

D. Antolatutako (azpi)zona xehatueta 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 urbanizatzeko 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 udalerririk horien lursailak sartzen dira.

Poligono horrek guztira 512.828 m²-ko azalera du. Horietatik, 55.127 m² Leaburuko udalerrikoak dira, 324.421 m² Ibarra udalerrikoak, eta gainerako 133.280 m²-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 m², de los que 55.127 m² forman parte del municipio de Leaburu, 324.421 m² de Ibarra, y los restantes 133.280 m² 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 m² ingurukoa da. Azalera horretatik, 65.715 m² inguru Ibarra udalerrirri dagozkio, eta gainerako 77.585 m²-ak Tolosako udalerrirri.

— Apatta errekaaren ibilgua gaur egungo kokalekutik esparruaren ertzeraz 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 m², de los que unos 65.715 m² forman parte del municipio de Ibarra, y los restantes 77.585 m² 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 antolatzekeo 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 m² (s)-koa izango da sestra gainean, eta oin-planoko gehieneko okupazioa 48.500 m²-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 bateraezinez 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 m²(t), con una ocupación en planta, asimismo máxima, de 48.500 m². 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 Erabilera Zona». (Zonak Tolosako udalerriaren duen azalera: 133.280 m². Zonak Apatta Erreka industria-poligonoaren osotasunean duen azalera: 512.828 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— «18.1. (Tolosa) - Ibarra lurrak» azpiesparrua:

* Sestra gainean (eraikigarritasun osoa):

* Eraikuntzaren oinplanoko okupazioa: 48.500 m².

* Eraikigarritasuna: 63.050 m²(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 (irabazizko) hirigintza-eraikigarritasunik proiektatzen.

Finkatu egiten da Plan hau formulatu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan Apatta Erreka industria-poligonoaren gainerakoan proiektatutako (irabazizko) 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 m². Superficie de la zona en el conjunto del polígono industrial Apatta Erreka: 512.828 m²).

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 m².

* Edificabilidad: 63.050 m²(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-aren 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 espedienteak 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 dranaitzea 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 m²(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 m²(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 zorrotasun 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 (Urbanizatzeako 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 m² 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 m². 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.