

3. *Poluituta egon daitezkeen lurzorua leheneratzea.*

IHOBEren inbentarioaren arabera, eremuan poluitzailea izan daitezkeen kokaleku bat dago, Unipapel enpresari dagokiona (20071-0039 eta EJSN 21.1 kodea). Gaur egun ez dago jardura 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 gauzatzeko, 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 murrizteko 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 m²-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

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 m². Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. 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 litzukete, 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 m²).

1.1.1. «12.3 San Frantzisko Pasealekua, 20 - 22» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 2.088 m²(s).

— Sestrapean: 1.581 m²(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 m²).

1.1.1. (Sub)ámbito «12.3 Paseo San Francisco 20 - 22».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 2.088 m²(t).

— Bajo rasante: 1.581 m²(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-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 1.050 m²(s).

— Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria: 690 m²(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna (sustapen librea): 1.740 m²(s).

1.1.2. «12.4 San Frantzisko Pasealekua, 32, 34 eta 36» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 2.790 m²(s).

— Sestrapean: 3.545 m²(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 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial de promoción libre: 690 m²(t).

— Edificabilidad residencial total (promoción libre): 1.740 m²(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 m²(t).

— Bajo rasante: 3.545 m²(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.^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.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 1.625 m²(s).

— Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria: 700 m²(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna (sustapen librea): 2.325 m²(s).

1.1.3. Hirigintza-esparruaren gainerakoa («12.1 Alondegia» eta «12.2 Plaza-RENFEn 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).

— Sestraperan: 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—.

— Sestraperan: 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 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial de promoción libre: 700 m²(t).

— Edificabilidad residencial total (promoción libre): 2.325 m²(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 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-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 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: 10.153 m²).

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 m²).

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 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: 10.153 m²).

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 m²).

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-RENFEren 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 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, 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 lerrokaduretara ez egokitzearekin lotzen da kausa hori).

— Sestraperan: 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) «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 xehatutako 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 m².

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 m².

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 m².

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 m².

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 gabetzat jotzeko 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».

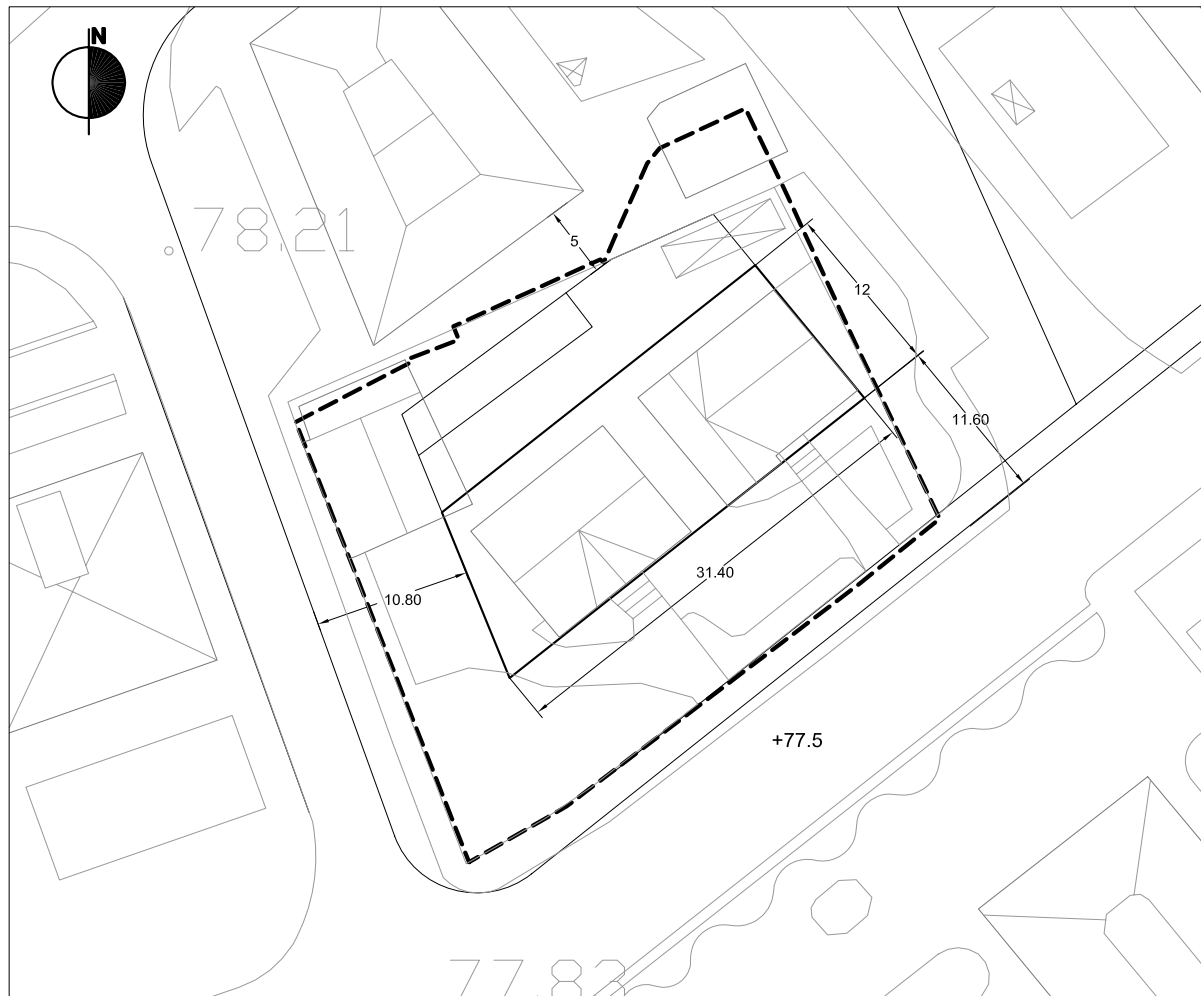
— Gráfico «3. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones».

— 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

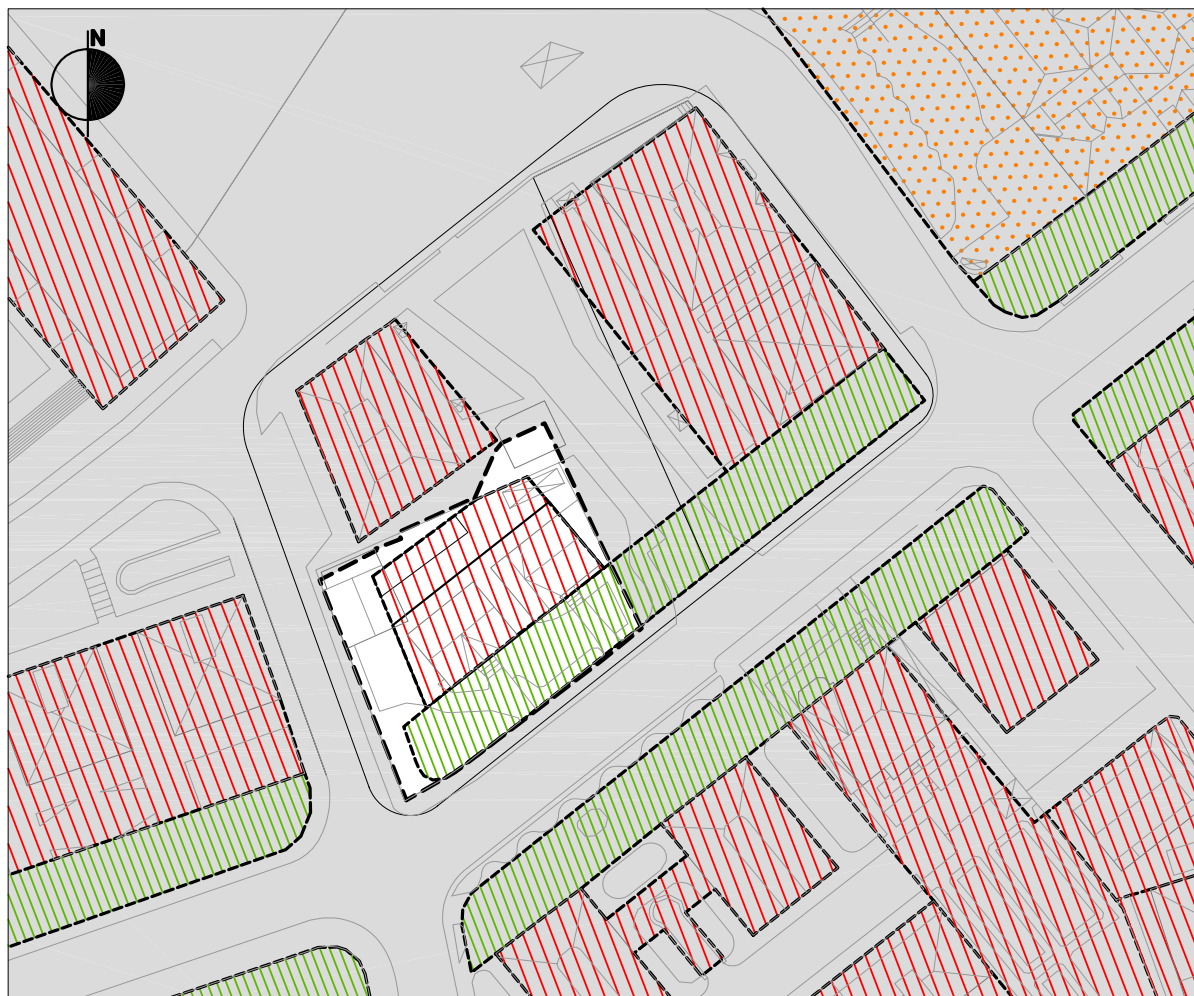


ESCALA 1/500 ESKALA

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



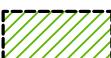
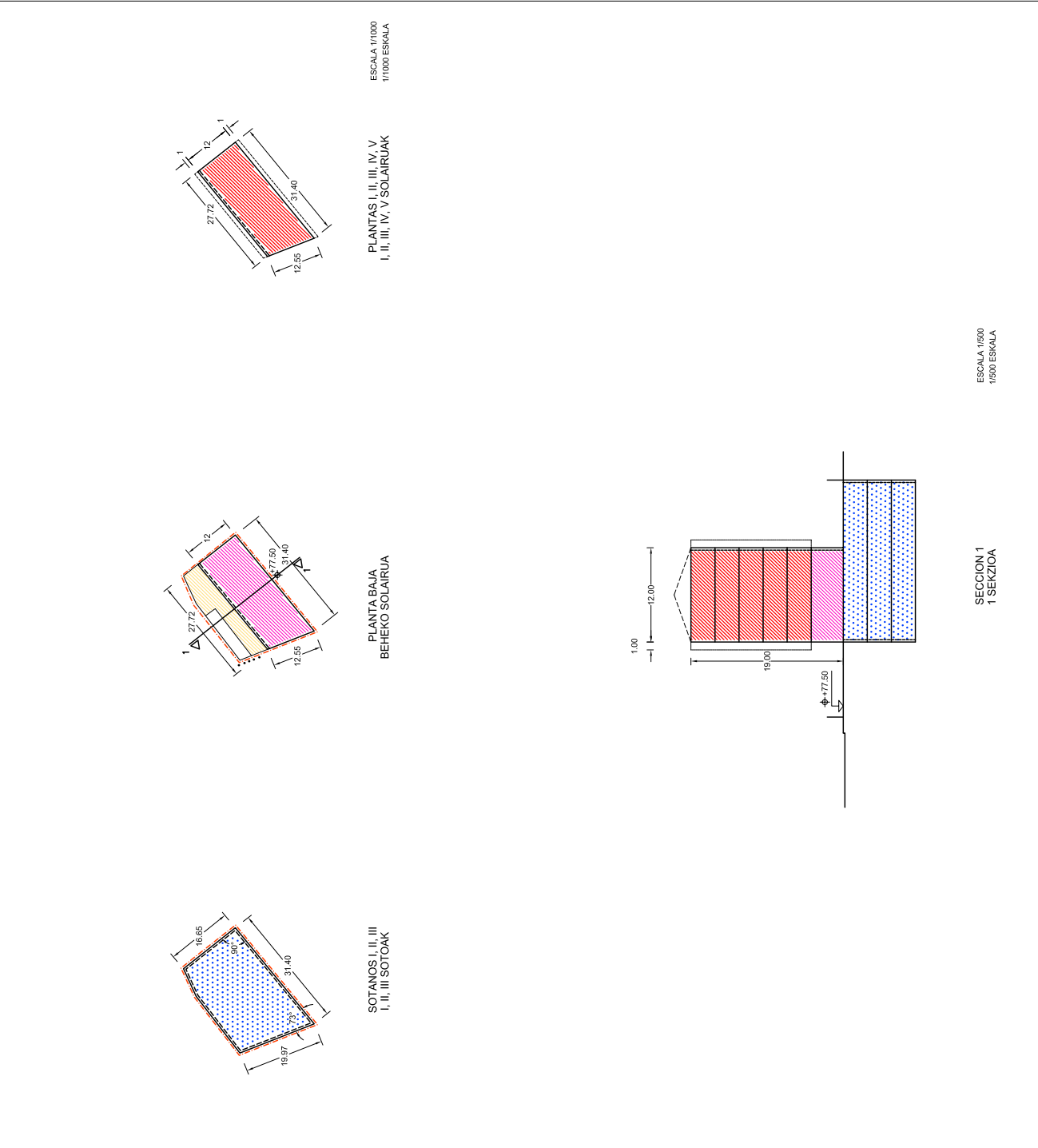
AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK f.10		f.10 ESPACIO LIBRE

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA



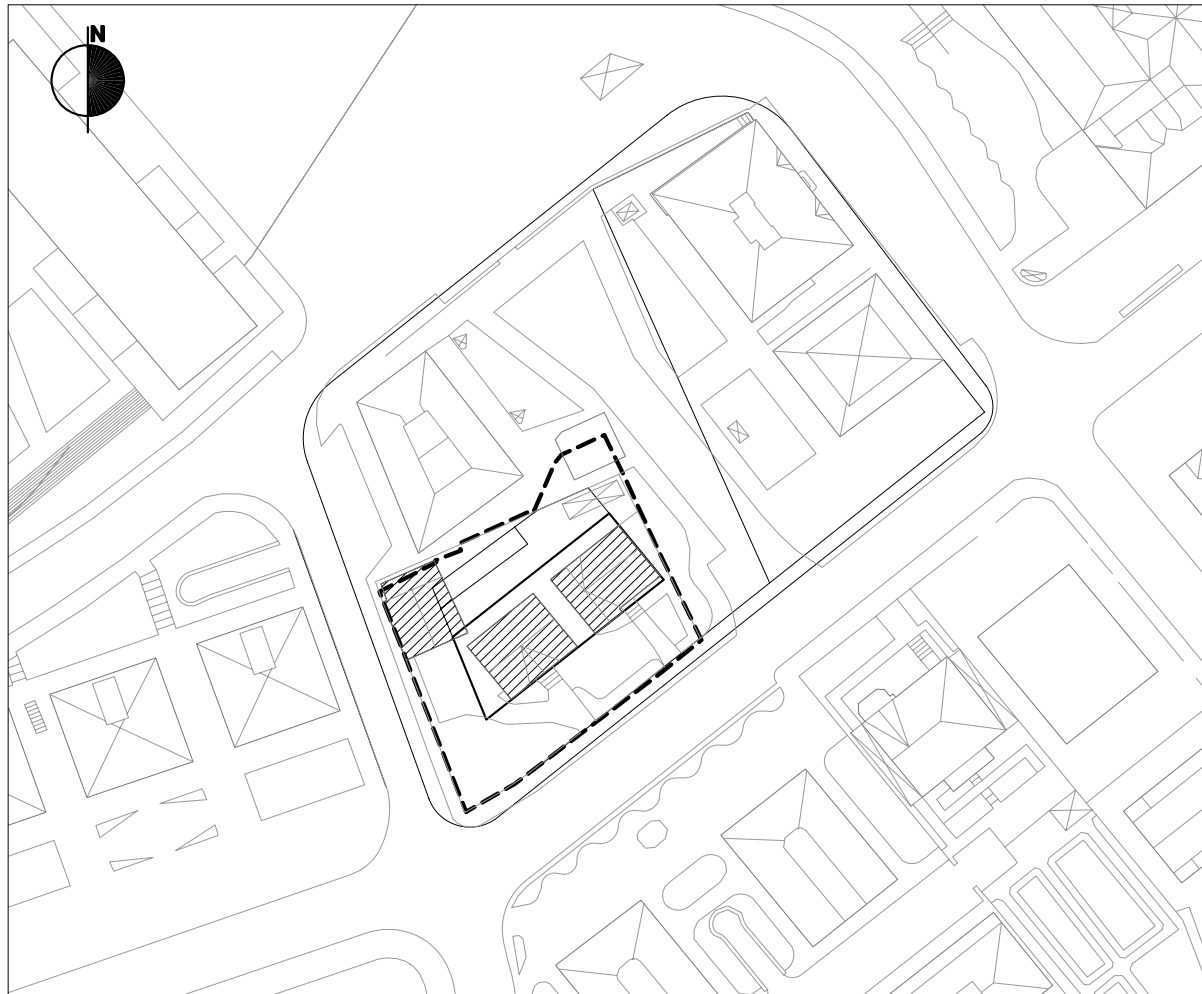
12. SAN FRANCISCO

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-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 estaltzibeha (Ehartzizaren edo beste eransitaren erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso exclusivo 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

+8,00
+12,00

12. SAN FRANCISCO
12.3 PASEO SAN FRANCISCO 20-22



ESCALA 1/1000 ESKALA

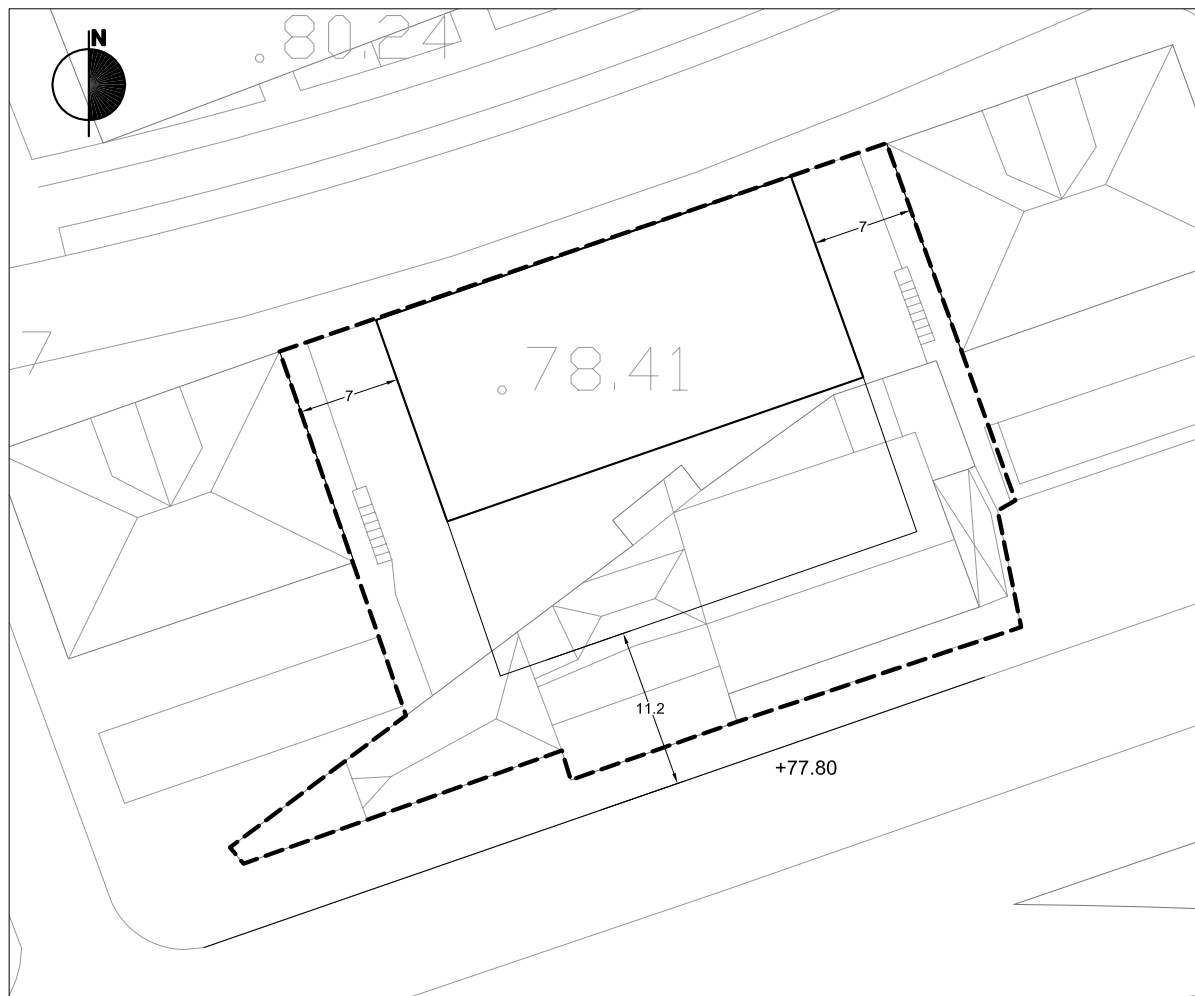
- | | | |
|---------------------------------|-----|------------------------------------|
| JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 8 Zb. | --- | AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 8 |
| ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK | | EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN |

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
Garajejo 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 beste erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Erakiezina, 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

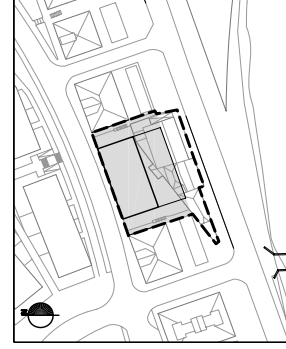
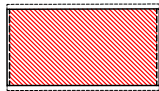
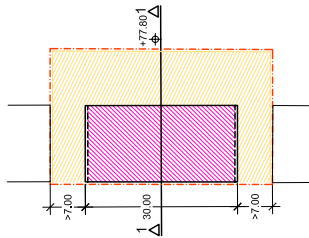


GRÁFICO 3. GRAFICOKA

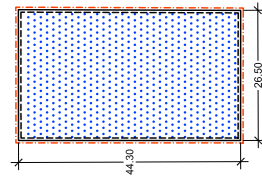
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



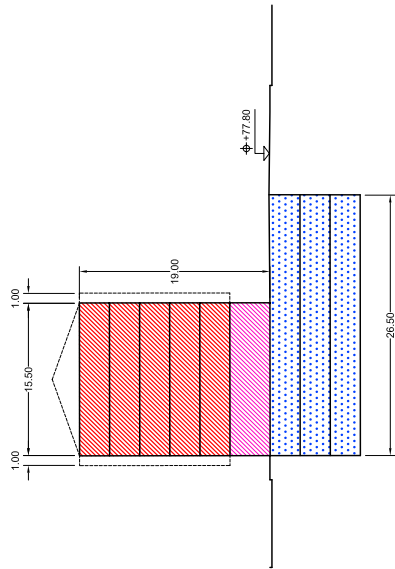
PLANTAS I, II, III, IV, V
I, II, III, IV, V SOLAIRUAK



PLANTA BAJA
BEHEKO SOLAIRUA



SOTANOS I, II, III
I, II, III SOTOAK

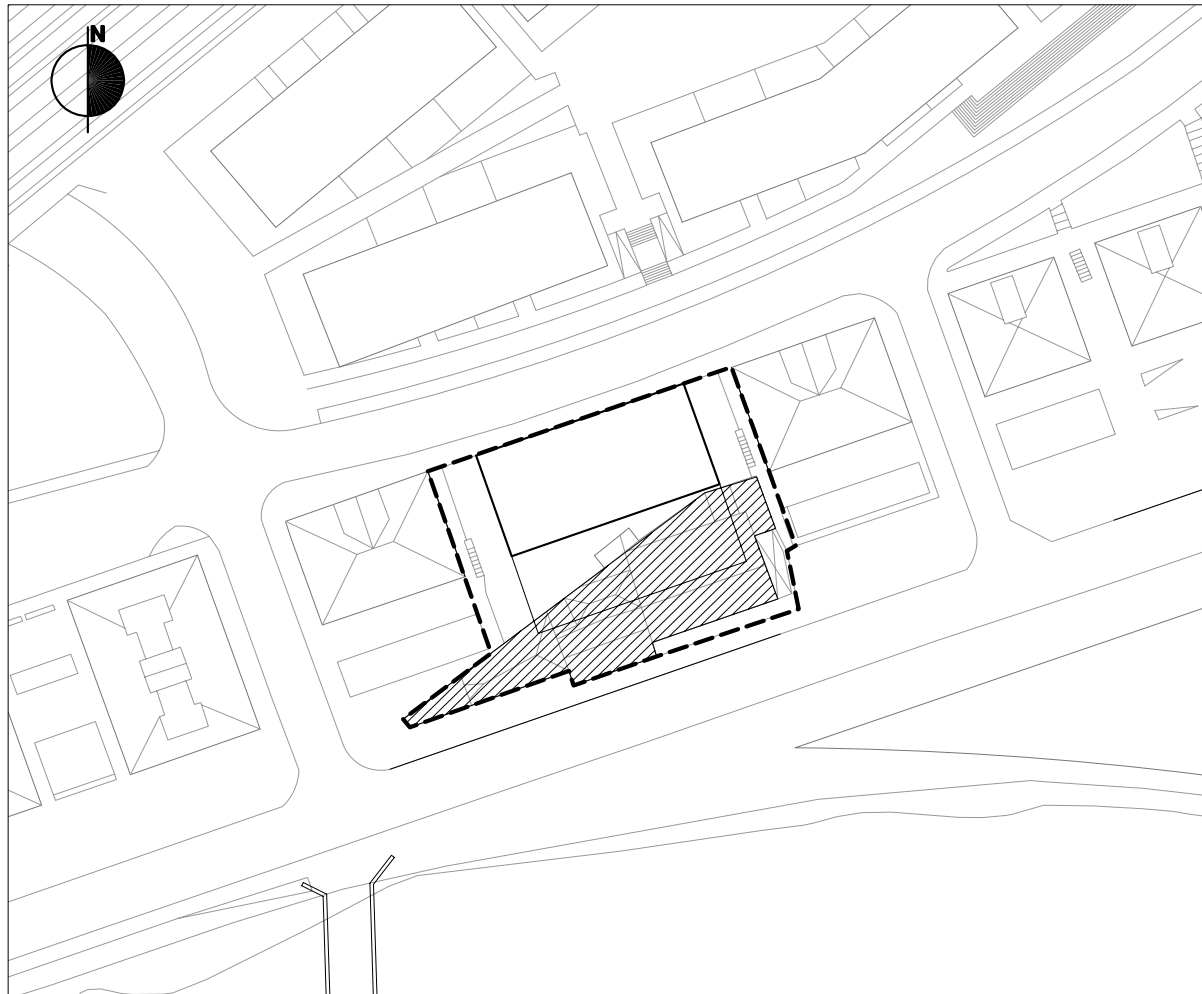


SECCION
SEKZIOA

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**