zuen orubearekin lotzen zena (Dugiols kobre-galdategia, EJSN 27.5) eta, ondoren, 1980. urtera arte, paper-fabrika bat hartu zuena (Laurak Bat paper-fabrika, EJSN 21.1). Gaur egun, hainbat isurketa poluitzaile ere izan daiteke bertan.

Lurzoru horiek arlo horretan indarrean dagoen legerian aurreikusten diren ikerketa, jakintza, kontrol eta tratamendu prozesuen mende egon beharko dute, proposatutako erabilera-aldaketen aurretik.

#### 5. *Beste alderdi batzuk.*

Esparruaren hirigintza garatzean, «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetako honako arlo hauetako irizpideei jarraitu beharko zaie: Obrak egiten diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzeko irizpideei; sortzen diren hondakinak biltzeko, tratatzeko eta biltegitatzeko irizpideei; obraren ondoriozko zaratak, hautsa eta abar ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatzekoak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

### «27. ARZABALZA» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

#### I. AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren eskuinaldeko ur-bazterretan kokatuta dago esparrua, «N-1» errepidetik Tolosara sartzeko hegoaldeko sarbi-dearen inguruetan.

Guztira 18.565 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Plan Orokor hone-tako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailka-pena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» pla-noan islatzen da esparruaren mugaketa.

#### II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparrua gaur egungo egoeran finkatu da, dauden industria-erakinak barne, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen testuinguruan sustatutako Xehapen Azterlanen emaitzazko aurreikuspenekin —azterlan horiek 1997ko abenduaren 19ko eta 1999ko apirilaren 26ko erabaki bidez onartu ziren behin betiko—.

#### III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

##### 1. *Kalifikazio globala.*

«B.10 Industria Erabilerako Zona». (Azalera: 18.565 m<sup>2</sup>).

##### A. Eraikuntza-baldintzak.

##### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

Gaur egun bertan dauden eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzaren arabera eraikitako eraikuntzen formaren emaitzazkoa da zonaren guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Finkatu egiten dira eraikuntza horiek.

Sestrpean eraiki daitezkeen solairu baten eraikigarritasuna gaineratu beharko zaio aurreko eraikigarritasun horri.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

#### 4. *Recuperación de suelos industriales potencialmente contaminados.*

De acuerdo con el inventario de IHOBE, existe en el Ámbito un emplazamiento potencialmente contaminado ligado al solar que de 1820 a 1833 acogió una actividad de fundición de cobre (Fundición de Cobre Dugiols, CNAE 27.5) y posteriormente y hasta 1980 una papelera (Papelera Laurak Bat, CNAE 21.1). En la actualidad pueden existir algunos vertidos también contaminantes.

Esos suelos han de sujetarse a los procesos de investigación, conocimiento, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia, con anterioridad a los cambios de uso propuestos.

#### 5. *Otras cuestiones.*

La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» en lo referente a: Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

### NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «27. ARZABALZA»

#### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito industrial ubicado a orillas del río Oria, concretamente en su margen derecha, en las inmediaciones del acceso Sur a Tolosa desde la carretera «N-1».

Tiene una superficie total de 18.565 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

#### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se consolida el Ámbito con su realidad actual, incluidas las edificaciones industriales existentes, con las previsiones resultantes de los Estudios de Detalle referidos al mismo, promovidos en el contexto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989, y aprobados definitivamente mediante resoluciones de 19 de diciembre de 1997 y 26 de abril de 1999.

#### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

##### 1. *Calificación global.*

Zona «B.10 Uso Industrial». (Superficie: 18.565 m<sup>2</sup>).

##### A. Condiciones de edificación.

##### a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad urbanística total de esta zona es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes y construidas de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que se consolidan.

Esa edificabilidad se complementa con la asociada a una planta bajo rasante que se autoriza construir.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Número de plantas y altura de la edificación.

Parametro horiek Arau Partikular honetako IV. epigrafean antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin ezarritakoak dira.

B. Erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetan «B.10» zona globaletarako orokorrean ezarritako baldintzak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Egiturazko antolamenduaren berezko lerrunarekin ez da ezartzen esparruko tokiko sistemen sarea arautzeko berariazko aurreikuspenik.

3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua; hortaz, zuzenean gaiza daiteke.

5. Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

Esparru honen hirigintza-antolamenduaren garatze eta gauatzeko mailari erreparatuta, ez da hirigintza-antolamendua programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorraren aurreikuspen arautzailerik ezarri.

#### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

A. Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

— Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eta finkatzen den eraikuntzaren formaren (lerrokaduren, altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzazkoa da eraikigarritasun fisikoa.

— Sestrapean: Plan honetako Hirigintza Arau Orokorreran azaldutako baldintzetan sestrapean eraiki daitezkeen solairu bati (1) dagokion eraikigarritasuna da, betiere arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako Oria ibaiaren ibilgua eta ur-bazterrak zaintzeko irizpideekin.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

a) Solairu kopurua.

— Sestra gainean: Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinen solairu kopuru bera izango du.

— Sestrapean: Soto-solairu bat (1), lehen aditzera emandako baldintzetan.

b) Eraikuntza-altuera:

Sestra gainean eraiki daitezkeen eraikuntzek gaur egun bertan dauden eraikuntzen altuera bera izango dute.

c) Edonola ere, Plan honen Hirigintza Arau Orokorrerako 66. artikuluan, besteak beste, ezarritako ildo horretako irizpideak izango dira aplikatzekoak.

Dichos parámetros son los establecidos en esta misma Norma Particular (epígrafe IV), con el rango propio de la ordenación pormenorizada.

B. Condiciones de uso.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, para la zona global «B.10» en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

2. Condiciones específicas reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen, con el rango propio de la ordenación estructural, previsiones específicas reguladoras de la red de sistemas locales del ámbito.

3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Este Plan General determina la ordenación pormenorizada del Ámbito, por lo que se considera de ejecución directa del mismo.

5. Régimen general de programación y ejecución.

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística de este Ámbito, no se establecen previsiones reguladoras del régimen general de programación y ejecución de la misma.

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

— Sobre rasante: La edificabilidad física es la resultante de la forma (alineaciones, número de plantas y altura) actual de la edificación existente y consolidada en cada parcela.

— Bajo rasante: Edificabilidad asociada a una (1) planta bajo rasante que se autoriza construir en las condiciones expuestas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan, siempre que la misma sea acorde con los criterios de preservación del cauce del río Oria y de sus márgenes, establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

a) Número de plantas.

— Sobre rasante: El número de plantas es equivalente al de las edificaciones existentes y consolidadas.

— Bajo rasante: 1 planta de sótano, en las condiciones antes expuestas.

b) Altura de edificación:

La altura de las edificaciones autorizadas sobre rasante es equivalente a la de las existentes en la misma.

c) En todo caso, serán de aplicación los criterios establecidos a ese respecto en, entre otros, el artículo 66 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

Gainera, eta adierazitakoaren ildotik, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan Oria ibaia eta haren ertzak babesteko ezarritako irizpideak hartu beharko dira espresuki eta behar bezala aintzat –Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak barne–.

Horrexegatik, hain zuzen ere, eraikiz gero, proiektatutako sotoa gutxienez 5 metro atzeratuko da Oria ibaiaren ibilgutik.

#### D. (Azpi)zona xehatueta erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» liburuan, (azpi)zona horietako bakoitzerako ezartzen dira izaera orokorreko baldintza horiek.

#### E. Jabari-baldintza partikularrak.

— Gaur egun dagoen bidegorria finkatu egiten da esparrua zeharkatzen duen tartean; berau ezartzeko baldintza juridikoe-tan finkatu da (pasabide-zortasunak, eta abar).

— Oria ibaiari eta haren ur-bazterrei dagokienez –eta, zehazki, eraikuntzaren atzerapenari dagokionez, babes-zonari dagokionez, eta abar–, arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen irizpideei jarraituko zaie, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak (isurialde kantauriarra) ezartzen duenari barne.

#### 2. Hiri-lurzorua kategorizatzea.

Esparruko lurak hiri-lurzoru finkatutzat jo dira.

### V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren inguruan Oria ibaia agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan, bidezko ondorioak izan ditzan.

### VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparru honetako eraikuntza edo elementu bakar bat ere ez da Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen.

### VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

#### 1. Urbanizazio-erregimena.

Hirigintza-antolamenduaren garatze eta gauzatze maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako baldintza zehatzik ezarri.

#### 2. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Hirigintza-antolamenduaren garatze eta gauzatze maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako baldintza zehatzik ezarri.

### «28. ALBIZTUR» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

#### I. AZALERA ETA MUGAKETA

«GI-2634» errepidearen ondoan, Tolosako eta Albizturko udalerrien mugan, dagoen industria-esparru bat da. Izatez, esparrua bera eta bertako industria-garapenak beste udalerri horretan jarraitzen du.

Además, conforme a lo indicado, deberán ser objeto de la debida y expresa consideración los criterios de preservación del cauce del río Oria y sus márgenes establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación y preservación de dichos cauces.

Precisamente por ello, en el supuesto de construcción del mismo, el sótano proyectado se retirará, como mínimo, 5 metros del cauce del río Oria.

#### D. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas.

Esas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General para cada una de las (sub)zonas delimitadas en este Ámbito.

#### E. Condiciones particulares de dominio.

— Se consolida el bidegorri existente a su paso por el Ámbito, en las condiciones jurídicas de implantación del mismo (servidumbres de paso, etc.).

— En lo referente al río Oria y sus márgenes, y, en concreto, al retiro de la edificación, a la zona de protección etc., se estará a lo resultante de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (ver-tiente Cantábrica).

#### 2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

### V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia del río Oria en las inmediaciones del ámbito.

### VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

Ninguno de los elementos o edificaciones del Ámbito se integran en el Catálogo de este Plan General.

### VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

#### 1. Régimen de urbanización.

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística, no se establecen previsiones específicas en esta materia.

#### 2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística, no se establecen previsiones específicas en esta materia.

### NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «28. ALBIZTUR»

#### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito industrial ubicado junto a la carretera «GI-2634» en la colindancia del término municipal de Tolosa con el de Albiztur. De hecho, el propio ámbito y el desarrollo industrial del mismo continúa en ese otro municipio.

Guztira 18.786 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Horietatik, 17.786 m<sup>2</sup> Tolosako udalerrian kokatzen dira, eta gainerako 1.000 m<sup>2</sup>-ak Albizturko udalerrian. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

## II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruan gaur egun dauden industria-erabilerak eta eraikuntzak finkatzen dira.

Albizturko udalerriko lurretan barrena jarraipena izateak justifikatu egiten du bi udalerriek koordinaturik lantzea multzoaren osotasuna, bai baldintza egokietan mantentzeko beharrezko eraikuntzako eta urbanizazioko obrak zehazteari eta gauzatzeari dagokionez, bai dagozkien proiektuak lantzearekin eta bideratzearekin lotzen diren alderdi formalei dagokienez.

Bestalde, ingurunearen arrazionalizazioari begira, bi udalerriek udal-mugak berrazter ditzakete ingurune horretan, betiere bertan dagoen hirigintza-garapenari eta horien baldintzei erreparatuta.

## III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

### 1. Kalifikazio globala.

«B.10 Industria Erabilerako Zona». (Zonak Tolosako udalerrian duen azalera: 17.786 m<sup>2</sup>).

#### A. Eraikuntza-baldintzak.

##### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

Gaur egun bertan dauden eraikinen formaren (lerrokaduren, altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzakoa da zona honen guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Eraikuntza horiek finkatu egiten dira.

Eraikigarritasun horri, bestalde, industria-lursailaren barruan eraiki daitekeen soto-solairu baten (1) eraikigarritasuna gaineratu behar zaio, sestra gaineko eraikuntzaren okupazio berarekin.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinei dagozkien parametroak dira. Era berean, sestrapean solairu bat (1) eraikitzea baimentzen da.

#### B. Erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetan «B.10» zona globalerako orokorrean ezarritako baldintzak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

### 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira egiturazko izaera duten tokiko sistemen sarea arautzeko baldintzak zehaztu.

### 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

Su superficie total es de 18.786 m<sup>2</sup>. De estos, 17.786 m<sup>2</sup> están ubicados en el término municipal de Tolosa, y los restantes 1.000 m<sup>2</sup> en el término municipal de Albiztur. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos» del documento «5. Planos» de este Plan General.

## II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se consolidan las edificaciones y los usos industriales existentes.

Su continuidad en terrenos del municipio de Albiztur justifica el tratamiento integral y coordinado del conjunto por parte de los dos municipios, tanto en lo referente a la determinación y ejecución de las obras de edificación y urbanización necesarias para su mantenimiento en condiciones adecuadas como en cuanto a aspectos formales relacionados con la elaboración y tramitación de los correspondientes proyectos.

Procedería incluso el análisis, por parte de ambos municipios, de un posible reajuste de los límites municipales en este entorno, en aras a la racionalización del mismo en atención a, entre otros extremos, el desarrollo urbanístico existentes y sus condicionantes.

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

### 1. Calificación global.

Zona «B.10 Uso Industrial». (Superficie dentro del término municipal de Tolosa: 17.786 m<sup>2</sup>).

#### A. Condiciones de edificación.

##### a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad urbanística total de esta zona es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes, que se consolidan.

Esa edificabilidad se complementa con la asociada a una (1) planta de sótano que se autoriza construir dentro de la parcela industrial, con la misma ocupación en planta que la de la edificación sobre rasante.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Número de plantas y altura de la edificación.

Esos parámetros son los asociados a las edificaciones existentes y consolidadas. Se autoriza, complementariamente, la construcción de una planta bajo rasante.

#### B. Condiciones de uso.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, para la zona global «B.10» en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

### 2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones reguladoras de la red de sistemas locales del ámbito de carácter estructural.

### 3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

#### 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua; hortaz, zuzenean gauza daiteke.

#### 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Planteatutako hirigintza-antolamenduaren garatze eta gauzatzeko mailari erreparatuta, eta antolamendua finkatzen dela kontuan izanik, ez da hirigintza-antolamendua programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorraren aurreikuspen arauzailerik ezarri.

### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

#### 1. Kalifikazio xehatua.

A. Antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologia zehazteko eta horiek mugatzeko baldintzak.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

#### B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eta finkatzen den eraikuntzaren formaren (lerrokaduren, altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzazkoa da eraikigarritasun fisikoa.

b) Sestrapean: Sestrapeko solairu bati (1) dagokion eraikigarritasuna, sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

#### a) Solairu kopurua.

— Sestra gainean: Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinen solairu kopuru bera izango du.

— Sestrapean: Solairu 1.

#### b) Eraikuntza-altuera:

Lursail bakoitzeko eraikuntzen sestra gaineko altuera, berriz, horietako bakoitzaren gaur egungoaren baliokidea da, finkatu egiten dena.

#### D. (Azpi)zona xehatueta erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» liburuan, esparru honetan izaera orokorrez ezartzen diren baldintzen (azpi)zona horietako bakoitzerako baldintza horiek.

#### E. Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan ez da arlo horretako baldintza zehatzik ezarri.

#### 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Salbuespen batekin, esparruko lurak hiri-lurzoru finkatutzat jo dira. Salbuespen hori eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo behar diren lurrekin lotzen da.

### V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren inguruan «GI-2634» errepidea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

#### 4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Este Plan General determina la ordenación pormenorizada del Ámbito, por lo que se considera como de ejecución directa del mismo.

#### 5. Régimen general de programación y ejecución.

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística planteada, y a la consolidación de la misma, no se establecen previsiones reguladoras del régimen general de programación y ejecución de la misma.

### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

#### B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, número de plantas y altura) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

b) Bajo rasante: Edificabilidad asociada a una (1) planta bajo rasante, con la misma ocupación en planta que la de la edificación sobre rasante.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Número de plantas y altura d edificación.

#### a) Número de plantas.

— Sobre rasante: El número de plantas es equivalente al de las edificaciones existentes y que se consolidan.

— Bajo rasante: 1 planta.

#### b) Altura de edificación:

La altura sobre rasante de las edificaciones de cada parcela es equivalente a la actual de cada una de ellas, que se consolida.

#### D. Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas.

Esas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General para cada una de las (sub)zonas diferenciadas en este Ámbito.

#### E. Condiciones particulares de dominio.

No se establecen en este Plan General condiciones particulares en esta materia.

#### 2. Categorización del suelo urbano.

Con una salvedad, los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado. Esa salvedad está referida a los terrenos que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

### V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones del ámbito de la carretera «GI-2634».

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparru honetako eraikuntza edo elementu bakar bat ere ez da Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

Planteatutako hirigintza-antolamenduaren garatze eta gauzatze maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako baldintza zehatzik ezarri.

### 2. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Planteatutako hirigintza-antolamenduaren garatze eta gauzatze maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako baldintza zehatzik ezarri.

## «29. ALDABA- BERAZUBI HAUNDI» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

## I. AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren ertzean, egungo eta antzinako «N.I» errepidearen artean, Alegia eta Ikaztegieta udalerrien arteko tartean kokatzen da.

Guztira 47.112 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

## II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

1989ko Arau Subsidiarioetan ezarritako esku-hartzeko helburu eta irizpide orokorrak finkatu dira, zehazki 1992ko urtarilaren 22ko erabaki bidez behin betiko onartutako «Aldaba-Berazubi Haundi» eta «Argaia» industria-sektoreen aldaketaren dokumentuan ezartzen direnak, baita 1992ko abenduaren 29ko eta 2005eko maiatzaren 17ko erabaki bidez behin betiko onartutako bi sektore horietako, hurrenez hurren, Plan Partzialetan ezarritakoak ere.

Horrenbestez, finkatu egin da esparruak lehentasunez duen industria-izaera.

Gainera, kontuan izan behar da Oria Garaia Garrantzi Komunitarioko Lekuak (ES2120005) esparru honetan kokatzen diren lursailetan zati batean duela eragina. Hori dela eta, 92/43/EEE Europako Arteztarauan ezarritako irizpideetara egokitu da horien garapena. Bestalde, proiektatzen diren eraikuntza berriak Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaz kanpo kokatuko dira.

## III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

### 1. Kalifikazio globala.

1.1. «B.10 Industria Erabilerako Zona». (Azalera: 44.704 m<sup>2</sup>).

#### A. Eraikuntza-baldintzak.

##### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

Parametro hauen emaitzak da eta parametro hauekin lotzen da baimentzen den eraikigarritasuna:

— Oinplanoko gehieneko okupazioa esparruko azalera pribatuaren %40.

## VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

Ninguno de los elementos o edificaciones del Ámbito se integran en el Catálogo de este Plan General.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

En atención al grado de ejecución y consolidación de la ordenación urbanística planteada, no se establecen previsiones específicas en esta materia.

### 2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

En atención al grado de ejecución y consolidación de la ordenación urbanística planteada, no se establecen previsiones específicas en esta materia.

## NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «29. ALDABA - BERAZUBI HAUNDI»

## I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito situado a orillas del río Oria, entre la actual y la antigua carretera «N.I», en el tramo situado entre los municipios de Alegia e Ikaztegieta.

Su superficie es de 47.112 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

## II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se consolidan los objetivos y criterios generales de intervención establecidos tanto en las Normas Subsidiarias de 1989, concretamente en el documento de modificación de las mismas referido a los sectores industriales «Aldaba-Berazubi Haundi» y «Argaia», aprobado definitivamente mediante resolución de 22 de diciembre de 1992, como en los Planes Parciales de esos dos sectores, aprobados definitivamente mediante resoluciones de, respectivamente, 29 de diciembre de 1.992 y 17 de mayo de 2005.

En consonancia con ello, se consolida el carácter preferentemente industrial del ámbito.

Complementariamente, ha de tenerse en cuenta que el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Alto Oria (ES2120005) incide parcialmente en terrenos ubicados en este ámbito. En consonancia con ello, el desarrollo del mismo se adecuará a los criterios establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE, y, en lo posible, las nuevas edificaciones proyectadas se ubicarán fuera del límite de dicho LIC.

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

### 1. Calificación global.

1.1. Zona «B.10 Uso Industrial». (Superficie: 44.704 m<sup>2</sup>).

#### A. Condiciones de edificación.

##### a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad autorizada es la resultante y/o asociada a los siguientes parámetros:

— Ocupación máxima en planta: 40% de la superficie privada del Ámbito.



— Ondoren aditzera ematen diren eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

— «Argaia» deritzan azpiesparruaren mendebaldean dauden eraikuntzak finkatzea, bertan dauden etxebizitzak barne.

— Ingurune horren ekialdean dauden instalazio hidroelektrikoak finkatzea.

— Sestrapeko solairu bati (1) dagokion eraikigarritasunarekin osatzen da aurreko eraikigarritasuna.

Sestra gaineko eraikigarritasunari dagokionez, finkatu egingen dira —alderdi guztietan— aurreko «II». epigrafean aipatzen diren plangintzako espedienteetan ezarritako aurreikuspenak.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

— Sestra gaineko eraikuntzaren solairu kopurua: Solairu 1.

Baimentzen den altueraren barruan 10 metroko sakonera izango duen bigarren solairua eraikitzea baimenduko da —sakonera hori bidera edo espazio libre publikora ematen duen fatxada-lerrotik neurtuko da—.

— Sestrapean:

\* Industria-erabileretarako eraikuntzekin lotzen den soto-solairu bat (1).

\* Baimentzen diren beste erabilera batzuetarako eraikuntzetan (hirugarren sektorekoak, etab.) gehienez hiru (3) soto-solairu.

— Sestra gaineko eraikuntza-altuera: 8 metro teilegalera; alabaina, altuera handiagoak baimenduko dira, produkzioak edo biltegitratzeak justifikatzen duenean.

— «Argaia» azpiesparruaren mendebaldean eta ekialdean dauden eraikinak eta instalazioak egungo parametro formalekin finkatzen dira.

B. Erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetan «B.10» zona globalerako orokorrean ezarritako baldintzak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

«Argaia» ingurunearen mendebaldean dauden etxebizitzak finkatu dira.

1.2. «E.10 Bide Komunikazioen Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 2.408 m<sup>2</sup>).

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitzeke eta erabiltzeko baldintzak.

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira egiturazko izaera duten tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak zehaztu.

3. Hirigintza-sailkapena.

— «29.1 Argaia» azpiesparruko lursailak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabe gisa sailkatu dira.

— Esparruko gainerako lursailak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparru honen antolamendu xehatuko erregimena, bestalde, hurrengo «IV». epigrafeko «1» idatz zatian aipatzen diren plan partzialetan ezarritakoa da.

— Parámetros reguladores de la forma de la edificación expuestos a continuación.

— Consolidación de las edificaciones existentes al Oeste del subámbito denominado «Argaia», incluidas las viviendas existentes.

— Consolidación de las instalaciones hidroeléctricas existentes al Este de ese mismo entorno.

— La edificabilidad anterior se complementa con la asociada a una (1) planta bajo rasante.

En lo referente a la edificabilidad sobre rasante, se consolidan, en todos los citados extremos, las previsiones establecidas en los expedientes de planeamiento mencionados en el anterior epígrafe «II».

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Número de plantas de la edificación sobre rasante: 1 planta.

Se autoriza la construcción, dentro de la altura permitida, de una segunda planta en un fondo de 10 m. a partir de la línea de fachada a la vía o espacio libre público.

— Bajo rasante:

\* Una (1) planta de sótano vinculada a edificaciones destinadas a usos industriales.

\* Hasta un máximo de tres (3) plantas de sótano vinculadas a otros usos autorizados (terciarios, etc.).

— Altura de edificación sobre rasante: 8 m al alero, autorizándose alturas mayores siempre que se justifiquen por razones productivas o de almacenamiento.

— Las edificaciones e instalaciones existentes al Oeste y Este del subámbito «Argaia» se consolidan con sus actuales parámetros formales.

B. Condiciones de uso.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, para la zona global «B.10» en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

Se consolidan las viviendas existentes al Oeste del entorno «Argaia».

1.2. Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 2.408 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en el Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

2. Condiciones específicas reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones de carácter estructural reguladoras de la red de sistemas locales.

3. Clasificación urbanística.

— Los terrenos integrados en el subámbito «29.1 Argaia» se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

— Los restantes terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada de este Ámbito es el establecido en los planes parciales mencionados en el apartado «1» del siguiente epígrafe «IV».

#### 5. Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

Ez da egiturazko izaerako inolako baldintzarik ezarri programatzearen eta gauatzearen alorrean.

### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

#### 1. Kalifikazio xehatua.

Dokumentu hauetan ezartzen dira esparru honetako kalifikazio xehatuko baldintzak:

— «SI.5 Argaia» sektorearen Plan Partziala, 1989ko Arau Subsidiarioen esparruan sustatua eta 2005eko maiatzaren 17ko ebazpen bidez behin betiko onartua, Plan Orokor honetan sustatutako «29.1 Argaia» azpiesparruari dagokionez.

— «SI.4 Aldaba-Berazubi Haundi» industria-sektoreko Plan Partziala, 1989ko Arau Subsidiarioen esparruan sustatua eta 1992ko abenduaren 29ko ebazpen bidez behin betiko onartua, hirigintza-esparru honen gainerakoari dagokionez.

#### 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparru honetako lursailak hiri-lurzoru finkatuak dira, osorik edo zati batean gauzatu ez izateagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo behar direnak izan ezik.

Zehazki, halakotzat hartuko dira hirigintza-esparruko lursailen osotasuna, «29.1 Argaia» azpiesparruan barne hartzen diren lursailak izan ezik.

### V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren barruan eta inguruetan «N-I» errepidea —eta harekin lotzeko bidegunea— eta Oria ibaia agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

Gainera, kontuan izan behar da Oria Garaia Garrantzi Komunitarioko Lekuak (ES2120005) esparru honetan kokatzen diren lursailetan zati batean duela eragina. Hori dela eta, 92/43/EEE Europako Arteztarauan ezarritako irizpideetara egokitu da horien garapena. Bestalde, proiektatzen diren eraikuntza berriak Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaz kanpo kokatuko dira.

### VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparru honetako eraikuntza edo elementu bakar bat ere ez da Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen.

### VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Aurreko IV. epigrafean aditzera emandako «SI.4 Aldaba-Berazubi Haundi» eta «SI.5 Argaia» industria-sektoreetako plan partzialetan ezarritakoak dira esparru honetan planteatutako hirigintza-antolamendua gauatzeko baldintzak.

### VIII. GRAFIKOAK

— «1. Oria Garaia Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaketa» grafikoa.

#### 5. Régimen general de programación y ejecución.

No se establece condición alguna de carácter estructural en materia de programación y ejecución.

### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de calificación pormenorizada de este Ámbito son las establecidas en:

— El Plan Parcial del sector «SI.5 Argaia», promovido en el marco de las Normas Subsidiarias de 1989 y aprobado definitivamente mediante resolución de 17 de mayo de 2005, en lo referente al subámbito «29.1 Argaia» delimitado en este Plan General.

— El Plan Parcial del sector industrial «SI.4 Aldaba-Berazubi Haundi», promovido en el marco de las Normas Subsidiarias de 1989 y aprobado definitivamente mediante resolución de 29 de diciembre de 1992, en cuanto al resto de este ámbito urbanístico.

#### 2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de este Ámbito clasificados como suelo urbano tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por no haber sido aún ejecutados bien en su integridad bien parcialmente, deben ser considerados como suelo urbano no consolidado.

En concreto, tienen esa condición el conjunto de los terrenos del Ámbito Urbanístico, salvo los integrados en el subámbito «29.1 Argaia» del mismo.

### V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia bien en las inmediaciones del Ámbito bien dentro de él tanto de la carretera «N-I», incluido el nudo de conexión con la misma, como del río Oria.

Asimismo, ha de tenerse en cuenta que el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Alto Oria (ES2120005) incide parcialmente en terrenos ubicados en este ámbito. En consonancia con ello, el desarrollo del mismo se adecuará a los criterios establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE, y, en lo posible, las nuevas edificaciones proyectadas se ubicarán fuera del límite de dicho LIC.

### VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

Ninguno de los elementos o edificaciones del Ámbito se integran en el Catálogo de este Plan General.

### VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

Las condiciones de ejecución de la ordenación urbanística planteada en este Ámbito son las establecidas en los planes parciales de los sectores industriales «SI.4 Aldaba-Berazubi Haundi» y «SI.5 Argaia», mencionados en el anterior epígrafe IV.

### VIII. GRÁFICOS

— Gráfico «1. Delimitación del Lugar de Importancia Comunitaria Alto Oria».

DOC. "2. NI.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

29. ALDABA-BERAZUBI HAUNDI

LIC RIO ALTO ORIA

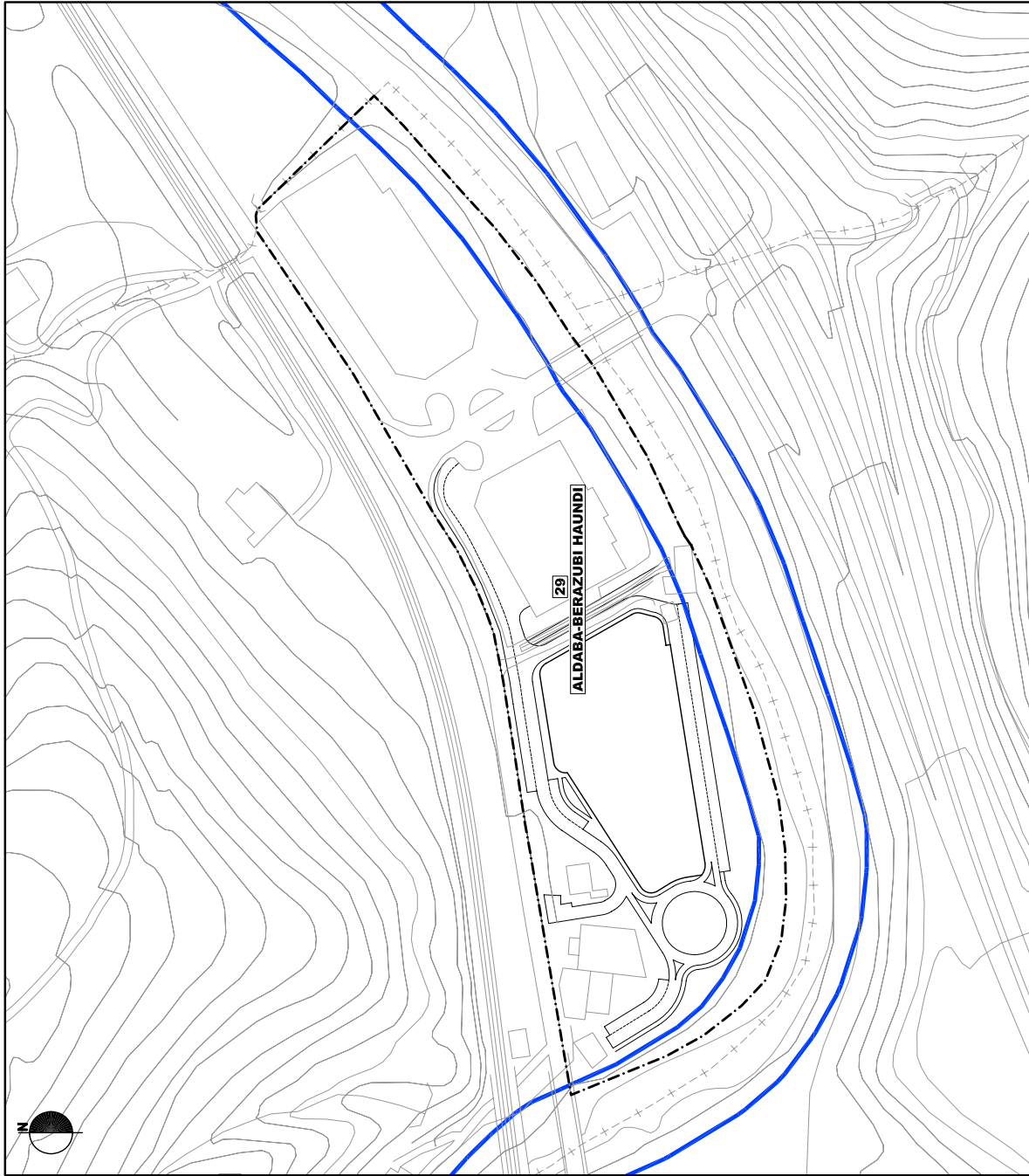


GRÁFICO 1. GRAFICOA  
DELIMITACIÓN DE LUGAR DE IMPORTANCIA  
COMUNITARIA ALTO ORIA

ESCALA 1/2000 ESKALA

HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009



«30. N-I ERREPIDEA» HIRIGINTZA ESPARRUKO  
ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Esparru hori bat dator N-I errepidearen trazadurarekin, baita Iruña Etorbidearen tarte jakin batekin ere, Tolosako hiri-ingurunean barne hartzen diren haren zein azken horren zatietan. Errepide horren eta udalerraren arteko bide-loturak ere sartzen dira esparruan.

Guztira 204.452 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Salbuespenen kalterik gabe, bide-azpiegitura horiek gaur egungo egoeran finkatzen dira. Hona hemen salbuespen horietako batzuk:

— «N-I» errepidea gaur egungo trazaduran finkatuko da, Santa Luzia ingurunean proiektatzen diren glorieta berriekin eta Oria ibaia zeharkatzeko zubi berriekin osatzearen kalterik gabe (ingurune horretan dagoen bide-lotunea hobetu nahi da, udalerraren ikuspuntutik zein udalaz gaindiko ikuspuntutik).

Udalaz gaindiko ikuspegitik, bide-aurreikuspen horien helburua da Tolosaldeko eskualdearen zati horrek ingurune horretan errepide horrekin izango duen bide-komunikazioa hobetzen laguntzea. Aditzera emandako beste zubi hori eraikitzeak eta bide-lotura berriaren bitartez «N-I» errepidearekin lotzeak aukera emango die Hernialde, Anoeta eta Alkizako udalerriei, besteak beste, komunikazio zuzena izateko errepide horrekin. Horrela, nahitaez Irurako hirigunea, adibidez, zeharkatu behar zuen pasoko trafikoko ugarik ez du zertan hirigune hori zeharkatu. Pasoko trafikoko horiek ezabatzeak, beraz, nabarmen hobetuko du trafikoko horren eraginpean zeuden esparruetako hiri-kalitatea.

— «N-I» errepideko trafikokoaren ondoriozko inpaktu akustikoak ezabatzeko eta/edo gutxiagotzeko beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu dira.

— «N-I» errepideko gaur egungo biaduktuaren ondoriozko inpaktu paisajistikoak, ingurumenekoak eta abar gutxiagotzeko beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu dira.

— Iruña Etorbidearen hiri-egokitzapena egingo da –Amarotz auzoaren inguruan batik bat– eta hiribide edo kale gisako tratamendua emango zaio. Ildo horretan, beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira auzo hori eta Tolosako hirigunea segurtasuneko eta funtzionaltasuneko baldintza egokietan lotuko dituen oinezkoentzako eta txirrindularientzako kalitatezko sareak eraikitzeak eta inguru horretako trafikoa lasaitzeko.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

«E.10 Bide Komunikazioen Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 204.452 m<sup>2</sup>).

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrean, zona honetan eraikitzeak eta erabiltzeko baldintzak.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«30. N-I ERREPIDEA»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Este Ámbito se corresponde con el trazado de la carretera N-I, así como con un determinado tramo de la Avenida Iruña, en las partes tanto de aquella como de ésta integradas en el medio urbano de Tolosa. Se incluyen en él los nudos de conexión de aquella carretera con el municipio.

Su superficie es de 204.452 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Sin perjuicio de determinadas salvedades, las citadas infraestructuras viarias se consolidan en su estado actual. Algunas de esas salvedades son concretamente las siguientes:

— Consolidación de la carretera «N-I» con su actual trazado, sin perjuicio de su complementación con la nueva glorieta y el nuevo puente sobre el río Oria proyectados en el entorno de Santa Lucía en aras a la mejora del nudo de conexión viaria existente en ese entorno tanto desde un punto de vista municipal como, en particular, supramunicipal.

Consideradas desde esa perspectiva supramunicipal, uno de los objetivos de esas nuevas previsiones viarias es el de contribuir a la mejora de la comunicación viaria de esta parte de la comarca de Tolosaldea con la citada carretera en ese entorno. En concreto, la construcción del mencionado nuevo puente y su conexión con la carretera «N-I» a través del citado nudo viario permitirá la comunicación directa con esta carretera de, entre otros, los municipios de Hernialde, Anoeta y Alkiza, eliminando tráfico de paso por, entre otros, el área urbana de Irura, que en caso contrario deben atravesarlo. La eliminación de esos tráfico de paso contribuirá, a su vez, a la mejora de la calidad urbana de los ámbitos actualmente afectados por los mismos.

— Determinación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar los impactos acústicos derivados del tráfico de la mencionada carretera «N-I».

— Determinación y ejecución de las medidas necesarias para minimizar los impactos paisajísticos, ambientales, etc., derivados del actual viaducto de dicha carretera «N-I».

— Acondicionamiento urbano de Iruña Etorbidea, cuando menos en el entorno del barrio de Amarotz, a los efectos de su tratamiento como calle o avenida urbana, con la consiguiente determinación y ejecución de las medidas necesarias tanto para calmar el tráfico, como para construir las redes peatonales y ciclistas de calidad adecuada para la conexión de ese barrio con el centro urbano de Tolosa en las debidas condiciones de seguridad y funcionalidad.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación globala.

Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 204.452 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en el Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

Gasolindegia edo hornitegiak ezartzea baimenduko da, bertan ezartzea egokia dela uste bada. Dena den, baimena lortuko bada, aurretik udal-lizentziez gain, arlo horretan indarrean dagoen legeriak aurreikusten dituen baimenak lortu beharko dira, errepideen arloan eskumena duen Foru Aldundiko Departamentuaren aldeko txostena barne. Horrez gain, kasuak kasu planteatzen diren helburuen ezaugarriei eta baldintzei erreparatuta, aurretik dagokion antolamenduko Plan Berezia ezartzera baldintzatu ahal izango du Udalak ezarpen hori.

## 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Zonaren izaera dela eta, ez da arlo horretako inolako baldintzarik ezarri.

## 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

## 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Epigrafe honetako aurreko 1. idatz zatian azaldutako plan berezia formulatzearen eta aurreko II. epigrafean azaldutako helburuak lortzeko beharrezkoak diren plan bereziak formulatzearen kalterik gabe, Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua.

## 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

### A. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

— Plan Orokor hau onartu eta hiru urteko gehieneko epean landu eta gauzatu dira Iruña Etorbidea hiri-arloan berregokitzeko obrak. Dena den, lanei ekin aurretik, errepide horretan eskumena duen Administrazioak beharrezko baimenak eman beharko ditu.

— Santa Luzia ingurunean aurreikusten den N-I errepidearen eta udalerraren arteko bide-loturaren eta Larramendi Pasealekuaren inguruan proiektatzen den glorieta berria hiru urteko epean gauzatu da, Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita.

— Oria ibaia zeharkatzeko zubi berria –Santa Luziako ingurunean N-I errepidearen eta hirigunearen arteko bide-loturearekin lotzen dena–, arlo horretan eskumena duen Administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundiak) zehazten dituen programazio-irizpideetara egokituko da.

B. Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

— Proiektatzen diren bide-arloko obrak eta jardunak –Belate eta Larramendi artean Oria ibaia zeharkatzeko zubi berria barne– gauzatzearen kostua bide-azpiegituretan eskumena duen entitateak ordainduko du (Gipuzkoako Foru Aldundiak).

— Bestalde, Santa Luzia ingurunean aurreikusten den N-I errepidearen eta udalerraren arteko bide-loturaren eta Larramendi Pasealekuaren inguruan proiektatzen den glorieta berria gauzatzeko eta ordaintzeko ondorioetarako, ondoren zerrendatzen diren bi hirigintza-espedituetan ezarritakoari jarraituko zaio. Batetik, jatorriz, 2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez onartutako Autobiako Irlari dagokion Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espedituetan ezarritakoari. Bestetik, eta aurrekoan ezarritako aurreikuspenak berregokituz eta/edo osatuz, «5.1 Gorostidi-Voith» azpiesparruari dagokio-

Se autoriza, siempre que se estime oportuna, la implantación de gasolineras o estaciones de servicio. En todo caso, su autorización ha de entenderse supeditada a la previa obtención de, además de la correspondiente licencia municipal, las autorizaciones favorables previstos a ese respecto en la legalidad vigente en la materia, incluida la del Departamento de la Diputación Foral competente en materia de carreteras. Además, en atención a las características y condicionantes de los objetivos planteados en cada caso, el Ayuntamiento podrá condicionar su implantación a la previa formulación del correspondiente plan especial de ordenación.

## 2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

En atención a la propia naturaleza de esta zona, no se establece condición alguna en esta materia.

## 3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

## 4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Sin perjuicio de la formulación de los planes especiales mencionados en el anterior apartado 1 de este mismo epígrafe, así como de los que, en su caso, se estimen necesarios para la consecución de los objetivos expuestos en el anterior epígrafe II, la ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

## 5. Régimen general de programación y ejecución.

### A. Régimen de programación y ejecución general.

— Se procederá a la elaboración y ejecución de las obras de reacondicionamiento urbano de Iruña Etorbidea en el plazo máximo de tres años contados a partir de la aprobación de este Plan General, previa la emisión, en todo caso, de las correspondientes autorizaciones por parte de la Administración competente en dicha carretera.

— La nueva glorieta proyectada en la inmediaciones de, por un lado, el nudo de conexión de la carretera N-I con el municipio en el entorno de Santa Lucía, y, por otro, el paseo Larramendi, será ejecutada en el plazo de tres años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

— La ejecución del nuevo puente proyectado sobre el río Oria, a modo de conexión del citado nudo viario de conexión de la carretera N-I con el municipio en el entorno de Santa Lucía se adecuará a los criterios de programación que determine la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa).

B. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

— El coste de ejecución de las obras y actuaciones viarias proyectadas, incluido el nuevo puente previsto sobre el río Oria, entre Belate y Larramendi, será abonado por la entidad competente en la citada infraestructura viaria (Diputación Foral de Gipuzkoa).

— Por su parte, a los efectos de la ejecución y abono de la nueva glorieta proyectada en el encuentro de, por un lado, el nudo viario de conexión de la carretera N-I con el municipio, y, por otro, el Paseo Larramendi, se estará a lo establecido en los dos expedientes urbanísticos que se mencionan a continuación. Por un lado, en origen, en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que, referido al área Isla Autovía, fue aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003. Por otro, reajustando y/o complementando las previsiones establecidas en el anterior, en el marco de la formulación del

nez 2007ko urtarrilaren 30eko ebazpen bidez behin betiko onartu zen Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditan ezarrirakoari. Ildo horretan, azken espedita hori eta bere proposamenak formulatzearen, garatzearen eta gauzatzearen testuinguruan harpidetutako hirigintza-hitzarmenean biltzen diren aurreikuspenak, besteak beste, hartuko dira aintzat.

#### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

##### 1. Kalifikazio xehatua.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1» planoan islatzen dira esparru honetan bereizi eta mugatutako kalifikazio xehatuko azpizanak.

Halaber, azpizona horietako bakoitzeko hirigintza-erregimen xehatua Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen da.

##### 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lurrak hiri-lurzoru finkatutzat jo dira.

#### V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Bide-sarearen emaitzazko poluzio akustikoa hartu beharko da aintzat, eta poluzio hori ezabatzeko eta/edo gutxiagotzeko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

#### VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparru honetako eraikuntza eta/edo elementu bakar bat ere ez da Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen.

#### VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

##### 1. Urbanizazio-erregimena.

Iruña Etorbidean planteatutako hiri-arloko birmoldatze-lanak ere dagokien urbanizazioko herri-lanetako proiektuaren mende izango dira.

##### 2. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

###### 2.1. Jarduteko baldintzak.

Zuzkidura publikoak gauzatze jardunen berezko baldintzen mende izango dira Iruña Etorbidean proiektatutako jardunak.

2.2. Urbanizazio-lanak identifikatzeko, gauzatze eta ordaintzeko baldintzak.

Sustatu beharreko urbanizazioko herri-lanetako proiektuan edo proiektuetan definituko dira egin beharreko lanak.

Obra horiek Administrazioak gauzatu eta ordainduko ditu.

#### «31. TRENBIDEA» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

#### I. AZALERA ETA MUGAKETA

Esparru hori bat dator gaur egungo RENFERen trenbide-sarearekin, trenbide-sarearen berezko instalazioak barne (geltoak, geralekua, etab.).

expediente de modificación de esas mismas Normas Subsidiarias que, referido fundamentalmente al subámbito «5.1 Gorostidi-Voith», fue aprobado definitivamente mediante resolución de 30 de enero de 2007. A ese respecto se tendrán en consideración, entre otras, las previsiones contenidas en el convenio urbanístico suscrito en el contexto de la formulación, desarrollo y ejecución de ese último expediente y de sus propuestas.

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

##### 1. Calificación pormenorizada.

Las subzonas de calificación pormenorizada diferenciadas y delimitadas en este Ámbito son las reflejadas en el plano «III.1» del documento «5. Planos» de este Plan General.

A su vez, el régimen urbanístico pormenorizado de cada una de esas subzonas es el establecido en el Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

##### 2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de este Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

#### V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la contaminación acústica resultante de la red viaria, a los efectos de la determinación y ejecución de las medidas de eliminación y/o minimización de la misma.

#### VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

Ninguno de los elementos y/o edificaciones del Ámbito se integran en el Catálogo de este Plan General.

#### VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

##### 1. Régimen de urbanización.

Las obras de remodelación urbana planteadas en Iruña Etorbidea serán objeto del correspondiente proyecto de obras públicas de urbanización.

##### 2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

###### 2.1. Condiciones de actuación.

Las actuaciones proyectadas en Iruña Etorbidea se entenderán sujetas a las condiciones propias de las actuaciones de ejecución de las dotaciones públicas.

2.2. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las obras de urbanización.

Las obras a ejecutar serán las definidas en el o los proyectos de obras públicas de urbanización a promover.

Dichas obras serán ejecutadas y abonadas por la Administración.

#### NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «31 TRENBIDEA»

#### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Este Ámbito se corresponde con el trazado de la actual red ferroviaria de RENFE, incluidas las instalaciones propias de la misma (estación, apeadero, etc.).

Guztira 56.386 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

## II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Orokorrean, gaur egungo egoeran finkatu da gaur egungo trenbide-azpiegitura. Edonola ere, finkatze hori honelako berriazko helburuekin osatzen da:

— «11. San Esteban» hirigintza-esparruaren eta udalerriko hirigunearen arteko bide-loturak hobetzea.

Arlo horretan esku hartzeko bi aukera proposatu dira.

Lehenak trenbide-sarea ahalik eta tarterik handiengan lurperatzea dakar.

Bigarren aukera trenbide-sare horren azpiko gaur egungo konexioak hobetzearekin eta zabaltzearekin lotzen da —trenbide-sarearen bi aldean artean behar bezain konexio arina eta argia lortzeko moduan—. Beste batzuk baztertu gabe, pasabide horiek indartu egin beharko lirakeke, San Juan kalearen inguruan batetik bat, gune horretan barrena lotzen baita zuzenean hirigunea San Esteban esparruarekin. Beste esku-hartze batzuk baztertu gabe, ingurune horretan dauden trenbidearen azpiko bi konexioak espazio bakar batean batzeko gutxiengo helburua nabarmendu behar da.

«11. San Esteban» esparruan aurreikusten den Hiri Antolamenduko Plan Berezia edo bertan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programa lantzearen eta onartzearen testuinguruan, aukera bat edo bestea hautatu beharko da.

Trenbidearen arloan eskumena duen entitateak xede horretan gauzatu beharreko obrak ordaintzea planteatu da.

Era berean, trenbide-sarea lurperatzearen irtenbidearen alde eginez gero, egoki irizten den moduan ordaindu beharko da entitate horri egotzi ezin dakiokkeen kostuaren ehuneko. Haatik, guztiz baztertua geratuko da «11. San Esteban» esparruan planteatutako bizitegi-garapen berriaren urbanizazio-kargatzat jotzea.

Halaber, trenbidearen azpiko pasabidea hobetzeko eta zabaltzeko irtenbidearen alde eginez gero, «11 San Esteban» esparruan planteatutako bizitegi-garapen berriaren urbanizazio-kargatzat hartuko da obraren kostua, entitate hark ordaintzen ez duen ehunekoan.

— RENFEren geltokiaren egungo instalazioak hobetzea eta egokitzea.

Helburu horri honako beste helburu hauekin batera ekin beharko zaio: Aurrealdean dagoen espazio publikoa urbanizatzeko; espazio publiko horren sestrapean aparkalekua eraikitzea; eta geltoki intermodala gaitzea (autobusa-trenbidea), geltoki hori ezartzearen bideragarritasuna aztertuz.

Lurralde multzo horrek «12.2 Plaza - RENFEren geltokia» (azpi)esparrua osatzen du, eta bertan «12. San Frantzisko» hirigintza-esparruan eta gainerakoetan barne hartzen diren lurralde sartzeko dira.

Helburu horiek zehaztean eta gauzatzean, lehentxeago adierazitakoekin koordinaturik jardun beharko da, batez ere trenbide-sarea lurperatzearen aldeko hauta egiten bada.

— Trenbide-sarearen ondoriozko inpaktu akustikoak ezabatze eta/edo gutxiagotzeko beharrezko neurriak zehaztea eta gauzatzea.

Su superficie es de 56.386 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos» del documento «5. Planos» de este Plan General.

## II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

En términos generales, se consolida la actual infraestructura ferroviaria en su estado actual. En todo caso, esa consolidación se complementa con objetivos específicos como los siguientes:

— Mejora de las conexiones del Ámbito Urbanístico «11. San Esteban» con el centro urbano del municipio.

Se proponen a ese respecto dos posibles alternativas de intervención.

Una de ellas conllevaría el soterramiento de la red ferroviaria en el mayor tramo posible.

La segunda está asociada a la posible mejora de las actuales conexiones por debajo de esa red ferroviaria, ampliándolas en la medida necesaria para crear una conexión suficientemente fluida y diáfana entre ambas partes de la red. Sin descartar otros, esos pasos deben reforzarse, en particular, en el entorno de la calle San Juan, en la medida en que es éste el punto que conecta más directamente San Esteban con el centro urbano. Sin descartar otro tipo de intervenciones, cabe citar, como objetivo mínimo, la unión en un único espacio de las dos conexiones bajo el ferrocarril existentes en ese entorno.

Procede la elección de una u otra alternativa en el contexto de la elaboración y aprobación bien del Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en el Ámbito «11. San Esteban», bien del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en él.

Se plantea el abono de las obras a ejecutar con ese fin por la entidad competente en materia ferroviaria.

A su vez, en el supuesto de decantarse por la solución de soterramiento de la red ferroviaria, el porcentaje del coste del mismo que no sea imputable a la citada entidad será abonado de la manera que se estime adecuada, descartándose, eso sí, su consideración como carga de urbanización del nuevo desarrollo residencial planteado en el Ámbito «11. San Esteban».

A su vez, en el supuesto de decantarse por la solución de ampliación y mejora del paso bajo el ferrocarril, el porcentaje del coste de las obras que no sea abonado por la referida entidad será considerado como carga de urbanización del nuevo desarrollo residencial planteado en ese Ámbito «11. San Esteban».

— Mejora y acondicionamiento de las actuales instalaciones de la Estación de RENFE.

Este objetivo ha de ser acometido conjuntamente con estos otros: Urbanización del espacio público situado en su parte delantera; construcción de un aparcamiento bajo la rasante de ese espacio público; habilitación de una estación intermodal autobús-ferrocarril, analizándose la viabilidad de su implantación la citada Estación.

Ese conjunto territorial conforma el (sub)ámbito «12.2 Plaza - Estación RENFE», conformado por terrenos integrados en su mayor parte en el Ámbito Urbanístico «12. San Francisco» y los restantes, concretamente en este mismo Ámbito.

La determinación y ejecución de los esos objetivos ha de ser debidamente coordinada con los antes expuestos, en particular si se opta por el soterramiento de la red ferroviaria.

— Determinación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar los impactos acústicos derivados de la mencionada red ferroviaria.

## III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

## 1. Kalifikazio globala.

«E.20. Trenbide Komunikazioen Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 56.386 m<sup>2</sup>).

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitze eta erabiltze baldintzak.

## 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Zonaren izaera dela eta, ez da arlo horretako inolako baldintzarik ezarri.

## 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

## 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

RENFEren geltokia barne hartzen duen «12.2 Plaza - RENFEren geltokia» (azpi)esparruan Plan Berezia landuko da, haren antolamendu xehatua zehazteko.

Egokia dela uste bada, San Esteban ingurunean trenbide-sarearen bi aldeen arteko lotura hobetzeko lanen eraginpean dagoen esparru honen zatia barne hartuko da «11.1. San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren esparruan.

Gainerakoan, Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren gainerakoaren antolamendu xehatua.

## 5. Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

## A. Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

«11. San Esteban» hirigintza-esparruan planteatutako bizitegi-garapen berriarekin batera eta modu osagarrian egin beharko dira aurreko «II». epigrafean aipatu diren San Esteban ingurunean trenbide-sarearen bi aldeen arteko konexioak hobetzeko lanak.

B. Trenbidearen bi aldeen arteko loturarako obrak ordainutzeko irizpideak.

San Esteban ingurunean trenbide-sarearen bi aldeen arteko konexioak hobetzeko lanak eta jardunak egitearen kostua azpiegitura horretan eskumena duen entitateak ordaindu beharko du (RENFE - ADIF).

Era berean, trenbide-sarea lurperatzearen irtenbidearen alde eginez gero, egoki irizten den moduan ordaindu beharko da entitate horri egotzi ezin dakioken kostuaren ehuneko. Haatik, guztiz baztertuta geratuko da «11. San Esteban» esparruan planteatutako bizitegi-garapen berriaren urbanizazio-kargatzat jotzea.

Halaber, trenbidearen azpiko pasabidea hobetzeko eta zabaltzeko irtenbidearen alde eginez gero, «11 San Esteban» esparruan planteatutako bizitegi-garapen berriaren urbanizazio-kargatzat hartuko da obraren kostua, entitate hark ordaintzen ez duen ehunekoan.

## C. Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak.

Plan Orokor hau behin betiko onartu ondoren, bi urteko epean landu eta onartu beharko da «12.2. Plaza - RENFEren geltokia» (azpi)esparruaren Plan Berezia.

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

## 1. Calificación global.

Zona «E.20 Sistema General de Comunicación Ferroviaria». (Superficie: 56.386 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en el Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

## 2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

En atención a la propia naturaleza de la zona, no se establece condición alguna en esta materia.

## 3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

## 4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial en el (sub)ámbito «12.2 Plaza-Estación RENFE», en el que se integra la estación de RENFE, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

Siempre que se estime oportuno, la parte de este Ámbito afectada por las obras de mejora de la conexión de ambas márgenes de la red ferroviaria en el entorno de San Esteban se integrarán en el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial».

Por lo demás, la ordenación pormenorizada del resto de este Ámbito se determina en este Plan General.

## 5. Régimen general de programación y ejecución.

## A. Régimen de programación y ejecución general.

La determinación y ejecución de las obras de mejora de las conexiones entre ambas márgenes de la red ferroviaria en el entorno de San Esteban a las que se ha hecho referencia en el anterior epígrafe «II» será acometida de forma simultánea y complementaria al nuevo desarrollo residencial planteado en el Ámbito Urbanístico «11. San Esteban».

B. Criterios de abono de las citadas obras de conexión de ambas márgenes ferroviarias.

El coste de ejecución de las citadas obras y actuaciones de mejora de la conexión de ambas márgenes de la red ferroviaria en el entorno de San Esteban será abonado por la entidad competente en la citada infraestructura (RENFE - ADIF).

A su vez, en el supuesto de acordarse la ejecución de la solución de soterramiento de la red ferroviaria, el porcentaje del coste del mismo que no sea imputable a la citada entidad será abonado de la manera que se estime adecuada, descartándose, eso sí, su consideración como carga de urbanización del nuevo desarrollo residencial planteado en el Ámbito «11. San Esteban».

A su vez, en el supuesto de acordarse la ejecución de la solución de ampliación y mejora del paso bajo el ferrocarril, el porcentaje del coste de las obras que no sea abonado por la referida entidad será considerado como carga de urbanización del nuevo desarrollo residencial planteado en ese Ámbito «11. San Esteban».

C. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial del (sub)ámbito «12.2 Plaza-Estación RENFE» en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación de este Plan General.



## IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. *Kalifikazio xehatua.*

Esparruaren izaerari kontuan izanik, ez da arlo horretako aurreikuspen zehatzik egin.

2. *Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.*

Esparruko lurak hiri-lurzoru finkatutzat jo dira.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Trenbide-sarearen emaitzazko poluzio akustikoa hartu beharko da aintzat, eta poluzio hori ezabatzeko eta/edo gutxiagotzeko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Iparraldeko trenbidearen markesina Plan Orokor honen katalogoan sartzen da, haren balio kulturala dela eta.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. *Urbanizazio-erregimena.*

— San Esteban ingurunean, egoki irizten diren urbanizazio-lanetarako proiektuen mende izango dira trenbide-sarearen bi aldean arteko lotura hobetzeko lanak, aurreko «II» epigrafean aditzera emandako xede horretarako alternatiba baten edo bestearen alde egiten den kontuan izanik.

— «12.2 Plaza - RENFEren geltokia» (azpi)esparruan gauzatu beharreko urbanizazio-obra bertan sustatu beharreko Plan Berezian ezarriko dira.

2. *Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.*2.1. *Jarduteko baldintzak.*

— «12.2 Plaza - RENFEren geltokia» (azpi)esparruan jarduteko baldintzak bertan sustatu beharreko Plan Berezian definituko dira.

— San Esteban ingurunean, zehazten diren baldintzetara egokituko dira trenbide-sarearen bi aldean arteko lotura hobetzeko proiektatutako jardunak. «11. San Esteban. Bizitegi-garapen berria» (azpi)esparruaren Plan Berezia osatzeko eta/edo xede horretarako sustatzen diren berariazko urbanizazio-obren proiektuak osatzeko zehaztutako baldintzak izango dira.

2.2. *Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.*

Aurreko «III». epigrafeko «5.B» idatz zatian aditzera ematen diren irizpideei jarraituko zaie.

«32. URKIZUKO HIRIGUNEA»  
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. *AZALERA ETA MUGAKETA*

Esparru hau bat dator gaur egungo Urkizuko hirigunearekin.

Guztira 14.259 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

## IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. *Calificación pormenorizada.*

En atención a la naturaleza del Ámbito, no se establecen previsiones particulares en esta materia.

2. *Categorización del suelo urbano.*

Los terrenos de este Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la contaminación acústica resultante de la red ferroviaria, a los efectos de la determinación y ejecución de las medidas de eliminación y/o minimización de la misma.

## VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

La marquesina del ferrocarril del Norte se integra en el Catálogo de este Plan General, en atención a su valor cultural.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. *Régimen de urbanización.*

— Las obras de mejora de la conexión de ambas márgenes de la red ferroviaria en el entorno de San Esteban serán objeto del o de los correspondientes proyectos de obras de urbanización que se estimen adecuados, según se opte por una u otra de las alternativas expuestas con ese fin en el anterior epígrafe «II».

— Las obras de urbanización a ejecutar en el (sub)ámbito «12.2 Plaza-Estación RENFE» serán las establecidas en el Plan Especial a promover en el mismo.

2. *Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.*2.1. *Condiciones de actuación.*

— Las condiciones de actuación en el (sub)ámbito «12.2 Plaza-Estación RENFE» serán las que defina el Plan Especial a promover en el mismo.

— Las actuaciones proyectadas a los efectos de la mejora de la conexión de ambas márgenes de la red ferroviaria en el entorno de San Esteban se adecuarán a las condiciones que se determinen complementariamente al Plan Especial del (sub)ámbito «11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial» y/o a los proyectos de obras de urbanización específicos que se promuevan con ese fin.

2.2. *Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.*

Se estará a este respecto a lo que resulte de la aplicación de los criterios expuestos en el apartado «5.B» del anterior epígrafe «III».

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«32. CASCO DE URKIZU»

I. *SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN*

Este Ámbito se corresponde con el actual núcleo de Urkizu.

Su superficie es de 14.259 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos» del documento «5. Planos» de este Plan General.

## II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Planteatutako helburuetako bat da kokatzen deneko inguru-nearen berezko ezaugarrietara eta izaerara egokitutako hirigunea antolatzea eta osatzea. Horrela, kalitatea bermatuko duten zerbitzuak eta baldintzak izango ditu, eta auzokoen premiei erantzungo zaie. Helburu orokor hori hainbat helburu zehatza-goetan bereiz daiteke:

— Hautemandako premiei erantzungo dien etxebizitza berrien garapena.

— Gaur egun dauden eta finkatzen diren esparruko eraikinen hirigintza-erregimena zehaztea.

— Beharrezko zuzkiduren aurreikuspena, komunikazioaren, ekipamenduen eta zerbitzu-azpiegituren arloan batik bat.

— Esparruaren osotasunaren urbanizazioa eta beharrezko hiri-zerbitzuen zuzkidura, hiri-garapen berrien mende dagoen zatia zein finkatutako zatia.

— Aurreko helburuei erantzuteko irtenbideak (eraikuntzen altuera eta solairu kopurua; urbanizazioaren tratamendua; etab.) ingurunearen ezaugarri berezietara egokitzea.

Hirigunearen kokalekuaren baldintzei eta ezaugarriei erreparatuz gero, antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko Plan Berezia lantzeko lanak dagozkion azterlan paisajistikoarekin osatu beharko dira. Izan ere, proposamenek lurralde-ingurunean eta ingurune naturalean duten integrazio paisajistikoa justifikatuko duen azterlan paisajistikoa egin beharko da.

## III. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA / EGITURAZKOA

### 1. Kalifikazio globala.

«A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 14.259 m<sup>2</sup>).

#### A. Eraikuntza-baldintzak:

##### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Hirigintza-garapen berriak:

\* Sestra ganean: 2.000 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: Bi (2) soto-solairuren baliokidea.

Sotoak lursail pribatu osoa hartu ahal izango du, muga guztian zehar kontuan hartu beharreko 5 metroko atzerapenaren salbuespenarekin.

— Hirigintza-garapen finkatuak:

\* Sestra ganean:

Gaur egun bertan dauden eta finkatzen diren eraikinen formaren (lerrokaduren, altueraren, solairu kopuruaren, etab.) emaitzazkoa da hirigintza-eraikigarritasuna.

Esparruan dauden eta antolamenduz kanpo jotzen diren txabolak eta teilapeak ez dira finkatzen.

\* Sestrapean:

Sestrapeko bi (2) solairuri dagokien eraikigarritasuna.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Solairu kopurua eta altuera:

Esparruko eraikuntzen altueraren eta solairu kopuruaren parametro erregulatzailak, bestalde, Arau Partikular honetan bertan (IV. epigrafean) antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin adierazitakoak dira, betiere esparruan sustatu beharreko Plan Bereziaren bitartez berregokitzearen kalterik gabe.

## II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

La ordenación y conformación de un casco urbano adaptado a las características y naturaleza propias del entorno en el que se ubica, dotado en su conjunto de los servicios y condiciones que garanticen su calidad, y que dé respuesta a las necesidades del vecindario, constituye uno de los objetivos planteados, que puede, a su vez, desglosarse en otros más específicos como los siguientes:

— El desarrollo de nuevas viviendas para dar respuesta a las necesidades detectadas.

— La determinación del régimen urbanístico de las edificaciones existentes y que se consolidan e integran en el Ámbito.

— La previsión de las dotaciones necesarias, en particular en materia de comunicación, equipamientos e infraestructuras de servicios.

— La urbanización del conjunto del Ámbito, dotándole de los necesarios servicios urbanos, incluida tanto la parte objeto de nuevos desarrollos urbanos como la consolidada.

— La adaptación de las soluciones de respuesta a los objetivos anteriores (altura y número de plantas de las edificaciones; tratamiento de la urbanización; etc.) a las singulares características del entorno.

En atención a las condiciones y características del emplazamiento del casco, procede complementar los trabajos de elaboración del Plan Especial a promover en el mismo con el fin de determinar su ordenación pormenorizada con la realización de un estudio paisajístico que justifique la integración paisajística de sus propuestas en el entorno territorial y natural del que forma parte.

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL

### 1. Calificación global.

Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 14.259 m<sup>2</sup>).

#### A. Condiciones de edificación:

##### a) Edificabilidad urbanística:

— Nuevos desarrollos urbanísticos:

\* Sobre rasante: 2.000 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: Equivalente a dos (2) plantas de sótano.

El sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela privada, con la salvedad referida a un retiro de 5 metros en todos sus linderos.

— Desarrollos urbanísticos consolidados:

\* Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística es la resultante de la forma (alineaciones, número de plantas y altura) de las edificaciones existentes y consolidadas.

No se consolidan las chabolas y tejavanos existentes en el Ámbito, que se declaran fuera de ordenación.

\* Bajo rasante:

Edificabilidad asociada a dos (2) plantas bajo rasante.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Altura y número de plantas:

Los parámetros reguladores de la altura y del número de plantas de las edificaciones del Ámbito son los expuestos, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, en esta misma Norma Particular (epígrafe IV), sin perjuicio de su reajuste mediante el Plan Especial a promover en el Ámbito.

## B. Erabilera-baldintzak:

a) Plan Orokor honetan «A.20 Eraikuntza-irekiko bizitegi-zonetarako» orokorrean ezarritako baldintzak dira.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Babestutako bizitegi-eraikigarritasun berria:

\* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari lotzen zaiona (%32): 640 m<sup>2</sup>(s).

\* Etxebizitza tasatuaren erregimenari lotzen zaiona (%32): 640 m<sup>2</sup>(s).

— Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria (%36): 720 m<sup>2</sup>(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria: 2.000 m<sup>2</sup>(s).

— Gaur egun dagoen eta finkatzen den bizitegi-eraikigarritasuna sustapen libreko erregimenarekin lotzen da.

c) Esparru honetako etxebizitzaren batez besteko tamaina 120 m<sup>2</sup> (s)-koa izango da.

Tamaina hori proiektatutako eraikin berrietan ez ezik aurretik dauden eta finkatzen diren eraikinetan ere aplikatuko da, dagokien etxebizitza kopurua zehazteko ondorioetarako.

Aurretik dauden eraikinetako bakoitzean bereizita eta independenteki aplikatuko da tamaina hori.

Era berean, proiektatutako eraikuntza berrietan eraikin bakoitzerako bereizita edo guztietarako modu globalean aplikatu ahal izango da.

## 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Esparruaren osotasunaren urbanizazioa egitean, beharrezko zuzkidura eta azpiegiturak antolatu eta gauzatu beharko dira (bideak, saneamendua, ura, elektrizitatea, etab.), gaur egun dauden zuzkidura eta azpiegiturak hobetzea eta birsortzea barne.

## 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

## 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruko antolamendu xehatua zehazteko Hiri Antolamenduko Plan Berezia landuko da.

## 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Hirigintza-garapen berrien eraginpean dauden lurrek jardun integratuko esparru bat osatuko dute, eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende izango dira. Sustatu beharreko Plan Bereziak zehaztuko du esparru horren mugaketa.

Hirigintza-esparruaren osotasunaren urbanizazio-obrak —haren zati finkatua egin beharrekoak barne— hirigintza-garapen berri horien urbanizazio-kargatzat hartu beharko dira. Horiek zuzen zehazteko, eta xede horretarako egokiak izan daitezkeen beste aukera batzuk baztertu gabe, obra horiek guztiak urbanizazio-proiektu bakar baten mende izango dira, hasiera batean bederen. Horrenbestez, eta beharrezkoa den guztietan, urbanizazio-obra horien eraginpean dauden lur guztiak jardun integratuko esparru horretan barne hartuko dira, edo esparru horri atxikiko zaizkio.

## B. Condiciones de uso:

a) Las condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para las zonas «A.20 Residencial de edificación abierta».

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Nueva edificabilidad residencial protegida:

\* Vinculada al régimen de VPO de régimen general (32%): 640 m<sup>2</sup>(t).

\* Vinculada al régimen de vivienda tasada (32%): 640 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial de promoción libre (36%): 720 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial total: 2.000 m<sup>2</sup>(t).

— La edificabilidad residencial existente y consolidada se vincula al régimen de promoción libre.

c) El tamaño medio de las viviendas de este Ámbito será de 120 m<sup>2</sup>(t).

Dicho tamaño será de aplicación tanto en las nuevas edificaciones proyectadas, como en las preexistentes y consolidadas, a los efectos de la determinación del correspondiente número de viviendas.

Ese tamaño será de aplicación diferenciada e independiente en cada una de las edificaciones preexistentes.

A su vez, en las nuevas edificaciones proyectadas podrá ser aplicado bien de forma diferenciada en cada una de ellas, bien de forma global en el conjunto de las mismas.

## 2. Condiciones específicas reguladoras de la red de sistemas locales.

Se deberá proceder a la urbanización del conjunto del Ámbito, con la consiguiente ordenación y ejecución de las necesarias dotaciones e infraestructuras (viario, saneamiento, agua, electricidad, etc.), incluida la mejora y regeneración de las existentes.

## 3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

## 4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del ámbito.

## 5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de programación y ejecución general.

Los terrenos afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos conformarán un ámbito de actuación integrada, que será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. La delimitación de dicho ámbito será determinada por el Plan Especial a promover.

Las obras de urbanización del conjunto del Ámbito Urbanístico, incluidas las que deban acometerse en la parte consolidada del mismo, serán consideradas como cargas de urbanización de dichos nuevos desarrollos urbanísticos. A los efectos de la correcta determinación de las mismas, y sin descartar otras posibles soluciones que a ese respecto puedan considerarse adecuadas, todas esas obras serán objeto de, en principio, un único proyecto de urbanización. Con ese fin, siempre que se estime necesario, la totalidad de los terrenos afectados por esas obras de urbanización se incluirán en el mencionado ámbito de actuación integrada, o se adscribirán al mismo.

## B. Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak.

Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoaren barruan landuko da eta onartuko da azpiesparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

## IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. *Kalifikazio xehatua.*

Esparruan xede horretarako sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia ezarriko dira kalifikazio eta antolamendu xehatuko baldintzak.

Testuinguru horretan, eta komenigarria eta justifikatua den heinean Plan Berezi horretan berregokitzearen kalterik gabe, honakoak izango dira proiektatzen diren eraikuntzen forma erregulatzen duten parametroak (altuera eta solairu kopurua):

— Hirigintza-garapen berriak.

\* Gehieneko solairu kopurua:

\* Sestra gainean: II + estalkipea.

\* Sestrapean: II.

\* Sestra gaineko eraikuntza-altuera: Esparruan sustatu beharreko Plan Bereziak definituko du.

— Hirigintza-garapen finkatuak:

Parametro horiek bat datoz gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntzetako parametroekin.

Sestrapean bi (2) solairu eraikitzea baimentzen da.

Plan Berezi hori bidezko azterlan paisajistikoa osatuko da. Izan ere, Plan horren proposamenek hirigintza-esparru horren lurralde-ingurunean eta ingurune naturalean duten integrazio paisajistikoa justifikatuko duen azterlan paisajistikoa egin beharko da

2. *Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.*

Plan Berezi horretan hiri-lurzoru finkatuko kategoriako eta/edo hiri-lurzoru finkatu gabeko kategoriako lurrak sartuko dira.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Ondoren aditzera ematen diren bi alderdiak, besteak beste, hartuko dira kontuan, bidezko ondorioak izan ditzaten.

Batetik, ingurunearen berezitasun paisajistikoa eta naturala, proiektatzen den garapen berria berezitasun horretara egokitzearen.

Bestetik, esparruaren inguruan baso-masak edo banako zuhaitz interesgarriak agertzea —«VIII» epigrafeko 3. idatz zatian aipatzen direnak, esate baterako— eta baso-masa eta zuhaitz horiek ahal den heinean proposatutako garapen horren testuinguruan integratzea.

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Honako zirkunstantziak, besteak beste, hartu beharko dira aintzat bidezko ondorioetarako:

— Kultura eta ondare alorreko balioei erreparatuta, Urkizuko San Pedro eliza udalerriko hirigintza-ondare katalogatzen barne hartzea.

— Eliza hori eta Urkizu Garaikoa baserria ustezko arkeologia-zona izatea.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el Ámbito será elaborado y aprobado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

## IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. *Calificación pormenorizada.*

Las condiciones de calificación y ordenación pormenorizada serán las establecidas en el Plan Especial a promover con ese fin en el Ámbito.

En ese contexto y sin perjuicio de su reajuste en ese Plan Especial en la medida en que se considere conveniente y justificado, los parámetros formales reguladores de la forma de las edificaciones proyectadas (altura y número de plantas) serán los siguientes:

— Nuevos desarrollos urbanísticos.

\* Número de plantas máximo:

\* Sobre rasante: II + Bajocubierta (bc).

\* Bajo rasante: II.

\* Altura de edificación sobre rasante: Será definida por el Plan Especial a promover en el Ámbito.

— Desarrollos urbanísticos consolidados:

Dichos parámetros se corresponden con los de las edificaciones existentes y consolidadas.

Se autoriza la construcción de dos (2) plantas bajo rasante.

La elaboración de ese Plan Especial se complementará con la realización de un estudio paisajístico que justifique la integración paisajística de sus propuestas en el entorno territorial y natural del que forma parte este Ámbito Urbanístico.

2. *Categorización del suelo urbano.*

El citado Plan Especial incluirá los terrenos del Ámbito en las categorías de suelo urbano consolidado y/o suelo urbano no consolidado.

## V. CONDICIONES SUPERPUSTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se tendrán en cuenta, entre otras y a los efectos correspondientes, las dos cuestiones que se exponen a continuación.

Por un lado, la singularidad paisajística y natural del entorno, a los efectos de la adecuación a la misma del nuevo desarrollo proyectado.

Por otro, la presencia en las inmediaciones del Ámbito de masas boscosas o ejemplares arbóreos individuales como las mencionadas en el apartado 3 del siguiente epígrafe «VIII», a integrar en lo posible en el contexto del nuevo desarrollo propuesto.

## VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes:

— La inclusión de la iglesia de San Pedro de Urkizu en el patrimonio urbanístico catalogado del municipio, en atención a su valor cultural y patrimonial.

— La condición de la citada iglesia y del caserío Urkizu Garaikoa de zonas de presunción arqueológica.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Adierazitako Plan Berezian eta haren garapenean sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programan ezarriko dira bertako hirigintza-antolamendua gauzatzeko baldintzak.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

1. *Geologia eta geomorfologia.*

Proposatutako garapenak interes geologikoko eremuetan eraginik ez duen arren, hurbil toki mailan interesa duen gune bat dago, hala nola Urkizuko antiklinikaleko txangaren tolesturak (UTM X: 572820 eta UTM Y: 4776316 koordinatuak dituena). Bertan, Neocomiar garaiko (Behe Kretazeoko) serpulidoak dituen kareharriak ageri dira.

2. *Hidrogeologia.*

Eskura dugun informazioari erreparatuta, akuiferoak poluitzeko arriskua duen esparrua da. Hortaz, isurketak saihestu beharko dira, eta gaur egungo baliabideetan eragina izan dezaketen lur-erazketak kontrolatu beharko dira.

Esparruko Hiri Antolamenduko Plan Berezia lantzeko fasean zein bertan planteatutako antolamendua garatzeko eta gauzatzeko fasean, arreta handiz baloratu eta kontrolatu beharko dira mota horretako eraginak.

3. *Landaredia.*

Plan Berezi horretan planteatu beharreko esparruko antolamendu berria definitzean, honako alderdiak barne hartzeko aukera edo alderdi hauetan eraginik ez sortzeko aukera izan beharko da kontuan:

— «Gure Toki» baserriaren atzean dagoen baso-masa txikia, mahaiak eta eserlekuak dituen zona batean dauden lizarrek osatua gehienbat.

— Bide-ertzeko astigar zurien zerrenda.

— «Apaiz Etxea» ondoko urkiak.

— Eraikin horren hegoaldean dauden hainbat zuhaitz.

— «Gure Toki» baserriaren iparraldean dagoen ehun urtetik gorako pago kimatu berezia.

— «Urkizu Gainkoa» eta «Urkizu Azpi» baserrien ondoan dauden gaztainondoak eta lizarrak.

4. *Paisaia.*

Lurralde-ingurune honek kokalekuaren ondoriozko, besteak beste, ezaugarri bereziak dituenez gero, bertan planteatutako garapen berria zuzen eta zentzuz integratu beharko da bertan, ingurunearen kalitatea narriatu gabe.

Hori dela eta, antolamendu xehatua zehazteko esparruan sustatu beharreko Plan Berezia bidezko azterlan paisajistikoa-rekin osatuko da. Izan ere, Plan Berezian proposatzen den antolamendua Urkizuko hirigunea kokatzen deneko ingurune paisajistiko eta natural berezian behar bezala egokitzen dela ebaluatu eta justifikatu beharko du azterlan paisajistiko horrek.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

Las condiciones de ejecución de la ordenación urbanística del Ámbito serán las establecidas en el referido Plan Especial, así como en el Programa de Actuación Urbanizadora que, en su caso, deba promoverse en su desarrollo.

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

1. *Geología y geomorfología.*

Si bien el desarrollo propuesto no afecta a áreas de interés geológico, a los efectos correspondientes se llama la atención en cuanto a la proximidad de un punto de interés a nivel local como son los pliegues de la charnela del anticlinal de Urkizu (coordenadas UTM X: 572820 y UTM Y: 4776316) donde se observan calizas con serpulidos de edad Neocomiense (Cretácico inferior).

2. *Hidrogeología.*

De acuerdo con la información de la que se dispone, se trata de una zona con riesgo de vulnerabilidad acuífera. De ahí que deban evitarse vertidos y controlarse las excavaciones que pudieran afectar a los recursos existentes.

En las posteriores fases tanto de elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito como de desarrollo y ejecución de la ordenación planteada en el mismo deben ser valoradas ese tipo de afecciones con la debida atención.

3. *La vegetación.*

La nueva ordenación del Ámbito a plantear en el citado Plan Especial ha de ser definida en condiciones que permitan bien integrar en la misma bien no afectar a:

— La pequeña masa boscosa ubicada detrás del caserío «Gure Toki», conformada mayoritariamente por fresnos situados en una zona de mesas y bancos.

— La hilera de plátanos del borde de camino.

— Abedules próximos a «Apaiz Etxea».

— Diversos ejemplares arbóreos ubicados al Sur de esa última edificación.

— El ejemplar singular centenario de haya desmochada situado al Norte del caserío «Gure Toki».

— Ejemplares de castaño y fresno situados cerca de los caseríos «Urkizu Gainkoa» y «Urkizu Azpi».

4. *El paisaje.*

En atención a las singulares características de este entorno territorial, asociadas a, entre otros extremos, su propia ubicación, el nuevo desarrollo planteado ha de integrarse correcta y razonadamente en el mismo, sin que conlleve un deterioro de su calidad.

En consonancia con ello, el Plan Especial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo se complementará con la realización de un estudio paisajístico con el fin de evaluar y justificar la adecuación de la ordenación propuesta en aquél en el marco del singular entorno paisajístico, natural y territorial en el que está emplazado el casco de Urkizu.

«33. BEDAIOKO HIRIGUNEA»  
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Bedaio hirigunean dagoen esparrua da, zati bat Aralarko Parke Naturalaren barruan eta beste zati bat parke naturaletik kanpo.

Guztira 24.212 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Dokumentu honetako planoetan islatzen da esparruaren mugaketa.

Aurretik dagoen eraikigarritasun osoak, gutxi gorabehera, 5.000 m<sup>2</sup>(s) hartzen dituela kalkulatuta da.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Planteatutako helburu orokorretako bat da kokatzen deneko ingurunearen berezko ezaugarrietara eta izaerara egokitutako hirigunea antolatzea eta osatzea. Horrela, hirigunearen kalitatea bermatuko duten zerbitzuak eta baldintzak izango ditu, eta auzokoan premiei erantzun zuzena emango du. Helburu orokor hori hainbat helburu zehatzagoetan bereiz daitezke:

— Hautemandako premiei erantzuteko beste etxebizitza batzuk garatzea, gutxi gorabehera 20 etxebizitza.

— Gaur egun dauden eta finkatzen diren esparruko eraikinen hirigintza-erregimena zehaztea.

— Esparruaren osotasunera –hiri-garapen berrien mende dagoen zatira zein jada finkatutako zatira– zabalduko diren eta/edo esparruaren osotasunari zerbitzu egingo dioten beharrezko zuzkidurak aurreikustea, batez ere komunikazioaren, espazio libreen, ekipamenduen eta zerbitzu-azpiegituren alorrean.

Ekipamenduak eta espazio libreak kokatzeko ingurunerik egokiena gaur egun bertan dagoen pilotalekuarena dela uste da, betiere pilotalekuarekin lotzen diren inpaktuak murrizteko pilotalekua bera birmoldatzearen kalterik gabe.

— Aurreko helburuei erantzuteko irtenbideak (eraikuntzen altuera eta solairu kopurua; irtenbide arkitektonikoak; urbanizazioaren tratamendua; etab.) ingurunearen ezaugarri bereziak egokitzea. Nolanahi ere, paisaiaren gainean edo eraginpean dagoen inguruneko beste elementu interesdunen gainean inpaktu negatiboak ez sortzeko beharrezko baldintzetan zehaztu beharko dira irtenbide horiek.

— Eliz-etxea nekazaritza-ustiapenari lotzen zaion behi-aziendarako abeletxea lekuz aldatzea. Gaur egungo kokalekuan mantentzea ez da bateragarria hirigunearen izaerarekin eta ezaugarriekin, ezta bertan planteatutako helburuekin ere. Hori dela eta, ezartzeko eta garatzeko egokia den ingurune naturalen kokatzea proposatu da.

— Esparruko antolamendu xehatua zehazteko Hiri Antolamenduko Plan Berezia landuko da.

— Esparrua Aralarko Parke Naturalaren ingurunean kokatzearen ondoriozko helburuak eta esparruaren zati bat Parke horren barruan eta Aralarko Garrantzi Komunitarioko Lekuaren barnean egotearen ondoriozko helburuak erantsi beharko dira.

Zehazki, eta salbuespenak salbuespen, zati hori Aralarko Parke Naturalaren baliabide naturalak antolatzeko planak mugatzen duen hiri- eta azpiegitura-zonarekin lotzen da hein handi batean (Aralarko Parke Naturalaren baliabide naturalak

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«33. CASCO DE BEDAIO»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado en el enclave de Bedaio, ubicado en parte dentro y en parte fuera del parque natural de Aralar.

Su superficie es de 24.212 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en los planos de este documento.

Se estima que la edificabilidad total preexistente asciende a, aproximadamente, 5.000 m<sup>2</sup>(t).

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

La ordenación y conformación de un casco urbano adaptado a las características y la naturaleza propias del entorno en el que se ubica, dotado en su conjunto de los servicios y condiciones que garanticen su calidad, y que dé respuesta a las necesidades del vecindario, constituye uno de los objetivos generales de intervención planteados, que puede, a su vez, desglosarse en otros más específicos como los siguientes:

— El desarrollo de nuevas viviendas para dar respuesta a las necesidades detectadas, con un total aproximado de 20 viv.

— La determinación del régimen urbanístico de las edificaciones existentes y que se consolidan e integran en el Ámbito.

— La previsión de las dotaciones necesarias, en particular en materia de comunicación, espacios libres, equipamientos e infraestructuras de servicios, extendidos y/o al servicio de la totalidad del Ámbito, incluida tanto la parte objeto de nuevos desarrollos urbanos como la consolidada.

Se considera que el entorno más adecuado para el emplazamiento de los correspondientes equipamientos y espacios libres es el ocupado actualmente por el frontón existente, sin perjuicio de proceder a la remodelación de éste a los efectos de minimizar los impactos asociados al mismo.

— La adaptación de las soluciones de respuesta a los objetivos anteriores (altura y número de plantas de las edificaciones; soluciones arquitectónicas; tratamiento de la urbanización; etc.) a las singulares características del entorno, determinándose las mismas en las condiciones necesarias para no generar impactos negativos ni en el paisaje ni en cualesquiera otros elementos de interés existentes en el entorno afectado.

— El traslado de la granja de ganado vacuno existente en el Casco, vinculada a la explotación agraria Eliz-Etxe. Su mantenimiento en su actual emplazamiento se estima incompatible con la naturaleza y las características de dicho Casco, así como con los objetivos planteados en el mismo, por lo que se propone su reubicación en el lugar del medio natural que se estime adecuado para su implantación y desarrollo.

— Formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del Ámbito.

— A los objetivos anteriores se han de sumar los asociados a la ubicación de este ámbito en el entorno del Parque Natural de Aralar, y a la integración de una parte del mismo tanto dentro de ese Parque, como del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) conformado por el mismo.

En concreto, sin perjuicio de determinadas salvedades, esa parte se corresponde en gran medida con la zona urbana y de infraestructuras delimitada por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de dicho Parque, aprobado mediante

antolatzeo plana 1994ko apirilaren 26ko Dekretu bidez onartu zen eta 2004ko uztailaren 13ko Dekretu bidez aldatu zen). Gainerakoa, aldiz, baliabide naturalak antolatzeo plan horretan bertan mugatzen den landazabaleko zonan kokatzen da.

Parke Natural eta Garrantzi Komunitarioko Leku horietan adierazitako helburuak eta hirigintza-esparru honek aditzera ematen dituen helburuak bateragarriak dira —orain bertan proposatzen diren garapen mugatuak barne—.

Horrenbestez, esparru hori eta bertan proposatzen den garapena behar bezala integratzen dira Parke Natural eta Garrantzi Komunitarioko Leku horietan, honako arrazoi osagarriak, besteak beste, kontuan izanik:

\* Bedaioko hiriguneak eta bertan aurreikusten den garapen oso mugatuak ez dute zuzenean edo zeharka eraginik sortzen Parke Naturala eta Garrantzi Komunitarioko Leku mugatzea justifikatu zuten babestu beharreko balio bereziko espazioetan, espezieengan edo errealtate eta elementuetan.

\* Izan ere, aurretik hirigunea zegoen errealtate baten aurrean gaude, eta orain hirigune hori osatu, berriro eta osotasunean birgaitu besterik ez da egin nahi.

Errealtate horrek berak, hain zuzen ere, justifikatzen du adierazitako integrazioa Aralarko Parke Naturalaren baliabide naturalak antolatzeo planean mugatutako hiri- eta azpiegitura-zona batean —jardun horrek landazabaleko oso zati txiki batean izango du eragina—.

\* Gaur egungo hiriguneak eta bertan proiektatzen den garapenak Aralarko Parke Naturalarekin eta Garrantzi Komunitarioko Lekuarekin lotzen diren zenbait behar osatzen eta betetzen dituzte. Izan ere, ingurune naturalarekiko erabateko errespetuzko baldintzetan ingurune horretan bizi izan diren, bizi diren eta bizitzen jarraitu nahi duten pertsonen eta familien giza kokalekurik garrantzitsuena osatzen dute. Elkarbizitza hori, edonola ere, bat dator Garrantzi Komunitarioko Leku horretan eragina duen 92/43/EEE Europako Arteztarauan ezarritako irizpideekin

\* Orain planteatzen den garapena Aralarko Parke Naturalaren baliabide naturalak antolatzeo planean ezarritako esku hartzeo irizpideetara egokitzen da, eta, zehazki, plan horren araudiaren 30. artikuluan ezarritakora (hiri- eta azpiegitura-zona batean barne hartzen diren lursailen tratamendua udalerriko plangintza orokorrean ezarritakoa izango da) eta 16. artikuluan ezarritakora («landazabaleko zonan lurzorua hiri-lurzorua edo lurzoru urbanizagarri birkalifikatzeko ez da beharrezkoa izango baliabide naturalak antolatzeo plan hau aldatzea»).

\* Orain planteatzen den garapena bat dator 92/43/EEE Europako Arteztarauan ezarritako esku hartzeo irizpideekin. Zehazki, Arteztarau horren 6. artikuluan, besteak beste, ezarritako aurreikuspenen testuinguruan, nabarmendu behar da garapen horrek:

\* Ez duela kaltetzen eta ez duela hipotekatzen Aralarko Garrantzi Komunitarioko Lekuaren dauden espazio eta elementu interesdunak kontserbatzeko neurriak hartzea.

\* Ez duela Aralarko Garrantzi Komunitarioko Lekuaren deklarazioa justifikatu zuten espezieen habitatak eta habitata naturalak narriatzea edo aldatzea eragingo.

\* Espazio naturalarekin lotura zuzena ez duen arren, proposatutako garapena gauzatzeak ez duela eragin eta/edo kalte nabarmenik sortuko ez Garrantzi Komunitarioko Leku horretan, ez horren barruan balioa duten espazioetan eta elementuetan.

Decreto de 26 de abril de 1994, y modificado mediante Decreto de 13 de julio de 2004. El resto está ubicado en una zona de campiña delimitada en ese mismo Plan de Ordenación.

Los objetivos planteados en, por un lado, los indicados Parque Natural y LIC, y, por otro, este ámbito urbanístico, incluidos los limitados desarrollos ahora propuestos en éste, son compatibles entre sí.

Así, dicho ámbito y el desarrollo ahora propuesto en él se integran correctamente en aquellos Parque Natural y LIC en atención a, entre otras, las razones complementarias siguientes:

\* El casco urbano de Bedaio y el muy limitado desarrollo ahora previsto en él no inciden ni directa ni indirectamente en espacios, especies o realidades y elementos de valor singular que deban en sí mismos ser preservados, y que justificaron la delimitación de los reiterados Parque Natural y LIC.

\* Estamos ante una realidad en la que existe ya un casco urbano, que ahora se quiere complementar, así como reformar y rehabilitar en su integridad.

Y la propia existencia de esa realidad es la que justifica la indicada integración de la misma, básicamente, en una zona urbana y de infraestructuras delimitada en el referido Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural de Aralar, complementada con una muy limitada afección en una zona de campiña.

\* El conjunto formado por el actual casco urbano y el desarrollo ahora proyectado en el mismo vienen a complementar y dar respuesta a determinadas necesidades asociadas a los citados Parque Natural y LIC dando forma al asentamiento humano más relevante de las personas y familias que han vivido, viven y desean seguir viviendo en ese entorno, en condiciones de total respeto al medio natural en el que se integran. Y esa convivencia se adecua a los criterios establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE, con incidencia en el indicado LIC.

\* El desarrollo ahora planteado se adecua a los criterios de intervención establecidos en el citado Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural de Aralar, y en concreto y entre otros en los artículos 30 (conforme al cual, el régimen de tratamiento de los terrenos incluidos en una zona urbana y de infraestructuras es el establecido en el correspondiente planeamiento general del municipio) y 16 (de acuerdo con el cual, la «recalificación del suelo hacia urbano o urbanizable en la zona de campiña no precisará de la modificación del presente Plan de Ordenación») de la normativa de dicho Plan.

\* El desarrollo ahora planteado se adecua a los criterios de intervención establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE. En concreto, en el contexto de las previsiones establecidas, entre otros, en el artículo 6 de esa Directiva cabe destacar que dicho desarrollo:

\* No perjudica ni hipoteca la adopción de las correspondientes medidas de conservación de los espacios y elementos de interés existentes en el citado LIC Aralar.

\* No conlleva ni el deterioro ni la alteración de los hábitats naturales y de los hábitats de especies existentes en el LIC Aralar, cuya existencia justificó su declaración como tal.

\* Si bien no tiene una relación directa con la gestión de ese espacio natural, su ejecución no supone afección y/o perjuicio apreciable alguno ni en dicho Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ni en los espacios y elementos de valor del mismo.

Testuinguru horretan, eta Plan Orokor honetan dagokion eskalarekin arlo horretan egindako azterketari jarraipena emanez, hirigintza-esparru honetan antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko Plan Berezia honako justifikazioarekin osatu beharko da: Plan Berezi horren proposamen zehatzek lurralde esparru natural horrekin harmoniaz eta egoki bat egiten duen justifikazioarekin —Parke Natural eta Garrantzi Komunitarioko Leku horiek erregulatzeko eta tratatzeko erregimenarekin lotzen diren proposamenak barne—.

Horrez gain, ildo horretan bertan, Plan Berezi hori lantzeko lanak azterlan paisajistiko batekin osatu beharko dira. Izan ere, proposamenek lurralde-ingurunean eta ingurune naturalean duten integrazio paisajistikoa justifikatuko duen azterlan paisajistikoa egin beharko da.

### III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala.

«A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 24.212 m<sup>2</sup>)

#### A. Eraikuntza-baldintzak:

##### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Hirigintza-garapen berriak (Eliz-Etxe ustiapenarekin lotzen den behi-aziendako abeletxeak gaur egun okupatzen duen Esparruko lursailean, besteak beste, aurreikusitakoa hartzen da hirigintza-garapen berrizat. Abeletxe eta jarduera horiek antolamenduz kanpo geratu dira, eta beste kokaleku egoki batera eramatea planteatzen da. Horren truke, lursail horretan beste bizitegi-eraikuntza bat eraikitzea planteatu da):

\* Sestra gainean: 2.600 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 1.740 m<sup>2</sup>(s).

— Hirigintza-garapen finkatuak:

\* Sestra gainean:

Gaur egun bertan dauden eta finkatzen diren eraikinen formaren (lerrokaduren, altueraren, solairu kopuruaren, etab.) emaitzazkoa da hirigintza-eraikigarritasuna.

Eraikigarritasun hori zehazteko ondorioetarako ez dira finkatuztat joko esparruan dauden eta antolamenduz kanpo jotzen diren txabolak eta teilapeak, ezta bertan dagoen abeletxea ere.

Esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testuinguruan behar besteko doitasunarekin kuantifikatuko da eraikigarritasun hori.

\* Sestrapean:

Sestrapeko bi solairuri (2) dagokion eraikigarritasuna, sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Solairu kopurua eta altuera:

Esparruko eraikuntzen altueraren eta solairu kopuruaren parametro erregulatzailak, bestalde, Arau Partikular honetan bertan (IV. epigrafean) antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin adierazitakoak dira, betiere esparruan sustatu beharreko Plan Bereziaren bitartez berregokitzearen kalterik gabe.

#### B. Erabilera-baldintzak:

a) Plan Orokor honetan «A.20 Eraikuntza-irekiko bizitegi-zonetarako» orokorrean ezarritako erabilera-baldintzak dira.

En ese contexto, dando continuidad al análisis efectuado a ese respecto por este Plan General en la escala propia del mismo, el Plan Especial a promover en este ámbito urbanístico con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo ha de complementarse con la consiguiente justificación de la adecuación y/o armonía de sus propuestas específicas en ese marco territorial y natural, incluidas las asociadas al régimen de regulación y tratamiento de los referidos Parque Natural y LIC.

Además, ahondando en esa misma línea, procede complementar los trabajos de elaboración de ese Plan Especial con la realización de un estudio paisajístico que justifique la integración paisajística de sus propuestas en ese entorno territorial y natural.

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global.

Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 24.212 m<sup>2</sup>).

#### A. Condiciones de edificación:

##### a) Edificabilidad urbanística:

— Nuevos desarrollos urbanísticos (Se considera como nuevo desarrollo urbanístico el previsto en, entre otros, la parcela del Ámbito actualmente ocupada por la granja de ganado vacuno existente, vinculada a la explotación Eliz-Etxe. Dichas granja y actividad se declaran fuera de ordenación y se plantea su traslado a otro emplazamiento adecuado para su ubicación. Como contrapartida, se plantea la construcción de una nueva edificación residencial en esa parcela):

\* Sobre rasante: 2.600 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 1.740 m<sup>2</sup>(t).

— Desarrollos urbanísticos consolidados:

\* Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística es la resultante de la forma (alineaciones, número de plantas y altura) de las edificaciones existentes y consolidadas.

A los efectos de la determinación de esa edificabilidad no se entenderán consolidadas las chabolas y tejavanos existentes en el Ámbito, que se declaran fuera de ordenación, ni tampoco la granja existente.

Dicha edificabilidad será cuantificada con la debida precisión en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el Ámbito.

\* Bajo rasante:

Edificabilidad asociada a dos (2) plantas bajo rasante, con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Altura y número de plantas:

Los parámetros reguladores de la altura y del número de plantas de las edificaciones del Ámbito son los expuestos, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, en esta misma Norma Particular (epígrafe IV), sin perjuicio de su reajuste mediante el Plan Especial a promover en el Ámbito.

#### B. Condiciones de uso:

a) Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para las zonas «A.20 Residencial de edificación abierta».



b) Bizitegi-eraikigarritasun berriaren erregimen juridikoa:  
— Babestutako bizitegi-eraikigarritasun berria:

\* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari lotzen zaiona (%20): 520 m<sup>2</sup>(s).

\* Etxebizitza tasatuaren erregimenari lotzen zaiona (%20): 520 m<sup>2</sup>(s).

— Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria (%60): 1.560 m<sup>2</sup>(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria: 2.600 m<sup>2</sup>(s).

— Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntzen bizitegi-eraikigarritasuna sustapen libreko erregimenarekin lotzen da. Eraikuntza horiei lotzen zaizkien erabilera nagusietara zuzendutako eraikigarritasun osoa jo ahal izango da mota horretako eraikigarritasuntzat.

«Etxe Nagusia» eraikuntza eta hari lotzen zaion eraikigarritasuna hirugarren sektoreko erabileretara edo ekipamendu-erabileretara zuzenduko da, eta ez bizitegi-erabileretara.

c) Esparru honetako etxebizitzaren batez besteko tamaina 120 m<sup>2</sup>(s)-koa izango da.

Tamaina hori proiektatutako eraikin berrietan ez ezik aurretik dauden eta finkatzen diren eraikinetan ere aplikatuko da, dagokien etxebizitza kopurua zehazteko ondorioetarako.

Aurretik dauden eraikinetako bakoitzean bereizita eta independenteki aplikatuko da tamaina hori.

Era berean, proiektatutako eraikuntza berrietan eraikin bakoitzerako bereizita edo guztietarako modu globalean aplikatu ahal izango da.

## 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Esparruaren osotasunaren urbanizazioa egin beharko da, eta beharrezko zuzkidurak eta azpiegiturak antolatu beharko dira (bideak, saneamendua, ura, elektrizitatea, etab.), gaur egun dauden zuzkidura eta azpiegiturak hobetzea eta birsortzea barne.

### 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

### 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren osotasuneko antolamendu xehatua zehazteko Hiri Antolamenduko Plan Berezia landuko da.

Plan Berezi horrek esparruaren mugaketa berregokitu ahal izango du, behar bezala justifikatutako arrazoiei jarraituz (orografia, antolamendu-helburuak, partzelazioa, eta abar). Proiektu horrek sar ditzakeen arlo horretako berregokitzapenak, berriz, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «53.1.h» artikuluan aipatzen diren esparru espazialen mugaketa berriro aintzat hartzeko irizpideetara moldatu beharko dira.

### 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Ondoren aditzera ematen den salbuespenekin, hirigintza-garapen berrien eraginpean egonik urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatzen diren lursailek jardun integratuko esparru bat osatuko dute, eta dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren

b) Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial:

— Nueva edificabilidad residencial protegida:

\* Vinculada al régimen de VPO de régimen general (20%): 520 m<sup>2</sup>(t).

\* Vinculada al régimen de vivienda tasada (20%): 520 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial de promoción libre (60%): 1.560 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial total: 2.600 m<sup>2</sup>(t).

— La edificabilidad residencial asociada a las edificaciones existentes y consolidadas se vincula al régimen de promoción libre. Podrá considerarse como tal edificabilidad la totalidad de la destinada a usos principales, asociada a dichas edificaciones.

La edificación «Etxe Nagusia» y la edificabilidad asociada a la misma se destinará a usos bien terciarios bien de equipamiento, y no a usos residenciales.

c) El tamaño medio de las viviendas de este Ámbito será de 120 m<sup>2</sup>(t).

Dicho tamaño será de aplicación tanto en las nuevas edificaciones proyectadas, como en las preexistentes y consolidadas, a los efectos de la determinación del correspondiente número de viviendas.

Ese tamaño será de aplicación diferenciada e independiente en cada una de las edificaciones preexistentes.

A su vez, en las nuevas edificaciones proyectadas podrá ser aplicado bien de forma diferenciada en cada una de ellas, bien de forma global en el conjunto de las mismas.

## 2. Condiciones específicas reguladoras de la red de sistemas locales.

Se procederá a la urbanización del conjunto del Ámbito, con la consiguiente ordenación de las necesarias dotaciones e infraestructuras (viario, saneamiento, agua, electricidad, etc.), incluida la mejora y regeneración de las existentes.

### 3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

### 4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar la ordenación pormenorizada de la totalidad del ámbito.

Dicho Plan Especial podrá reajustar la delimitación de este ámbito en atención a razones debidamente justificadas (orografía; objetivos de ordenación, parcelario, etc.). Los reajustes que a ese respecto pudiera introducir este proyecto se entenderán ajustados a los criterios de reconsideración de la delimitación de ámbitos espaciales a los que se hace referencia en el artículo «53.1.h» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Se estará a ese respecto a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

### 5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de programación y ejecución general.

Con las salvedades que se apuntan a continuación, los terrenos afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos y categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización conformarán un ámbito de actuación integrada, que será objeto del correspondiente Programa

mende izango dira. Sustatu beharreko Plan Bereziak zehaztuko du esparru horren mugaketa.

Hirigintza-esparruaren osotasunaren urbanizazio-obrak —haren zati finkatuen egin beharrekoak barne— hirigintza-garapen berri horien urbanizazio-kargatzat hartu beharko dira. Horiek zuzen zehazteko, eta xede horretarako egokiak izan daitezkeen beste aukera batzuk baztertu gabe, obra horiek guztiak urbanizazio-proiektu bakar baten mende izango dira, hasiera batean bederen. Horrenbestez, eta beharrezkoa den guztietan, urbanizazio-obra horien eraginpean dauden lursail guztiak jardun integratuko esparru horri atxikiko zaizkio.

Zehazki, honakoak dira, besteak beste, aditzera emandako salbuespenak:

— Hirigunean dagoen eta lekualdatu nahi den behi-azien-darako abeletxeari eman beharreko tratamenduarekin lotzen da, betiere jardun integratuko esparruaren mugaketaren testuinguruan zein dagokion gauzatzeko-unitateen testuinguruan. Planteatutako helburuak lortzeko irtenbiderik egokienaren bila, abeletxea eta haren lurak kudeaketa-esparru horietan barne hartzea edo horiei atxikitzea erabaki ahal izango da, baita horiekin inolako loturarik ezarri gabe horiez kanpo uztea ere.

— Gaur egungo pilotalekua birmoldatzeko lanak egitea. Urbanizatzeko Jardun Programa formulatzearen testuinguruan erabakitzen denari jarraitu beharko zaio.

#### B. Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak.

Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoaren barruan landuko da eta onartuko da azpiesparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

#### 1. Kalifikazio xehatua.

Esparruan xede horretarako sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarriko dira kalifikazio eta antolamendu xehatuko baldintzak.

Testuinguru horretan, eta komenigarria eta justifikatua den heinean Plan Berezi horretan berregokitzearen kalterik gabe, honakoak izango dira proiektatzen diren eraikuntzen forma erregulatzen duten parametroak (altuera eta solairu kopurua):

- Hirigintza-garapen berriak.
- \* Gehieneko solairu kopurua:
- \* Sestra gainean: II + estalkipea.
- \* Sestrapean: II.
- \* Sestra gaineko eraikuntza-altuera: Esparruan sustatu beharreko Plan Bereziak definituko du.

— Hirigintza-garapen finkatuak:

Parametro horiek bat datoz gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntzetako parametroekin.

Sestrapean bi (2) solairu eraikitzea baimentzen da.

Plan Berezi hori bidezko azterlan paisajistikorekin osatuko da. Izan ere, Plan horren proposamenek hirigintza-esparru horren lurralde-ingurunean eta ingurune naturalean duten integrazio paisajistikoa justifikatuko duen azterlan paisajistikoa egin beharko da

de Actuación Urbanizadora. La delimitación de dicho ámbito será determinada por el Plan Especial a promover.

Las obras de urbanización del conjunto del Ámbito Urbanístico, incluidas las que deban acometerse en la parte consolidada del mismo, serán consideradas como cargas de urbanización de dichos nuevos desarrollos urbanísticos. A los efectos de la correcta determinación de las mismas, y sin descartar otras posibles soluciones que a ese respecto puedan considerarse adecuadas, todas esas obras serán objeto de, en principio, un único proyecto de urbanización. Con ese fin, siempre que se estime necesario, la totalidad de los terrenos afectados por esas obras de urbanización se adscribirán al citado ámbito de actuación integrada.

A su vez, las indicadas salvedades son, en concreto y entre otras, las siguientes:

— El tratamiento a dar, en el contexto de la delimitación tanto del citado ámbito de actuación integrada como de la o las correspondientes unidades de ejecución, a la granja de ganado vacuno existente en el Casco y que se propone trasladar. En atención a la solución que se estime más adecuada para la consecución de los objetivos planteados, podrá acordarse bien la inclusión o adscripción de la granja y sus terrenos a los citados ámbitos de gestión, bien su exclusión de los mismos sin establecer vinculación alguna con ellos.

— La ejecución de las obras de remodelación del actual frontón. A estos efectos se estará a lo que se acuerde en el contexto de la formulación del citado Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el Ámbito será elaborado y aprobado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de calificación y ordenación pormenorizada serán las establecidas en el Plan Especial a promover con ese fin en el Ámbito.

En ese contexto y sin perjuicio de su reajuste en ese Plan Especial en la medida en que se considere conveniente y justificado, los parámetros formales reguladores de la forma de las edificaciones proyectadas (altura y número de plantas) serán los siguientes:

- Nuevos desarrollos urbanísticos.
- \* Número de plantas máximo:
- \* Sobre rasante: II + Bajocubierta (bc).
- \* Bajo rasante: II.
- \* Altura de edificación sobre rasante: Será definida por el Plan Especial a promover en el Ámbito.

— Desarrollos urbanísticos consolidados:

Dichos parámetros se corresponden con los de las edificaciones existentes y consolidadas.

Se autoriza la construcción de dos (2) plantas bajo rasante.

La elaboración de ese Plan Especial se complementará con la realización de un estudio paisajístico que justifique la integración paisajística de sus propuestas en el entorno territorial y natural del que forma parte este Ámbito Urbanístico.

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Plan Berezi horretan hiri-lurzoru finkatuko kategoriako eta/edo hiri-lurzoru finkatu gabeko kategoriako lurak sartuko dira.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Bedaio Aralar mendikateko mazelan dago, eta Bedaio Goikoa herrigunea Aralarko Parke Naturalaren barruan dago, baita izen bereko Garrantzi Komunitarioko Lekuaren barruan ere.

Esparruko Hiri Antolamenduko Plan Berezia lantzeko hurrengo faseetan zein bertan planteatutako antolamendua garatzeko eta gauzatzeko fasean, arreta handiz baloratu eta kontrolatu beharko dira hirigintza-garapen berriak parke horretan sortzen dituen eraginak. Are gehiago, parkean behar bezala integratzeko aukera emango duten baldintzetan planteatu eta definitu beharko da antolamendu hori.

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Honako zirkunstantziak, besteak beste, hartu beharko dira aintzat bidezko ondorioetarako:

— Kultura eta ondare alorreko balioei erreparatuta, Santa Maria eliza udalerriko hirigintza-ondare katalogatuan barne hartzea.

— Eliza hori ustezko arkeologia-zona izatea.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Adierazitako Plan Berezia eta haren garapenean sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programan ezarriko dira bertako hirigintza-antolamendua gauzatzeko baldintzak. Nolanahi ere, aurreko «III». epigrafeko «5» idatz zatian azaldutako irizpideak hartu beharko dira aintzat.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

### 1. Geologia eta geomorfologia.

— Azterlan geoteknikoa lantzeko garaian, planteatutako garapenarekin lotzen diren inpaktu geologikoak baloratuko dira, zehazki eraginpean dagoen mazelan sor daitezkeenak, eta orotariko arriskuak saihesteko neurri egokiak finkatuko dira.

— Emaizazko hondakinak, berriz, arlo horretan indarrean dagoen legeriaren arabera kudeatuko dira.

### 2. Hidrogeologia (akuiferoak).

Eraginpean dagoen zona urrakortasun handikoa denez gero, edozein motatako isurketak saihesteko eta gaur egun dauden baliabideetan eragina izan dezaketen lur-erazketak kontrolatzeko beharrezko neurriak hartuko dira.

Esparruan proposatutako garapena gauzatzeko prozesuaren barruan ebaluatuko da alderdi hori. Hortaz, garapen horren ondorioz akuiferoetan sor daitezkeen eraginak etengabe aztertuko dira, eta, osagarri gisa, akuifero horietan eragin kaltegarriak eta arriskuak saihesteko beharrezko neurriak zehaztuko dira.

## 2. Categorización del suelo urbano.

El citado Plan Especial incluirá los terrenos del Ámbito en las categorías de suelo urbano consolidado y/o suelo urbano no consolidado.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Bedaio se sitúa en la falda de Aralar y la zona del casco urbano de Bedaio Goikoa forma parte del Parque Natural de Aralar, así como del Lugar de Interés Comunitario (LIC) de esa misma denominación.

En las posteriores fases tanto de elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito como de desarrollo y ejecución de la ordenación planteada en el mismo deben ser debidamente valoradas y controladas las afecciones del nuevo desarrollo urbanístico en ese parque. Es más, dicha ordenación ha de ser planteada y definida en condiciones que permitan su adecuada integración en el parque.

## VI. CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes:

— La inclusión de la iglesia de Santa María en el patrimonio urbanístico catalogado del municipio, en atención a su valor cultural y patrimonial.

— La condición de la citada iglesia de zona de presunción arqueológica.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

Las condiciones de ejecución de la ordenación urbanística del Ámbito serán las establecidas en el referido Plan Especial, así como en el Programa de Actuación Urbanizadora que, en su caso, deba promoverse en su desarrollo. Eso sí, deberán ser objeto de la necesaria consideración los criterios expuestos en el apartado 5 del anterior epígrafe «III».

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

### 1. Geología y geomorfología.

— En el contexto de la elaboración del correspondiente estudio geotécnico se valorarán los posibles impactos geológicos asociados al desarrollo planteado, concretamente en la ladera afectada, y se determinarán las adecuadas medidas de intervención en la materia con el fin de evitar todo tipo de riesgos.

— Los residuos resultantes serán gestionados de conformidad con la legislación vigente en la materia.

### 2. Hidrogeología (acuíferos).

Dado que la zona afectada es de alta vulnerabilidad, se determinarán y ejecutarán las medidas necesarias tanto para evitar cualquier tipo de vertido, como para controlar posibles excavaciones que pudieran afectar a los recursos existentes.

Se procederá a la progresiva evaluación de dicha cuestión a lo largo del proceso de ejecución del desarrollo propuesto en el ámbito, con el consiguiente y continuado análisis de las afecciones que pudieran derivarse del mismo en los acuíferos existentes, complementado con la determinación de las medidas de intervención necesarias para evitar riesgos y afecciones perjudiciales en dichos acuíferos.

Arlo horretan arazo berezirik hauteman ez den arren, obrak behar besteko zuhurtziaz egingo dira, eta bertan dauden akuiferoen gainean arriskuak sortzea saihestuko da.

3. Aralar Parke Naturala eta Parke horrek berak osatzen duen Garrantzi Komunitarioko Lekua babestea.

Esparruan planteatutako hirigintza-garapena antolatzeaz eta gauzatzeaz gain, Aralarko Parke Naturala eta dagokion Garrantzi Komunitarioko Lekua erregulatzeko eta tratatzeko erregimenarekin (Aralarko Parke Naturalaren baliabide naturalak antolatzeko planean, besteak beste, ezarritakoarekin) bateragarri egiteko eta espazio natural horretako berezko balioak babesteko beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatuko dira.

#### 4. Paisaia.

Esparruaren antolamendu xehatua zehazteko esparruan sustatu beharreko Plan Berezia bidezko azterlan paisajistikoarekin osatuko da. Izan ere, azterlan paisajistiko horrek esparruari dagokion ingurune paisajistikoaren eta naturalaren alorrean planteatutako proposamenen egokitzapena eta egokitasuna aztertuko du, eta arlo horretako inpaktuak eragozteko beharrezkoak diren neurriak finkatuko ditu.

Planteatzen diren hirigintzaren eta urbanizazioaren alorreko irtenbideak eta irtenbide arkitektonikoak (eraikuntzen forma, altuera eta solairu kopuruarekin, erabili beharreko materialekin, koloreekin eta abar lotzen direnak barne) behar bezala aztertu eta ebaluatu beharko dira, bai testuinguru horretan, bai aurreko 3. idatz zatian aipatutako testuinguruan, horien ondoriozko eragin edo inpaktu negatiboak ezabatzearen eta/edo murriztearren.

#### 5. Beste alderdi batzuk.

Esparruaren hirigintza garatzean, «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetako honako arlo hauetako irizpideei jarraitu beharko zaie: Obrak egiten diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzeko irizpideei; sortzen diren hondakinak biltzeko, tratatzeko eta biltegitatzeko irizpideei; obraren ondoriozko zaratak, hautsa eta abar ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; egin beharreko obraren ondorioz inguruko biztanleengan sortzen diren kalteak ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatze-koak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

### IX. GRAFIKOAK

— «1. Aralarko Parke Naturalaren eta Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaketa «33. Bedaioko hirigunea» esparruaren ingurunean» grafikoa.

Si bien no se detectan particulares problemas al respecto, las obras serán ejecutadas con la prudencia necesaria para evitar posibles riesgos en los acuíferos existentes.

3. Preservación del Parque Natural de Aralar y de Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) conformado por ese mismo Parque.

La ordenación y ejecución del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito se complementará la determinación y ejecución de las medidas necesarias tanto para su compatibilización con el régimen de regulación y tratamiento del Parque Natural de Aralar (establecido, entre otros, en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del mismo) y el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) conformado por ese mismo Parque, como para la preservación de los valores propios de ese espacio natural.

#### 4. Paisaje.

El Plan Especial a promover en el ámbito con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo se complementará con la elaboración de un estudio paisajístico que analice la adecuación y encaje de las propuestas planteadas en aquél Plan en el marco paisajístico-natural-territorial en el que se ubica el ámbito, con la consiguiente determinación en dicho estudio de las medidas que se estimen necesarias para evitar impactos de esa naturaleza.

Las soluciones urbanísticas, arquitectónicas y de urbanización (incluidas las asociadas a la forma de las edificaciones, la altura y el número de plantas de las mismas, los materiales y colores a utilizar, etc.) que se planteen serán objeto de la debida atención y evaluación tanto en ese contexto como en el mencionado en el anterior apartado 3 con el fin de eliminar y/o minimizar afecciones o impactos negativos derivados de las mismas.

#### 5. Otras cuestiones.

La ejecución del desarrollo urbanístico del ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» en lo referente a: Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; eliminación y/o minimización de los perjuicios derivados de las obras a ejecutar en la población del entorno; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

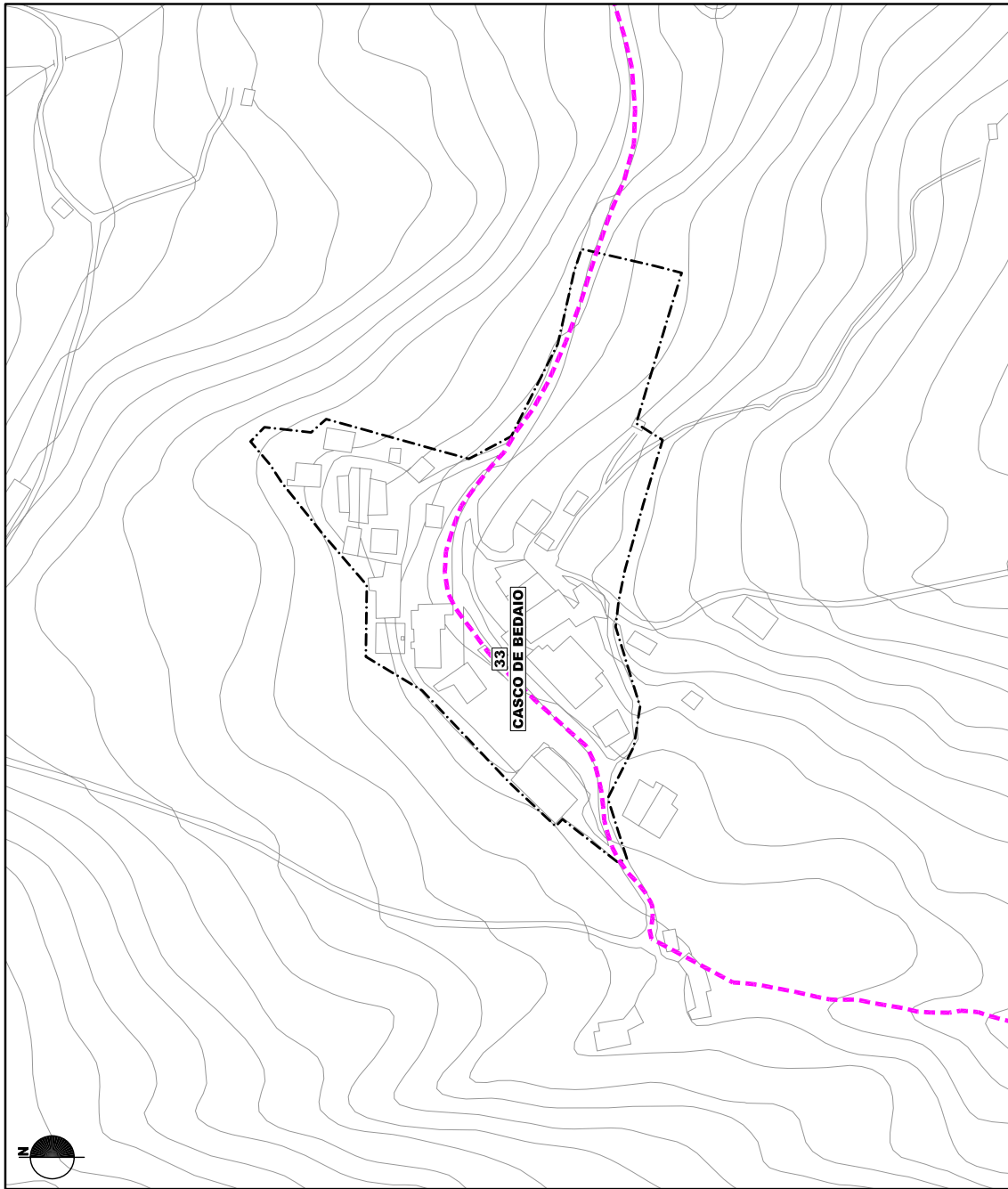
### IX. GRÁFICOS

— Gráfico «1. Delimitación del Parque Natural de Aralar y del Lugar de Importancia Comunitaria Aralar (LIC) en el entorno del ámbito «33. Casco de Bedaio».

DOC. "2. NI.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

33. CASCO DE BEDAIO

--- LIC DE ARALAR Y PARQUE NATURAL DE ARALAR



ESCALA 1/2000 ESKALA

GRÁFICO 1. GRÁFICOA  
DELIMITACIÓN DEL PARQUE NATURAL DE ARALAR  
Y DEL LUGAR DE IMPORTANCIA  
COMUNITARIA ARALAR EN EL ENTORNO DEL  
ÁMBITO "33. CASCO DE BEDAIO"



HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

«34. ALDABAKO LANDAGUNEA»  
ESPARRU NATURALEKO ARAU PARTIKULARRA

I. EZAUGARRIAK, AZALERA ETA MUGAKETA

Tolosako udalerrriaren mendebaldeko muturrean dagoen landa-izaerako ingurune batean kokatzen den esparrua da. Hirigunetik urrun dago eta Alegiako udalerritik barrena GI-3712 errepedearen bidez heltzen da bertara.

Esparruaren barruan kokatzen da gaur egungo Aldabako hirigunea. Hirigunea hainbat bizitegi-eraikuntzak eta zenbait ekipamendu eta zerbitzuek osatzen dute (pilotalekuak, elizak, ostalaritza-zerbitzuak eta askotariko espazio publikoek).

Guztira 24.212 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Dokumentu honen planoetan islatzen da esparruaren mugaketa, baita Arau Partikular honi erantzen zaion grafikoan ere.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Adierazi den bezalaxe, esparru honen barruan dago Aldabako gaur egungo hirigunea. Landa-esparru horretako giza kokalekurik garrantzitsuenak da, eta zenbait ekipamendu eta zerbitzu dituen bakarra da.

Une honetan, eta testuinguru horren barruan, ondoren jasotzen diren esku hartzeko bi helburuak, besteak beste, planteatzen dira.

Batetik, zehazki eta besteak beste, ingurune horretako biztanleen beraien etxebizitza-premiari erantzun behar zaio —baita bertan dauden baserrietako biztanleenari ere—. Horretarako, helburu horri eman beharreko erantzuna taldekatuta eta kontrolatuta gauzatu beharko da hirigune hori bezalako ingurune batean, eta ez Aldabako landa-ingurunean sakabanatuta eta barreiatuta. Helburu hori lortuko bada, justifikatuta egongo da proiektatu beharreko etxebizitzaren kopurua bertan dagoen eskariari erantzuteko beharrezko kopurura mugatzea.

Bestalde, aurreko helburua hirigunea berritzearekin osatu beharko da, gaur egungo ekipamenduak eta zerbitzu publikoak ahal den heinean hobetzea eta osatzea barne.

Helburu horiek lortzeko, gaur egungo Aldabako hirigunean oinarrituko den landagunea mugatzea proposatzen da. Finkatu egingo dira, beraz, 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioetan arlo horretan ezarritako aurreikuspenak, betiere ondoren aditzera ematen diren alderdietan, besteak beste, osatzearen kalterik gabe.

— Aldabako hirigunea indarrean dagoen hirigintza-legerian landaguneetarako arautzen den hirigintzako erregimen juridikoaren mende egongo da (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 29. artikulua eta abar), baita ondoren aipatuko den Plan Berezian arautzen denaren mende ere.

— Antolamendu xehatua zehazteko Plan Berezia landu eta onartu beharko da.

— 1989ko Arau Subsidiarioetan hirigune hori barnean hartzen zuen esparrua erreferentzia gisa hartuta, Plan Berezia zehaztuko du hirigunearen behin betiko mugaketa. Testuinguru horretan, Planak hirigune haren esparrua berregokitu ahal izango du, eta %5 gehitu eta/edo murriztu ahal izango du hirigunearen azalera.

— Gehienez sei etxebizitza berri aurreikusi ahal izango da eraikuntza berrietan; alabaina, eraikigarritasun berria gehienez 750 m<sup>2</sup>(s)-koa izango da. Edonola ere, Plan Berezia finkatuko ditu arlo horretako behin betiko antolamendu-parametro zehatzak. Adierazten direnak gehienekotzat jo beharko dira.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO NATURAL  
«34. NÚCLEO RURAL DE ALDABA»

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado en un entorno de carácter rural emplazado en el extremo Oeste del término municipal de Tolosa, alejado del centro urbano del mismo, y al que se accede desde el término municipal de Alegia, a través de la carretera GI-3712

Dentro del ámbito se integra el actual casco de Aldaba, conformado por diversas edificaciones residenciales, además de una serie de equipamientos y servicios (frontón, iglesia, servicio de hostelería, otros espacios públicos de naturaleza diversa).

Su superficie es de 24.212 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en los correspondientes planos de este documento, incluido el gráfico adjunto a esta misma Norma Particular.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

De acuerdo con lo indicado, dentro de este ámbito se ubica el actual casco de Aldaba. Conforman el asentamiento humano más importante de ese entorno rural, y el único que cuenta con determinados equipamientos y servicios públicos.

En este momento y en ese contexto, los objetivos de intervención ahora planteados son, entre otros y básicamente, los dos que se exponen a continuación.

Así, se trata de, por un lado, dar respuesta a las necesidades de vivienda de, en particular y entre otros, los propios residentes en ese entorno, incluido en los caseríos ubicados en él. Para ello, se considera que la respuesta a ese objetivo ha de ser materializada de manera agrupada y controlada en un entorno como el de ese casco, y no de forma dispersa y diseminada en el medio rural de Aldaba. La consecución de ese objetivo justifica limitar el número de viviendas a proyectar a las que se estiman necesarias para dar respuesta a la demanda existente.

Por otro, la materialización del objetivo anterior ha de complementarse con la reforma y renovación integral del conjunto del casco, incluida la mejora y complementación, en lo posible, de los actuales equipamientos y servicios públicos.

Y en aras a la consecución de esos objetivos se propone la delimitación de un núcleo rural tomando como referencia el actual casco de Aldaba, consolidando las previsiones establecidas a ese respecto en las Normas Subsidiarias de 1989, sin perjuicio de su complementación en, entre otros, los distintos extremos que se indican a continuación.

— Sujeción de ese núcleo al régimen jurídico urbanístico regulado para los núcleos rurales en la legislación urbanística vigente (artículos 29, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), así como en el Plan Especial al que se hace referencia a continuación.

— Elaboración y aprobación de un Plan Especial a los efectos de la determinación de su ordenación específica.

— Tomando como referencia el ámbito considerado como tal núcleo en las citadas Normas Subsidiarias de 1989, la delimitación definitiva del mismo será la que determine el citado Plan Especial. En ese contexto, este Plan podrá reajustar el ámbito de aquél núcleo incrementando y/o reduciendo su superficie en un 5%.

— Previsión de un máximo de seis nuevas viviendas en nuevas edificaciones, con una nueva edificabilidad, también máxima, de 750 m<sup>2</sup>(t). En todo caso, los parámetros de ordenación definitivos y precisos a ese respecto serán los que determine el citado Plan Especial, debiendo considerarse los indicados como máximos.

— Plan Berezi horretan finkatuko da gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntzen hirigintza-erregimena.

— Plan Berezia lantzeko lanak bidezko azterlan paisajistikoarekin osatuko dira. Izan ere, Plan horren proposamenek esparru horren lurralde-ingurunean eta ingurune naturalean duten integrazio paisajistikoa justifikatuko duen azterlan paisajistikoa egin beharko da.

### III. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

#### 1. Hirigintza-kalifikazioko baldintzak.

— Esparruak «D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona» tipologiako erabilera globaleko landa-zona batean kokatzen den landagune baten berezko izaera du.

— Eraikuntza berriak eraikitzea baimenduko da, sestra gainean gehienez 750 m<sup>2</sup>(s)-ko eraikigarritasuna.

— Eraikuntza berri horietan gehienez 6 etxebizitza baimenduko dira.

— Ondoren aditzera ematen den Plan Bereziak finkatuko da gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntzen hirigintza-erregimena.

— Plan Bereziak finkatuko du esparruaren eta bertako eraikuntzen erabilera-erregimena.

Horrenbestez, esparru horretan ez dira aplikatzekoak izango landagune baten berezko helburuekin eta esku hartzeko irizpideekin bateraezinak diren «D.30 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona» tipologiako erabilera globaleko landa-zonen berezko erabilera-erregimena erregulatzen duten baldintzak. Plan Berezi horrek arlo horretan egokiak diren esku hartzeko irizpideak finkatuko ditu, baita erabilera globaleko zona horren erabilera-erregimena berregokitzeari dagokionez ere.

#### 2. Esparruko lursailen hirigintza-sailkapena.

Esparruko lursail guztiak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuko dira, eta, horren barruan, landagunearen modalitateari atxikiko zaizkio.

#### 3. Plan Orokor honetan definitutako hirigintza-erregimena garatzeko baldintzak.

Esparruari dagokion Plan Berezia landu eta bideratuko da, eta bertan esparruaren antolamendu-erregimen zehatza eta xehatua zehaztuko da, eta antolamendu hori gauzatzeko baldintzak finkatuko dira.

Plan Berezi hori bidezko azterlan paisajistikoarekin osatuko da. Izan ere, Plan horren proposamenek hirigintza-esparru horren lurralde-ingurunean eta ingurune naturalean duten integrazio paisajistikoa justifikatuko duen azterlan paisajistikoa egin beharko da.

#### 4. Esparrua berririo mugatzeko baldintzak.

Egokia bada eta, aldi berean, behar bezala justifikatuta badago, Plan Orokor honetan planteatutako esparruaren mugaketa berregokitu ahal izango du Plan Bereziak, eta azalera %5 murriztu eta/edo gehitu ahal izango du.

#### 5. Proiektatutako antolamendua gauzatzeko baldintzak.

Azaldutakoaren indarrez, esparruan sustatu beharreko Plan Bereziak ezarriko ditu esparruan planteatutako antolamendua gauzatzeko baldintzak.

### IV. GRAFIKOAK

— «1. Esparruaren mugaketa» grafikoa.

— Determinación en ese mismo Plan Especial del régimen urbanístico de las edificaciones existentes y que se consoliden en el mismo.

— Complementación de los trabajos de elaboración de ese Plan Especial con la realización de un estudio paisajístico que justifique la integración paisajística de sus propuestas en el entorno territorial y natural del que forma parte este ámbito.

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### 1. Condiciones de calificación urbanística.

— El ámbito tiene, a los efectos correspondientes, la condición propia de un núcleo rural ubicado en una zona rural de uso global de tipología «D.30 Agroganadera y de Campiña».

— Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones con una edificabilidad máxima sobre rasante de 750 m<sup>2</sup>(t).

— El número máximo de viviendas autorizadas en esas nuevas edificaciones es de 6 viv.

— El Plan Especial al que se hace referencia a continuación determinará el régimen urbanístico de las edificaciones existentes y que el mismo consolide.

— El régimen de uso del ámbito y de las edificaciones del mismo será el determinado por dicho Plan Especial.

En ese contexto, no serán de aplicación en este ámbito las condiciones reguladores del régimen de uso propio de la zona rural de uso global de tipología «D.30 Agroganadera y de Campiña» que resulten incompatibles con los objetivos y criterios de intervención propio de un núcleo rural, planteados en este ámbito. El citado Plan Especial procederá a la determinación de los criterios de intervención que a ese respecto se estimen adecuados, incluso en lo referente al reajuste del régimen de uso de dicha zona de uso global.

#### 2. Clasificación urbanística de los terrenos del ámbito.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo no urbanizable, y, dentro de éste, se adscriben a la concreta modalidad de núcleo rural.

#### 3. Condiciones de desarrollo del régimen urbanístico definido en este Plan General.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial referido al ámbito, a los efectos de la determinación tanto del régimen de ordenación preciso y detallado del mismo, como de las condiciones de ejecución de dicha ordenación. Dicho Plan será promovido dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

La elaboración de ese Plan Especial se complementará con la realización de un estudio paisajístico que justifique la integración paisajística de sus propuestas en el entorno territorial y natural del que forma parte este ámbito.

#### 4. Condiciones de redelimitación del ámbito.

Siempre que se estime conveniente al tiempo que debidamente justificado, el indicado Plan Especial podrá reajustar la delimitación del ámbito planteado en este Plan General, incrementando y/o reduciendo su superficie en, como máximo, un 5%.

#### 5. Condiciones de ejecución de la ordenación proyectada.

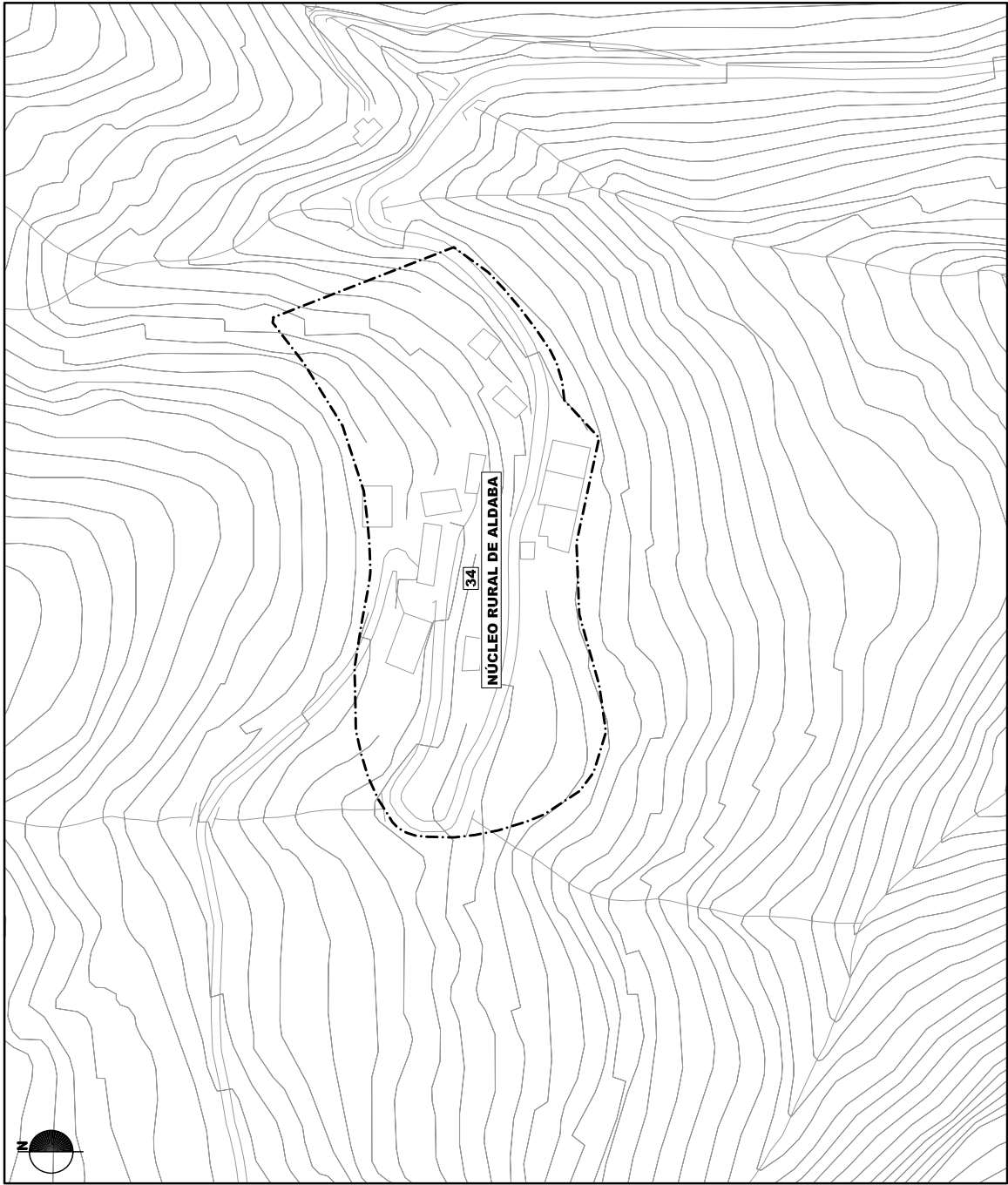
Conforme a lo expuesto, las condiciones de ejecución de la ordenación planteada en este ámbito serán las establecidas en el Plan Especial a promover en el mismo.

### IV. GRÁFICOS

— Gráfico «1. Delimitación del Ámbito».

34. ALDABA

--- NÚCLEO RURAL DE ALDABA



ESCALA 1/2000 ESKALA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
DELIMITACIÓN DEL NÚCLEO RURAL DE ALDABA



«35. ARALARKO PARKE NATURALA»  
ESPARRU NATURALEKO ARAU PARTIKULARRA

I. EZAUGARRIAK, AZALERA ETA MUGAKETA

Epigrafe honen amaieran adierazten den salbuespenaren kalterik gabe, esparrua Parke Natural izendatu zuten 1994ko apirilaren 26ko Dekretu bidez, eta, hala, Euskal Autonomia Erkidegoko espazio babestuen sarean barne hartzen da.

Era berean, eskualde atlantikoko Garrantzi Komunitarioko Leku izendatu zuten (Aralar GKL - ES2120011 kodea), Natura 2000 Sarean barne hartzeko.

Euskal Herriko ingurune menditsu garrantzitsuenetako batean dago, altueragatik, lurzorua erabilerengatik, eta balio naturalistikoengatik eta paisajistikoengatik. Abaltzisketa, Amezketeta, Ataun, Lazkao, Tolosa (Bedaio) eta Zaldibiako udalerrietan barrena hedatzen da. Enirio-Aralar erkidegoko erabiera publikoko mendia ere hartzen du.

Eremu horren ezaugarriak eta berezitasunak «Informazioa eta diagnostikoa. Tolosako Arau Subsidiarioak berraztertzea» dokumentuko «VII.9» epigrafean (108. eta 109. orrialdeetan) jasotzen dira –dokumentu hori 2005eko ekainean idatzi zen, Plan Orokor hau lantzeko prozesuaren barruan–.

Guztira 2.956.224 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.3 Lurzorua sailkapena. Esparru Naturalen Mugaketa» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

Salbuespena Parke Natural eta Garrantzi Komunitarioko Leku horien oso azalera txikiarekin lotzen da. Izatez, Plan Orokor honetan zati hori ez da Esparru Natural honetan barne hartzen, «33. Bedaioko hirigunea» hirigintza-esparruan baizik –bertan planteatzen diren helburuak kontuan izanik–.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Plan honen helburu orokorrak eta lehentasuneko helburuak dira esparru hori espazio natural babestu gisa mantentzea eta babestea –baita bertako berezko balioak ere–.

Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenei jarraituz, ingurune hori babesteko sustatu behar diren berariazko planetan eta proiektuetan ezartzen diren neurrien bitartez bideratu eta gauzatu beharko da helburu hori. Neurri horiek Plan Orokorraren berezko neurritzat jo beharko dira.

Ildo horretan, arreta berezia merezi dute Aralarko baliabide naturalak antolatzeko planean planteatzen diren arlo horretako neurriek. Plan hori 1994ko apirilaren 26ko 168 Dekretu bidez onartu zen, eta, ondoren, 2004ko uztailaren 13ko 146 Dekretuak aldatu zuten Dekretu hori.

Parkea ugatzat espezierako interes berezia duen eremu gisa jotzen duten neurriak gaineratu beharko zaizkie aurrekoei. Izan ere, ugatzat interes komunitarioko espezieetako bat da.

Orain, eta Plan horretan ezartzen denera jotzearen kalterik gabe, bertan tratamendu desberdineko sei motatako (azpi)zona bereizten direla nabarmendu behar da:

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO NATURAL  
«35. PARQUE NATURAL DE ARALAR»

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Sin perjuicio de la salvedad a la que se hace referencia al final de este mismo epígrafe, éste es un Ámbito declarado Parque Natural, mediante Decreto de 26 de abril de 1994, e integrado, como tal, en la red de espacios protegidos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Tiene, asimismo, la condición de Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Aralar y código ES2120011), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2000.

Se ubica en una de las áreas montañosas más importantes del País Vasco en cuanto a altitud, usos del suelo, valores naturalísticos e incidencia paisajística, extendiéndose por los municipios de Abaltzisketa, Amezketeta, Ataun, Lazkao, Tolosa (Bedaio) y Zaldibia así como por el Monte de Utilidad Pública de la Mancomunidad de Enirio-Aralar.

Sus características y particularidades son las expuestas en el epígrafe «VII.9» (páginas 108 y 109) del documento «Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa», redactado con fecha junio de 2005 en el proceso de elaboración de este Plan General.

Su superficie es de 2.956.224 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales» del documento «5. Planos» de este Plan.

La indicada salvedad está asociada a una muy limitada extensión de esos Parque Natural y LIC que este Plan General no integra en este Ámbito Natural, sino en el Ámbito Urbanístico «33. Casco de Bedaio», en atención a los objetivos planteados en el mismo.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

El mantenimiento y la preservación de este Ámbito en su condición de espacio natural protegido, y de los valores propios del mismo constituyen los objetivos generales y preferentes de este Plan.

Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas que se establezcan en los planes y proyectos específicos que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia, deben promoverse para su preservación. Esas medidas deben ser consideradas como propias de este Plan General.

Merecen una particular atención a ese respecto las medidas establecidos en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de Aralar, aprobado mediante Decreto n.º 168, de 26 de abril de 1994, y posteriormente modificado mediante Decreto n.º 146, de 13 de julio de 2004.

A los anteriores se han de añadir los relacionados con la consideración de este parque como área de interés especial para el quebrantahuesos, que tiene la condición de especie de interés comunitario.

En este momento, y sin perjuicio de una remisión general a lo establecido en ese Plan, cabe recordar la diferenciación en él de las seis modalidades de (sub)zonas de tratamiento diferenciado siguientes:

— Zabalkiko, Lasapistoneko, Astoango Puntako, Mallo Zaharreko eta Balerdiko babeserako (azpi)zonak, eta Bedaio dagoen Aralarko goi mazelatko eremua.

— Lapur-sasiko, Plazegiko, Urritzagako, Urreako Haitzetako eta Batzillarko Ganeko babes-mendiko (azpi)zonak —aurrekoan deskribatutako babes-eremuen eremu mugakideak, baina kota txikiagoko esparruetan—.

— Artabi-Balardi eta Zaarkiko gailur-eremuetako abeltzaintza-erabilerako (azpi)zonak, horien produktibitatea, larrearen kalitatea eta aprobetxamendu-ohiturak kontuan izanik.

— Basoillunbe, Urritzaga eta Plazegiko baso-erabilerako (azpi)zonak, gaur egungo erabilera (pagadiak eta hazkunde azkarreko basoak), produktibitatea, zuhaitz-espezie egokien erabilera eta aprobetxamendu-ohiturak kontuan izanik.

— Larranetako, Zarateko Lepoko, Urreako eta Lapur-sasiko landazabaleko (azpi)zonak, Bedaio Goikoa landagunearen eta baserrien (Gurbille Aundi, Arrupe, eta abar) inguruko eremuak dira, belardi, labore eta basogune txikiez osatuak.

— Hiri- eta azpiegitura-(azpi)eremuak. Bedaio Goikoako hirigunea eta honako azpiegiturak sartzen dira: Edonor ibiltzeko errepideak eta pistak, zubiak, eroanbideak eta biltegiak, hartuneak, goi-tentsioko lineak, telefono-lineak eta telekomunikazio-errepikagailuak, eta horiei dagozkien zortasunak.

Aditzera emandakoaren arabera, eta mugaketarekin lotzen diren salbuespenen kalterik gabe, Bedaio Goikoa hiriguneko hiri- eta azpiegitura-zona bat dator, hein handi batean, Plan Orokor honek esparru natural honen barnean sartu beharrean «33. Bedaioko hirigunea» hirigintza-esparruan sartzen duen Aralarko Parke Naturalaren zatiarekin.

Helburu horiek ondoren adierazten diren gisako beste helburu hauekin osatzen dira —aurrekoekin bateragarriak—:

— Parkearen erabilera eta aprobetxamendua sustatzeko neurri egokiak zehaztea, Bedaio Goikoa hirigunearen ingurunean batik bat, betiere ingurune hori espazio natural gisa zainzea eta tratatzea bermatuko duten baldintzetan.

— Aurreko helburua lortzekotan, oinezkoentzako kalitatezko ibilbide-sarea antolatzea eta gauzatzea, parkea baldintza egokietan ezagutzeko eta ibiltzeko aukera emango duena.

— Parkearen erabilera eta gozamen ludikorako instalazio eta jarduera egokiak antolatzea eta ezartzea, natura-ingurunearekiko errespetuzko baldintzetan —horretarako egokiak diren esparruak zentzuz identifikatu beharko dira aurretik—. Ingurune horretan olgeta eta aisialdiko eremu bat sustatzeko asmoarekin lotu behar da horrelako ideia bat.

— «33. Bedaioko hirigunea» hirigintza-esparruan planteatutako hirigintza-garapena aurreko helburuekin bateragarri izateko moduan antolatzea.

— Bedaio eta Azkarate arteko bide-loturaren komenigarritasuna eta bideragarritasuna aztertzea, betiere aurreko helburuekin bateragarri izateko baldintza egokietan.

Bestalde, esparru horrek Garrantzi Komunitarioko Lekua-zen izaera duenez gero, bertan planteatzen diren jardunak 92/43/EEE Europako Arteztarauan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokitu beharko dira.

— (Sub)zonas de protección de Zabalki, Lasapistonea, Astoango Punta, Mallo Zaharra y Balardi, zona de ladera alta de Aralar en Bedaio.

— (Sub)zonas de monte protector de Lapur-sasi, Plazegi, Urritzaga, Urreako haitzak y Batzillarko Gana, contiguas a las zonas de protección anteriormente descritas pero en áreas de menor cota.

— (Sub)zonas de uso ganadero del área de cumbres de Artabi-Balardi y Zaarki en atención a su productividad, calidad del pasto y costumbres de aprovechamiento.

— (Sub)zonas de uso forestal del entorno de Basoillunbe, Urritzaga y Plazegi, en razón al uso actual (hayedos y bosques de crecimiento rápido), productividad, empleo de especies arbóreas adecuadas y costumbres de aprovechamiento.

— (Sub)zonas de campiña de Larraneta, Zarateko lepoa, Urra y Lapur-sasi, áreas cercanas al núcleo rural de Bedaio Goikoa y a los caseríos (Gurbille aundi, Arrupe, etc.), constituidas por un mosaico de prados, cultivos y pequeñas formaciones boscosas.

— (Sub)zonas urbanas y de infraestructuras. Se corresponden con el núcleo de Bedaio Goikoa y las infraestructuras de carreteras y pistas definidas como de libre tránsito, puentes, conducciones y depósitos, tomas de agua, líneas de alta tensión, líneas telefónicas y repetidores de telecomunicaciones, incluidas las servidumbres a las que estén sometidas.

De conformidad con lo indicado, y sin perjuicio de determinadas salvedades relacionadas con su delimitación, la zona urbana y de infraestructuras del núcleo de Bedaio Goikoa se corresponde en gran medida con la parte del Parque Natural de Aralar que este Plan General no integra en este Ámbito Natural sino en el Ámbito Urbanístico «33. Casco de Bedaio».

Esos objetivos se complementan con otros como los que se exponen a continuación, compatibles con los anteriores:

— Determinación de las medidas que se estimen adecuadas para incentivar el uso y aprovechamiento del parque, en particular en el entorno del casco de Bedaio Goikoa, en condiciones que garanticen su preservación y tratamiento como espacio natural.

— Ordenación y ejecución, en aras a la consecución del objetivo anterior, de una red de itinerarios peatonales de calidad que permita conocer y recorrer el parque en condiciones adecuadas.

— Ordenación e implantación de las instalaciones y actividades que se estimen adecuadas a los efectos del uso y disfrute lúdicos del parque, en las debidas condiciones de respeto del medio natural, previa razonada identificación del o de los ámbitos adecuados para ello. Una idea como esta cabe asociarla a la promoción en este entorno de un área recreativa y de ocio.

— Ordenación del desarrollo urbanístico planteado en el Ámbito Urbanístico «33. Casco de Bedaio» en las condiciones adecuadas que lo hagan compatible con el conjunto de los objetivos anteriores.

— Estudio de la conveniencia y viabilidad de una conexión viaria de Bedaio con Azcarate, en las condiciones adecuadas que lo hagan compatible con el conjunto de los objetivos anteriores.

Complementariamente, dado que este ámbito tiene la condición de Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), las actuaciones planteadas en él han de adecuarse a los criterios de intervención establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE.

## III. ANTOLAMENDU ERREGIMEN OROKORRA

Parkearen antolamendu eta tratamenduko erregimena, bestalde, Aralarko baliabide naturalak antolatzeko planean eta onartzeko dagoen ingurune hori erabiltzeko eta kudeatzeko zuzendaritza-planean ezarritako erregimena da, eta/edo plan horien emaitzazko erregimena. Izatez, Aralarko Baliabide Naturalak Antolatzeko Plana 1994ko apirilaren 26ko 168 zenbakiko Dekretu bidez onartu zen, eta, ondoren, 2004ko uztailaren 13ko 146 zenbakiko Dekretuak aldatu zuen Dekretu hori.

Hortaz, plan horietan biltzen diren aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

Parke hori ugatzarentzako interes bereziko eremutat hartzearekin lotzen diren neurriak ere izango dira aplikatzekoak.

Gainera, «II» epigrafean adierazitako berariazko helburuak lortzeko beharrezko neurriekin osatzen da plan horietan ezarritako erregimena. Berariazko helburu horien artean honako helburu hauek daude:

1. «33. Bedaioko hirigunea» hirigintza-esparruan planteatutako aurreikuspenak garatzea eta gauzatzea.

Garapen horrek esparru horren Arau Partikularrean adierazitako aurreikuspenei erantzungo die.

2. Parkearen osotasuna ezagutzeko eta ibiltzeko aukera emango duen oinezkoentzako kalitatezko ibilbide-sare globala eta integrala antolatzea.

Sare hori behar bezala antolatuko bada, herri-lanetako proiektua landu beharko da, eta, aurretik, eremua antolatzeko plan berezia landu beharko da, betiere hala badagokio eta komeni bada.

Proiektu zein plan horietan aurreikusi ahal izango da Administrazioak xede horretarako beharrezko lurra desjabetze bidez eskuratu ahal izango dituela, edo indarrean dagoen legeriarekin bat datozen beste mekanismo batzuen bidez lortu ahal izango dituela.

3. Natura-ingurune aisialdirako eta atsedenaldirako espazioak eta eremua antolatzea eta horretarako egokiak diren instalazioak eta jarduerak zuzkitzea, betiere ingurune naturala errespetatuz, atsedeen-eremu baten modura.

Aurreikuspen hori zuzen eta zentzuz gauzatzeko, espazio horiek antolatzeko plan berezia landuko da. Haatik, aurretik espazio horiek identifikatu eta mugatu beharko dira.

Nolanahi ere, komeni da espazio horiek Bedaio Goikoa hiriguneari inguruetan edo hirigune horrekin arin komunikatzeko aukera emango duten beste gune batzuetan kokatzea.

4. Bedaio eta Azkarate lotuko dituen bidea antolatzea, betiere parkearen berezko balio naturalak zaintzearekin bateragarria bada.

Bide hori behar bezala antolatuko bada, herri-lanetako proiektua landu beharko da, eta, aurretik, bidea antolatzeko plan berezia landu beharko da, betiere hala badagokio eta komeni bada.

Proiektu zein plan horietan aurreikusi ahal izango da Administrazioak xede horretarako beharrezko lurra desjabetze bidez eskuratu ahal izango dituela, edo indarrean dagoen legeriarekin bat datozen beste mekanismo batzuen bidez lortu ahal izango dituela.

5. Aditzera emandakoaren ildotik, esparruan planteatutako jardunak 92/43/EEE Europako Arteztarauan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokitu beharko dira.

## III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN GENERAL

El régimen de ordenación y tratamiento de este parque es el establecido y/o resultante de, entre otros, y por un lado, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de Aralar, aprobado mediante Decreto n.º 168, de 26 de abril de 1994, y posteriormente modificado mediante Decreto n.º 146, de 13 de julio de 2004, y, por otro, el Plan rector de uso y gestión del mismo, aún sin aprobar.

Se entenderán, por lo tanto, de aplicación las previsiones contenidas en esos planes.

También serán de aplicación las medidas asociadas a la consideración de este parque como área de interés especial para el quebrantahuesos.

Además, el régimen establecido en esos planes se complementa con las medidas necesarias para la consecución de los objetivos específicos expuestos en el anterior epígrafe «II», incluidos los relacionados con:

1. El desarrollo y la ejecución de las previsiones planteadas en el Ámbito Urbanístico «33. Casco de Bedaio».

Dicho desarrollo responderá las previsiones expuestas en la Norma Particular referida ese Ámbito.

2. La ordenación de una red de itinerarios peatonales global e integral de calidad que permita el conocimiento y el recorrido lúdicos del parque en su totalidad.

A los efectos de la correcta ordenación de esa red se procederá a la elaboración del correspondiente proyecto de obras públicas, precedido, en su caso y siempre que se estime conveniente, de un plan especial de ordenación de la misma.

Tanto aquél proyecto como éste plan podrán prever la obtención por la Administración, bien mediante expropiación bien mediante otros mecanismos acordes con la legalidad vigente, incluidos acuerdos con sus propietarios, de los terrenos que se resulten necesarios para la consecución del indicado fin.

3. La ordenación de área y espacios destinados al ocio y esparcimiento natural, dotado de las instalaciones y actividades que, con ese fin, se estimen adecuadas, y, en todo caso, en las debidas condiciones de respeto del medio natural, a la manera de un área recreativa.

A los efectos de la correcta y razonada materialización de esa previsión se procederá a la elaboración del correspondiente plan especial de ordenación de esos espacios, previa justificada identificación y delimitación de los mismos.

En todo caso, se estima conveniente su ubicación bien en las inmediaciones del casco de Bedaio Goikoa, bien en emplazamientos que hagan posible un ágil comunicación con el mismo.

4. La ordenación de un vial de conexión de Bedaio con Azcarate, siempre que el mismo se estime compatible con la preservación de los valores naturales propios de este parque.

A los efectos de la correcta ordenación de ese viario se procederá a la elaboración del correspondiente proyecto de obras públicas, precedido, en su caso y siempre que se estime conveniente, de un plan especial de ordenación del mismo.

Tanto aquél proyecto como éste plan podrán prever la obtención por la Administración, bien mediante expropiación bien mediante otros mecanismos acordes con la legalidad vigente, incluidos acuerdos con sus propietarios, de los terrenos que se resulten necesarios para la consecución del indicado fin.

5. En consonancia con lo expuesto, las actuaciones planteadas en el ámbito han de adecuarse a los criterios de intervención establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE

«36. ERNIO - GAZUME INTERES NATURALISTIKOKO EREMUA» ESPARRU NATURALEKO ARAU PARTIKULARRA

I. EZAUGARRIAK, AZALERA ETA MUGAKETA

Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan Interes Naturalistikoko Eremutat jotzen den esparrua da.

Era berean, eskualde atlantikoko Garrantzi Komunitarioko Leku izendatu zuten (Ernio - Gazume GKL - ES2120008 kodea), Natura 2000 Sarean barne hartzeko.

Balio geomorfologikoak, faunistikoak, botanikoak eta paisajistikoak biltzen ditu. Gipuzkoako barrualdeko gorabehera orografiko nagusietako bat da.

Esparru horren ezaugarriak eta berezitasunak «Informazioa eta diagnostikoa. Tolosako Arau Subsidiarioak berraztertzea» dokumentuko «VII.9» epigrafean (110. eta 111. orrialdeetan) jasotzen dira –dokumentu hori 2005eko ekainean idatzi zen, Plan Orokor hau lantzeko prozesuaren barruan–.

Dena den, eremu horretaz kanpo zein adierazitako Garrantzi Komunitarioko Leku horretaz kanpo dauden lurra sartzten dira esparru honetan. Zehazki, aurreko eremu horietatik hurbil dauden eta antzeko ezaugarriak dituzten zuhaitziek (batez ere hariztiak/baso mistoek) okupatzen dituzten lurra dira. Hori dela eta, komeni da esparru honetan barne hartzea, lur horien guztien tratamendu bateratua bermatzearen.

Guztira 1.305.018 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.3 Lurzoruaren sailkapena. Esparru Naturalen Mugaketa» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Plan honen lehentasuneko helburu orokorra da esparru horren berezko balio naturalistikoak mantentzea eta babestea.

Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenei jarraituz, ingurune hori babesteko sustatu behar diren berariazko planetan eta proiektuetan ezartzen diren neurrien bitartez bideratu eta gauzatu beharko da helburu hori. Neurri horiek Plan Orokorraren berezko neurritzat jo beharko dira.

Horrela, indarrean dagoen Natura Babesteko Legean eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan ezarritako irizpideei jarraituz, bertako balioak kontserbatzea eta mantentzea bermatuko duen Antolamendu eta Kudeaketa Planaren mende egon beharko du.

Bestalde, esparru horrek Garrantzi Komunitarioko Lekua- ren izaera duenez gero, bertan planteatzen diren jardunak 92/43/EEE Europako Arteztarauan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokitu beharko dira.

III. ANTOLAMENDU ERREGIMEN OROKORRA

Esparru honen antolamendu eta tratamenduko erregimena honako xedapenetan ezarriko da –edo xedapen horien emaitzazkoa izango da–: Naturaren kontserbazioaren alorrean indarrean dagoen legerian, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan eta, azkenik, bertan sustatu beharreko Antolamendu eta Kudeaketa Planean.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO NATURAL «36. ÁREA DE INTERÉS NATURALÍSTICO ERNIO - GATZUME»

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Es un Ámbito considerado como Área de Interés Naturalístico en las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma.

Tiene, asimismo, la condición de Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Ernio-Gatzume, código ES2120008), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2000.

Reúne valores geomorfológicos, faunísticos, botánicos y paisajísticos. Constituye uno de los principales accidentes orográficos del interior de Gipuzkoa.

Sus características y particularidades son las expuestas en el epígrafe «VII.9» (páginas 110 y 111) del documento «Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa», redactado con fecha junio de 2005 en el proceso de elaboración de este Plan General.

Además, se incluyen en este Ámbito terrenos ajenos tanto a la citada Área como al también mencionado LIC, colindantes con estos. Se trata en concreto de terrenos ocupados por masas de arbolado próximas y de similares características (principalmente robleal-bosque mixto) a los ubicados en aquellos. De ahí la conveniencia de su integración en este Ámbito, a los efectos de garantizar un tratamiento unitario de todos ellos.

Su superficie es de 1.305.018 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

El mantenimiento y la preservación de los valores naturalísticos propios de este Ámbito constituye el objetivo general y preferente de este Plan.

Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas que se establezcan en los planes y proyectos específicos que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia, deben promoverse para su preservación. Esas medidas deben ser consideradas como propias de este Plan General.

Así, de conformidad con los criterios establecidos tanto en la vigente Ley de Conservación de la Naturaleza, como en las Directrices de Ordenación del Territorio de esta Comunidad Autónoma, ha de ser objeto del correspondiente plan de ordenación y gestión que garantice la conservación y mantenimiento de los valores propios del mismo.

Dado que este ámbito tiene la condición de Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), las actuaciones planteadas en él han de adecuarse a los criterios de intervención establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN GENERAL

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de, entre otros, y por un lado, la legislación vigente en materia de conservación de la naturaleza, por otro, las Directrices de Ordenación del Territorio, y, por último, el específico plan de ordenación y gestión a promover en el mismo.

Azken plan hori sustatzen eta onartzen ez den artean, honako jarraibideei erantzungo die esparru hau antolatzeko eta tratatzeko erregimenak:

1. Esparruan dauden balio eta habitat interesgarriak kontserbatzea eta hobetzea sustatuko duten erabilerak baimenduko dira lehentasunez.

2. Era berean, aurrekoen bestelako askotariko erabilerak eta jarduerak baimenduko dira, baldin eta esparruan planteatutako helburuekin bateragarriak badira eta, aurretik, bertako balio naturalak zaintzeko beharrezko baldintzetan ezartzea bermatzen duten neurriak zehaztu badira.

3. Esku-hartze antropikoa mugatua izango da, aurretik dagoen egoera mantentzeko —bertako zuhaitz-masak barne— beharrezkora mugatuko da.

Debekatuta dago eraikuntza eta instalazio berriak eraikitzea.

4. Debekatuta daude esparruko balio naturalak zaintzarekin bateraezinak diren erabilerak eta jarduerak.

5. Aditzera emandakoaren ildotik, esparruan planteatutako jardunak 92/43/EEE Europako Arteztarauan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokitu beharko dira.

#### «37. ARAXES IBAIA INTERES NATURALISTIKOKO EREMUA» ESPARRU NATURALEKO ARAU PARTIKULARRA

##### I. EZAUGARRIAK, AZALERA ETA MUGAKETA

Epigrafe honen amaierako zatian aditzera ematen diren salbuespenen kalterik gabe, Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan Interes Naturalistikoko Eremutzat jotzen da esparrua.

Era berean, eskualde atlantikoko Garrantzi Komunitarioko Leku izendatu zuten (Araxes ibaia GKL - ES2120012 kodea), Natura 2000 Sarean barne hartzeko.

Balio ekologiko handiko haran horren ardatza Araxes ibaia bera da, eta interes faunistikoa eta botanikoa du, batik bat.

Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean (isurialde kantauriarra) ezarritakoaren arabera, ertz batzuetako landaredia kontserbazio-egoera onean dago, eta beste ertz batzuek lehentasuneko interes naturalistikoa dute, batik bat.

Bisoi europarra eta ur-ingurunearekin lotzen diren beste espezie interesgarri batzuk agertzeak (ur-zozoa, martin arrantzalea, eta abar) ibai horren ekosistemaren kalitatea islatzen du argi eta garbi. Halaber, Araxes ibaiaren garatzen diren arrain-jarduerak nabarmendu behar dira (amuarraina, eta abar).

Eusko Jaurlaritzako Biodibertsitate Zuzendaritzaren iturrien arabera, eremu interesgarria da igarabarentzat, bai baldintza egokiak izateagatik, bai espeziea leheneratzen eta hedatzen ari den eremuetatik hurbil izateagatik (Nafarroaren zatirik handienean).

Esparru horren ezaugarriak eta berezitasunak «Informazioa eta diagnostikoa. Tolosako Arau Subsidiarioak berraztertzea» dokumentuko «VII.9» epigrafean (111. eta 112. orrialdeetan) jasotzen dira —dokumentu hori 2005eko ekainean idatzi zen, Plan Orokor hau lantzeko prozesuaren barruan—.

En tanto no se promueva y apruebe ese último plan, el régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito responderá las siguientes pautas:

1. Se entenderán autorizados, preferentemente, los usos que incentiven la conservación y mejora de los valores y los hábitats de interés existentes en el Ámbito.

2. Se autorizarán asimismo otros usos y actividades diversos de los anteriores, siempre que sean compatibles con los objetivos planteados en el Ámbito, y previa determinación, en todo caso, de las medidas que garanticen su implantación en las condiciones necesarias para preservar los valores naturales propios del mismo.

3. La intervención antrópica será limitada a la que resulte necesaria para el mantenimiento de la situación preexistente, incluidas las masas de arbolado autóctono.

Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.

4. Se prohíben los usos y actividades incompatibles con la preservación de los valores naturales del Ámbito.

5. En consonancia con lo expuesto, las actuaciones planteadas en el ámbito han de adecuarse a los criterios de intervención establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE.

#### NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO NATURAL «37. ÁREA DE INTERÉS NATURALÍSTICO RÍO ARAXES»

##### I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Sin perjuicio de las salvedades a las que se hace referencia en la parte final de este mismo epigrafe, éste es un ámbito considerado como Área de Interés Naturalístico en las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma.

Tiene, asimismo, la condición de Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Araxes ibaia / río Araxes, código ES2120012), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2000.

Configura un valle de alto valor ecológico cuyo eje es el propio río, y tiene un interés principalmente faunístico y botánico.

De acuerdo con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica), la vegetación de algunas de sus márgenes tiene un buen estado de conservación, y otras márgenes tienen un interés naturalístico preferente.

La presencia del visón europeo y de otras especies de interés vinculadas al medio acuático (mirlo acuático, martin pescador, etc.) son una clara muestra de la calidad del ecosistema de este río. Destaca también por las actividades piscícolas (trucha, etc.) que se desarrollan en él.

Según fuentes de la Dirección de Biodiversidad del Gobierno Vasco, se considera como zona de interés para la nutria, en atención tanto a sus buenas condiciones, como a su proximidad a zonas en las que se está produciendo una recuperación-expansión de la especie (mayor parte de Navarra).

Sus características y particularidades son las expuestas en el epigrafe «VII.9» (páginas 111 y 112) del documento «Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa», redactado con fecha junio de 2005 en el proceso de elaboración de este Plan General.

Gutzira 39.105 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.3 Lurzoruaren sailkapena. Esparru Naturalen Mugaketa» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

Bestalde, aditzera emandako salbuespenak Garrantzi Komunitarioko Lekuaren zati jakin batzuekin lotzen dira, Plan Orokor honek esparru natural honetan sartu beharrean alboko hirigintza-esparruetan sartzen dituen zatiekin hain zuzen ere. Alboan dauden hirigintza-esparruen artean «20. Amarotz», «21 Araxes paper-fabrika», «22 Usabal Industrialdea 1» eta «25 Usabal Kirolgunea» esparruak daude. Izan ere, esparru horietako lursailen hiri-izaerari eta Plan Orokor honek esparru horietan planteatzen dituen helburuei erreparatuta, sartu dira Garrantzi Komunitarioko Lekuaren zati horiek esparru hauetan.

## II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Plan honen lehentasuneko helburu orokorra da esparru horren berezko balio naturalistikoak mantentzea eta babestea.

Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenei jarraituz, ingurune hori babesteko sustatu behar diren berariazko planetan eta proiektuetan ezartzen diren neurrien bitartez bideratu eta gauzatu beharko da helburu hori. Neurri horiek Plan Orokorraren berezko neurritzat jo beharko dira.

Horrela, indarrean dagoen Natura Babesteko Legean eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan ezarritako irizpideei jarraituz, bertako balioak kontserbatzea eta mantentzea bermatuko duen Antolamendu eta Kudeaketa Planaren mende egon beharko du.

Horrez gain, balio naturalistiko horien artean barne hartzen da Araxes ibaia igarabarentzat eta bisoi europarrarentzat interes bereziko eremua izatea; izatez, bi espezie horiek interes komunitarioko espezieak dira.

Bestalde, indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planak (isurialde kantauriarra) eta 92/43/EEE Europako Arteztarauak ezartzen dutenari jarraitu beharko zaio.

## III. ANTOLAMENDU ERREGIMEN OROKORRA

Esparru honen antolamendu eta tratamenduko erregimena honako xedapenetan ezarriko da —edo xedapen horien emaitzazkoa izango da—: Naturaren kontserbazioaren alorrean eta fauna eta ura babestearen alorrean indarrean dagoen legerian, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean (isurialde kantauriarra) eta, azkenik, bertan sustatu beharreko Antolamendu eta Kudeaketa Planean.

Esparru hori bisoi europarrarentzat eta igarabarentzat interes bereziko eremutat hartzearekin lotzen diren neurriak ere izango dira aplikatzekoak.

Azken plan hori sustatzen eta onartzen ez den artean, honako jarraibideei erantzungo die esparru hau antolatzeke eta tratatzeko erregimenak:

1. Esparruan dauden balio eta habitat interesgarriak kontserbatzea eta hobetzea sustatuko duten erabilerak baimenduko dira lehentasunez.

Su superficie es de 39.105 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales» del documento «5. Planos» de este Plan General.

Por su parte, las indicadas salvedades están asociadas a unas determinadas partes del referido LIC que este Plan General no integra en este Ámbito Natural, sino en Ámbitos Urbanísticos colindantes con el mismo como los siguientes: «20. Amarotz», «21 Papelera Araxes», «22 Usabal Industrialdea 1» y «25 Usabal Kirolgunea», en atención tanto al carácter urbano de los terrenos integrados en ellos, como a lo objetivos planteados por este Plan General en esos mismos Ámbitos.

## II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

El mantenimiento y la preservación de los valores naturalísticos propios de este Ámbito constituye el objetivo general y preferente de este Plan.

Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas que se establezcan en los planes y proyectos específicos que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia, deben promoverse para su preservación. Esas medidas deben ser consideradas como propias de este Plan General.

Así, de conformidad con los criterios establecidos tanto en la vigente Ley de Conservación de la Naturaleza, como en las Directrices de Ordenación del Territorio de esta Comunidad Autónoma, ha de ser objeto del correspondiente plan de ordenación y gestión que garantice la conservación y mantenimiento de los valores propios del mismo.

Además, entre los citados valores naturalísticos se incluyen los asociados a la condición del río Araxes de área de interés especial tanto para la nutria común como para el visón europeo, consideradas especies de interés comunitario.

Se ha de estar asimismo a lo establecido tanto en el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica), como en la Directiva Europea 92/43/CEE.

## III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN GENERAL

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de, entre otros, y por un lado, la legislación vigente en materia de conservación de la naturaleza, de protección de la fauna y de aguas, por otro, las Directrices de Ordenación del Territorio y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica), y, por último, el específico plan de ordenación y gestión a promover en el mismo.

También serán de aplicación las medidas asociadas a la consideración de este Ámbito como área de interés especial para el visón europeo y la nutria común.

En tanto no se promueva y apruebe ese último plan, el régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito responderá las siguientes pautas:

1. Se entenderán autorizados, preferentemente, los usos que incentiven la conservación y mejora de los valores y los hábitats de interés existentes en el Ámbito.

2. Era berean, aurreko ez bestelako askotariko erabilerak eta jarduerak baimenduko dira, baldin eta esparruan planteatutako helburuekin bateragarriak badira eta, aurretik, bertako balio naturalak zaintzeko beharrezko baldintzetan ezartzea bermatzen duten neurriak zehaztu badira.

3. Esku-hartze antropikoa mugatua izango da, aurretik dagoen egoera mantentzeko –bertako zuhaitz-masak barne– beharrezkora mugatuko da.

Debekatuta dago eraikuntza eta instalazio berriak eraikitzea.

4. Debekatuta daude esparruko balio naturalak zaintzearekin bateraezinak diren erabilerak eta jarduerak.

5. Aditzera emandakoaren ildotik, esparruan planteatutako jardunak 92/43/EEE Europako Arteztarauan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokitu beharko dira.

#### «38. ORIA GARAIA INTERES NATURALISTIKOKO EREMUA» ESPARRU NATURALEKO ARAU PARTIKULARRA

##### I. EZAUGARRIAK, AZALERA ETA MUGAKETA

Salbuespen batzuen kalterik gabe, Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan Interes Naturalistiko Eremutzat jotzen da esparrua. Ikaztegieta udalerririkiko zona mugakidea da.

Era berean, eskualde atlantikoko Garrantzi Komunitarioko Leku izendatu zuten (Oria Garaia GKL - ES2120005 kodea), Natura 2000 Sarean barne hartzeko.

Esparruaren interes naturalistikoa faunan datza batik bat. Zehazki, arrain-komunitate interesgarriekin batera (amuarra, ezkailua, loina, mazkarra eta aingira), bisoi europarra ere agertzen da. Horiek osatzen dute balio faunistikorik nabarmena.

Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzen Lurraldearen Arloko Planean (isurialde kantauriarra) ezarritakoaren arabera, ertz batzuetako landaredia kontserbazio-egoera onean dago, eta beste ertz batzuek lehentasuneko interes naturalistikoa dute.

Esparru horren ezaugarriak eta berezitasunak «Informazioa eta diagnostikoa. Tolosako Arau Subsidiarioak berraztertzea» dokumentuko «VII.9» epigrafean (112. eta 113. orrialdeetan) jasotzen dira –dokumentu hori 2005eko ekainean idatzi zen, Plan Orokor hau lantzeko prozesuaren barruan–.

Guztira 16.672 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.3 Lurzoruaren sailkapena. Esparru Naturalen Mugaketa» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

Bestalde, aditzera emandako salbuespenak Garrantzi Komunitarioko Lekuaren zati jakin batzuekin lotzen dira, zehazki, Plan Orokor honek esparru natural horretan barne hartu beharrean Plan Orokor honek finkatzen duen «29 Aldaba - Berazubi Haundi» hirigintza-esparruan sartzen dituen zatiak dira. Zati horiek duela gutxitik duten hiri-historiala kontuan izanik hartu dira hirigintza-esparru horren barnean.

2. Se autorizarán asimismo otros usos y actividades diversos de los anteriores, siempre que sean compatibles con los objetivos planteados en el Ámbito, y previa determinación, en todo caso, de las medidas que garanticen su implantación en las condiciones necesarias para preservar los valores naturales propios del mismo.

3. La intervención antrópica será limitada a la que resulte necesaria para el mantenimiento de la situación preexistente, incluidas las masas de arbolado autóctono.

Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.

4. Se prohíben los usos y actividades incompatibles con la preservación de los valores naturales del Ámbito.

5. En consonancia con lo expuesto, las actuaciones planteadas en el ámbito han de adecuarse a los criterios de intervención establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE.

#### NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO NATURAL «38. ÁREA DE INTERÉS NATURALÍSTICO ALTO ORIA»

##### I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Sin perjuicio de determinadas salvedades, éste Ámbito está considerado como Área de Interés Naturalístico en las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma. Se corresponde con una zona limítrofe con el término municipal de Ikaztegieta.

Tiene, asimismo, la condición de Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Oria garaia / Alto Oria, código ES2120005), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2000.

Su interés naturalístico es de carácter principalmente faunístico. En concreto, junto a una comunidad piscícola de interés (trucha, piscardo o ezkailu, loina, locha o lobo de río y anguila), el valor faunístico más destacable está asociado a la presencia de visión europeo.

El Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Cantábrica) define parte de sus márgenes como zona de vegetación bien conservada y otras como de interés naturalístico preferente.

Sus características y particularidades son las expuestas en el epígrafe «VII.9» (páginas 112 y 113) del documento «Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa», redactado con fecha junio de 2005 en el proceso de elaboración de este Plan General.

Su superficie es de 16.672 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales» del documento «5. Planos» de este Plan General.

Por su parte, las indicadas salvedades están asociadas a unas determinadas partes del referido LIC que este Plan General no integra en este Ámbito Natural, sino en el Ámbito Urbanístico «29 Aldaba - Berazubi Haundi», en atención a su propio y relativamente reciente historial urbano, que este Plan General consolida.

## II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Plan honen lehentasuneko helburu orokorra da esparru horren berezko balio naturalistikoak mantentzea eta babestea.

Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenei jarraituz, ingurune hori babesteko sustatu behar diren berariazko planetan eta proiektuetan ezartzen diren neurrien bitartez bideratu eta gauzatu beharko da helburu hori. Neurri horiek Plan Orokorraren berezko neurritzat jo beharko dira.

Horrela, indarrean dagoen Natura Babesteko Legean eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan ezarritako irizpideei jarraituz, bertako balioak kontserbatzea eta mantentzea bermatuko duen Antolamendu eta Kudeaketa Planaren mende egon beharko du.

Horrez gain, balio naturalistiko horien artean barne hartzen da Oria ibaia igarabarentzat eta bisoi europarrarentzat interes bereziko eremua izatea; izatez, bi espezie horiek interes komunitarioko espezieak dira.

Bestalde, indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planak (isurialde kantauriarra) eta 92/43/EEE Europako Arteztarauak ezartzen dutenari jarraitu beharko zaio.

## III. ANTOLAMENDU ERREGIMEN OROKORRA

Esparru honen antolamendu eta tratamenduko erregimena honako xedapenetan ezarriko da —edo xedapen horien emaitzazkoa izango da—: Naturaren kontserbazioaren alorrean eta fauna eta ura babestearen alorrean indarrean dagoen legerian, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean (isurialde kantauriarra) eta, azkenik, bertan sustatu beharreko Antolamendu eta Kudeaketa Planean.

Esparru hori bisoi europarrarentzat eta igarabarentzat interes bereziko eremutzat hartzearekin lotzen diren neurriak ere izango dira aplikatzekoak.

Azken plan hori sustatzen eta onartzen ez den artean, honako jarraibideei erantzungo die esparru hau antolatzeke eta tratatzeko erregimenak:

1. Esparruan dauden balio eta habitat interesgarriak kontserbatzea eta hobetzea sustatuko duten erabilerak baimenduko dira lehentasunez.

2. Era berean, aurrekoez bestelako askotariko erabilerak eta jarduerak baimenduko dira, baldin eta esparruan planteatutako helburuekin bateragarriak badira eta, aurretik, bertako balio naturalak zaintzeko beharrezko baldintzetan ezartzea bermatzen duten neurriak zehaztu badira.

3. Esku-hartze antropikoa mugatua izango da, aurretik dagoen egoera mantentzeko —bertako zuhaitz-masak barne— beharrezkora mugatuko da.

Debekatuta dago eraikuntza eta instalazio berriak eraikitzea.

4. Debekatuta daude esparruko balio naturalak zaintzearekin bateraezinak diren erabilerak eta jarduerak.

## II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

El mantenimiento y la preservación de los valores naturalísticos propios de este Ámbito constituye el objetivo general y preferente de este Plan.

Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas que se establezcan en los planes y proyectos específicos que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia, deben promoverse para su preservación. Esas medidas deben ser consideradas como propias de este Plan General.

Así, de conformidad con los criterios establecidos tanto en la vigente Ley de Conservación de la Naturaleza, como en las Directrices de Ordenación del Territorio de esta Comunidad Autónoma, ha de ser objeto del correspondiente plan de ordenación y gestión que garantice la conservación y mantenimiento de los valores propios del mismo.

Además, entre los citados valores naturalísticos se incluyen los asociados a la condición del río Oria de área de interés especial tanto para la nutria común como para el visón europeo, consideradas especies de interés comunitario.

Se ha de estar asimismo a lo establecido tanto en el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica), como en la Directiva Europea 92/43/CEE.

## III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN GENERAL

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de, entre otros, y por un lado, la legislación vigente en materia de conservación de la naturaleza, de protección de la fauna y de aguas, por otro, las Directrices de Ordenación del Territorio y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica), y, por último, el específico plan de ordenación y gestión a promover en el mismo.

También serán de aplicación las medidas asociadas a la consideración de este Ámbito como área de interés especial para el visón europeo y la nutria común.

En tanto no se promueva y apruebe ese último plan, el régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito responderá las siguientes pautas:

1. Se entenderán autorizados, preferentemente, los usos que incentiven la conservación y mejora de los valores y los hábitats de interés existentes en el Ámbito.

2. Se autorizarán asimismo otros usos y actividades diversos de los anteriores, siempre que sean compatibles con los objetivos planteados en el Ámbito, y previa determinación, en todo caso, de las medidas que garanticen su implantación en las condiciones necesarias para preservar los valores naturales propios del mismo.

3. La intervención antrópica será limitada a la que resulte necesaria para el mantenimiento de la situación preexistente, incluidas las masas de arbolado autóctono.

Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.

4. Se prohíben los usos y actividades incompatibles con la preservación de los valores naturales del Ámbito.



5. Aditzera emandakoaren ildotik, esparruan planteatutako jardunak 92/43/EEE Europako Arzteztarauan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokitu beharko dira.

«39. ARAXES, JAZKUGAÑE (ARTERREKA) ETA BASABE HARANA» ESPARRU NATURALEKO ARAU PARTIKULARRA

I. EZAUGARRIAK, AZALERA ETA MUGAKETA

Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Arztezpideetan Interes Naturalistikoko Eremutzat jotzen den esparrua da.

Nolanahi ere, Arztezpide horietan mugatutako esparrua zabaltzea proposatu da, haren mugak lurzoruaren erabileretan hautemandako aldaketetara egokitzearren.

Lizartza, Altzo, Alegia, Tolosa (Bedaio), Leaburu eta Gaztelu udalerrietan hedatzen da esparrua eta, batez ere, balio botanikoa duen interes naturalistikoko esparrua da.

Horrez gain, zona horretan balio megalitikoa duen multzo bat ageri da: Otxabio Zarateko estazio megalitikoak, Añi trikuharria. Izan ere, 2003ko ekainaren 24ko 137 zenbakiko Dekretu bidez izendatu zuten hala.

Esparru horren ezaugarriak eta berezitasunak «Informazioa eta diagnostikoa. Tolosako Arau Subsidiarioak berraztertzea» dokumentuko «VII.9» epigrafean (113. eta 114. orrialdeetan) jasotzen dira –dokumentu hori 2005eko ekainean idatzi zen, Plan Orokor hau lantzeko prozesuaren barruan–.

Guztira 2.920.418 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.3 Lurzoruaren sailkapena. Esparru Naturalen Mugaketa» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Plan honen lehentasuneko helburu orokorra da esparru horren berezko balio naturalistikoak mantentzea eta babestea.

Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenei jarraituz, ingurune hori babesteko sustatu behar diren berariazko planetan eta proiektuetan ezartzen diren neurrien bitartez bideratu eta gauzatu beharko da helburu hori. Neurri horiek Plan Orokorraren berezko neurritzat jo beharko dira.

Horrela, indarrean dagoen Natura Babesteko Legean eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Arztezpideetan ezarritako irizpideei jarraituz, bertako balioak kontserbatzea eta mantentzea bermatuko duen Antolamendu eta Kudeaketa Planaren mende egon beharko du.

Bestalde, finkatu egiten da Altzoko harrobia deritzan erauzpen-jarduera. Arlo horretan eskumena duten agintariak baimentzen dituzten baldintzetan eta moduan finkatuko da jarduera hori –baita lurraldearen gaineko eraginari dagokionez ere–.

III. ANTOLAMENDU ERREGIMEN OROKORRA

Esparru honen antolamendu eta tratamenduko erregimena honako xedapenetan ezarriko da –edo xedapen horien emaitzazkoa izango da–: Naturaren kontserbazioaren alorrean indarrean dagoen legerian, Lurraldearen Antolamendurako

5. En consonancia con lo expuesto, las actuaciones planteadas en el ámbito han de adecuarse a los criterios de intervención establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO NATURAL «39. VALLE DE ARAXES, JAZKUGAÑE (ARTERREKA) Y BASABE»

I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Forma parte de los lugares de interés naturalístico de las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma.

En todo caso, se plantea la ampliación del ámbito delimitado en esas Directrices con el fin de adecuar sus límites a los cambios detectados en los usos del suelo.

Su interés naturalístico es de carácter principalmente botánico, y se extiende por los términos municipales de Lizartza, Altzo, Alegi, Tolosa (Bedaio) y Leaburu-Gaztelu.

Como cuestión singular, debe destacarse la presencia en la zona del conjunto de valor megalítico denominado «Estación megalítica de Otxabio Zarate. Dolmen de Añi», declarado como tal mediante Decreto n.º 137, de 24 de junio de 2003.

Sus características y particularidades son las expuestas en el epígrafe «VII.9» (páginas 113 y 114) del documento «Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa», redactado con fecha junio de 2005 en el proceso de elaboración de este Plan General.

Su superficie es de 2.920.418 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

El mantenimiento y la preservación de los valores naturalísticos propios de este Ámbito constituye el objetivo general y preferente de este Plan.

Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas que se establezcan en los planes y proyectos específicos que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia, deben promoverse para su preservación. Esas medidas deben ser consideradas como propias de este Plan General.

Así, de conformidad con los criterios establecidos tanto en la vigente Ley de Conservación de la Naturaleza, como en las Directrices de Ordenación del Territorio de esta Comunidad Autónoma, ha de ser objeto del correspondiente plan de ordenación y gestión que garantice la conservación y mantenimiento de los valores propios del mismo.

Complementariamente, se consolida la actividad extractiva de la denominada Cantera de Altzo, en los términos y condiciones (incluso en lo referente a su afección territorial) autorizados por las autoridades competentes en la materia.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN GENERAL

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de, entre otros, y por un lado, la legislación vigente en materia de conservación de la naturaleza, por otro, las Directrices de Ordenación del Territorio, y, por

Artezpideetan eta, azkenik, bertan sustatu beharreko Antolamendu eta Kudeaketa Planean.

Azken plan hori sustatzen eta onartzen ez den artean, honako jarraibideei erantzungo die esparru hau antolatzeke eta tratatzeko erregimenak:

1. Esparruan dauden balio eta habitat interesgarriak kontserbatzea eta hobetzea sustatuko duten erabilerak baimenduko dira lehentasunez.

2. Era berean, aurrekoen bestelako askotariko erabilerak eta jarduerak baimenduko dira, baldin eta esparruan planteatutako helburuekin bateragarriak badira eta, aurretik, bertako balio naturalak zaintzeko beharrezko baldintzetan ezartzea bermatzen duten neurriak zehaztu badira.

3. Hurrengo 5. idatz zatian aipatzen den salbuespenarekin, esku-hartze antropikoa mugatuta egongo da. Aurretik dagoen egoera mantentzeko —bertako zuhaitz-masak barne— beharrezko jardunera mugatuko da.

4. Adierazitako salbuespen horrekin, debekatuta daude esparruko balio naturalak zaintzearekin bateraezinak diren erabilerak eta jarduerak.

Zehazki, debekatuta dago eraikuntza eta instalazio berriak eraikitzea.

5. Salbuespen hori Altzoko harrobia deritzan erazupen-jarduerarekin lotzen da. Jarduera hori etorkizunean ere garatu ahal izango da, betiere arlo horretan eskumena duten agintariak baimendutako moduan eta baldintzetan zein 1989ko Arau Subsidiarioen esparruan baimendutako moduan eta baldintzetan. Edonola ere, eraginpean dauden lursailak eta eremuak ingurumen-arloan leheneratzeko eta integrazteko beharrezko neurriak finkatu eta gauzatu beharko dira, eta dagokion leheneratzeko proiektuaren arabera egin beharko da hori.

#### «40. INTXURREKO HERRI GOTORRA» ESPARRU NATURALEKO ARAU PARTIKULARRA

##### I. EZAUGARRIAK, AZALERA ETA MUGAKETA

Interes arkeologikoko esparru harresitu honi Intxurreko gotorleku ere baderitza. Kultura-ondasun izendatu zuten, monumentu-multzo kategoriarekin, 2000ko uztailaren 18ko 146 zenbakiko Dekretuaren bitartez.

Albiztur eta Tolosa udalerrien arteko mugan dago, Intxurre eta Aldaba gailurrek osatzen duten Ipar-Ekialde/Hego-Mendebalde noranzkoko mendikate mehar bateko goialdeko hego isurialdean.

Inguratzen duen harresia da elementurik bereizgarriena; barruan oinplano erdi-zirkularreko espazioa mugatzen du.

Euskal Autonomia Erkidegoko panorama arkeologikoko lekuko adierazgarria denez gero, babes maila handia du, eta kontserbatu behar da.

Guztira 119.063 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.3 Lurzoruaren sailkapena. Esparru Naturalen Mugaketa» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

último, el específico plan de ordenación y gestión a promover en el mismo.

En tanto no se promueva y apruebe ese último plan, el régimen de ordenación y tratamiento del mismo responderá a las siguientes pautas:

1. Se entenderán autorizados, preferentemente, los usos que incentiven la conservación y mejora de los valores y los hábitats de interés existentes en el Ámbito.

2. Se autorizarán asimismo otros usos y actividades diversos de los anteriores, siempre que sean compatibles con los objetivos planteados en el Ámbito, y previa determinación, en todo caso, de las medidas que garanticen su implantación en las condiciones necesarias para preservar los valores naturales propios del mismo.

3. Con la salvedad a la que se hace referencia en el siguiente apartado 5, la intervención antrópica será limitada a la que resulte necesaria para el mantenimiento de la situación preexistente, incluidas las masas de arbolado autóctono.

4. Con la comentada salvedad, se prohíben los usos y actividades incompatibles con la preservación de los valores naturales del Ámbito.

Se prohíbe, en concreto, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.

5. La referida salvedad está asociada a la consolidación de la actividad extractiva de la denominada cantera de Altzó, pudiendo la misma ser ejercitada y desarrollada también en el futuro en los términos y condiciones autorizados tanto por las autoridades competentes en la materia, como en el marco de las Normas Subsidiarias de 1989, sin perjuicio de que deban de determinarse y acometerse las medidas necesarias para la restauración e integración ambiental de los terrenos y áreas afectados, de conformidad con el correspondiente proyecto de restauración.

#### NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO NATURAL «40. CASTRO DE INTXUR»

##### I. CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito de interés arqueológico, también conocido como recinto fortificado de Intxur. Está declarado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental mediante el Decreto n.º 146, de 18 de julio de 2000.

Está situado en la vertiente Sur de la parte más alta de un estrecho cordal de orientación Noreste - Suroeste constituido por los altos de Intxur y Aldaba, en la divisoria entre los términos municipales de Albiztur y Tolosa.

Su elemento característico es la muralla que le rodea, delimitando un espacio interior de habitación de planta semicircular.

Al tratarse de un testimonio significativo en el panorama arqueológico de esta Comunidad Autónoma, el nivel de protección asignado al mismo es el de conservación.

Su superficie es de 119.063 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales» del documento «5. Planos» de este Plan General.

## II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Plan honen lehenetsuneko helburu orokorrak dira esparru hori eta bertako berezko balioak mantentzea eta babestea, esparrua espazio arkeologiko interesgarria den aldetik.

Esparru honekin eta bertako balioekin lotzen diren eta/edo esparru eta balio hauei dagozkien berariazko legezko xedapenetan ezarritako neurrien bitartez bideratu eta gauzatu beharko da helburu hori –Plan Orokor honen berezkotzat jo beharko dira neurri horiek–.

## III. ANTOLAMENDU ERREGIMEN OROKORRA

Esparru honekin eta bertako balioekin lotzen diren eta/edo horiei dagokien legezko xedapenetan (batez ere 2000ko uztailaren 18ko 146 zenbakiko Dekretuan) ezarritakoa da esparru honen antolamendu eta tratamenduko erregimena –edo xedapen horien emaitzazkoa izango da–. Testuinguru horretan:

1. Esparruko erabilera bereizgarritzat jo behar dira jardura kulturalekin, turistikoeekin eta aisialdikoekin lotzen diren erabilerak, baita aztarnak tokian bertan aztertzeke eta mantentzeke erabilera zientifikoak ere.

2. Aurrekoen bestelako erabilera batzuk onartuko badira, esparruan planteatutako helburu orokorrekin bateragarriak izan beharko dute.

3. Landa-ingurunean integra daitezten sustatu behar da.

4. Debekatuta daude adierazitako helburuekin bateraezina diren erabilerak eta jarduerak.

## II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

El mantenimiento y la preservación de este Ámbito, y de los valores propios del mismo, en su condición de espacio arqueológico de interés constituye el objetivo general y preferente de este Plan.

Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas establecidas en las disposiciones legales específicas referidas y/o relacionadas con este Ámbito y sus valores, que deben considerarse propias de este Plan General.

## III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN GENERAL

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de las disposiciones legales específicas referidas y/o relacionadas con este Ámbito y sus valores, y en particular el citado Decreto n.º 146, de 18 de julio de 2000. En ese contexto:

1. Se han de considerar como usos característicos del Ámbito los relacionados con las actividades culturales, turísticas y de esparcimiento propias del mismo, incluidas las de carácter científico y de mantenimiento de los restos en el propio lugar.

2. Se consideran como admisibles otros usos diversos de los anteriores, siempre que sean compatibles con los objetivos generales planteados en el Ámbito.

3. Se ha de promover su integración en el entorno rural.

4. Se prohíben los usos y actividades incompatibles con los indicados objetivos.

<p><b>Idazkuntza eta Administrazioa:</b> GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIKO MOLDIZTEGIA Errekalde Industrialdea 3, behea 616 Posta Kutxatila 20018 Donostia Tlfnoak.: 943.361.347 eta 943.361.348 Fax: 943.372.902 Internet-eko helbidea: <a href="http://www.gipuzkoa.net">http://www.gipuzkoa.net</a> Helbide elektronikoa: <a href="mailto:moldiztegia@gipuzkoa.net">moldiztegia@gipuzkoa.net</a> Lege-Gordailua: S.S.-1-1958</p>	<h1>Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala</h1> <h2>Boletín Oficial de Gipuzkoa</h2> <p>Astelehenetik ostiralera egunero argitaratzen da, jaiegunetan izan ezik. Ale hau euskarri elektronikoa argitaratzen da eta Foru Aldundiko web orrian kontsultatu ahal da internet bidez. Sarbideta unibertsala eta doakoa da</p> <p>Se publica de lunes a viernes, excepto festivos. La edición de este número se realiza en soporte electrónico, consultable por internet en la página web de la Diputación Foral, siendo su acceso universal y gratuito</p>	<p><b>Idatzen Erregistroa</b> GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIKO MOLDIZTEGIA Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA Errekalde Industrialdea 3, behea 616 Posta Kutxatila 20018 Donostia Helbide elektronikoa: <a href="mailto:moldiztegia@gipuzkoa.net">moldiztegia@gipuzkoa.net</a></p> <p><b>Registro de Originales</b> IMPRESA DE LA DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa Industrial Recalde n.º 3, bajo Apartado Correos 616 20018 Donostia-San Sebastián Correo electrónico: <a href="mailto:moldiztegia@gipuzkoa.net">moldiztegia@gipuzkoa.net</a></p>
<p><b>Redacción y Administración:</b> IMPRESA DE LA DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA Industrial Recalde n.º 3, bajo Apartado Correos 616 20018 Donostia-San Sebastián Teléfs.: 943.361.347 y 943.361.348 Fax: 943.372.902 Dirección de internet: <a href="http://www.gipuzkoa.net">http://www.gipuzkoa.net</a> Correo Electrónico: <a href="mailto:moldiztegia@gipuzkoa.net">moldiztegia@gipuzkoa.net</a> Depósito Legal: S.S.-1-1958</p>	<p><b>2009ko tasen zenbatekoa / Cuantía de las tasas para el 2009:</b></p> <p>— Elektronikoki bidali ez diren testuak sartzea / Inserción de textos no remitidos electrónicamente ..... 49,05 €/kbyte (balio berekoa / equivalente a ..... (0,0479 €/byte)</p> <p>— Elektronikoki bidalitako testuak sartzea / Inserción de textos remitidos electrónicamente ..... 47,00 €/kbyte (balio berekoa / equivalente a ..... (0,0459 €/byte)</p> <p>— Aldizkariaren orri inprimatua egiaztatzea / Autenticación de hoja impresa del Boletín ..... 1,02 €/orri (hoja)</p>	<p><b>Egiaztatze Zerbitzua</b> Lehendakarietako eta Foru Administrazioiko Departamentuaren Idazkaritza Teknikoa Gipuzkoa Plaza z/g 20004 Donostia</p> <p><b>Servicio de Autenticación</b> Secretaría Técnica del Departamento de Presidencia y Administración Foral Plaza Gipuzkoa s/n 20004 Donostia-San Sebastián</p>