

«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 m² 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 m²(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 nahitaez 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 m²).

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 m²(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 m². 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 m²(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 m²).

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 m²(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.

— Sestranean: 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 sestranean 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 tipologiai 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 aurreko ez 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 lerrokatadak, 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 aurreko ez 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 errekaaren ertzetan, Ibarako udalerriariekiko mugan, eta Leabururako eta Belauntzarako, besteak beste, «GI-3212» errepidearen inguruan kokatzen den esparrua da.

Guztira 4.980 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

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 m²).

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 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

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 m²).

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.