

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Adierazitakoari jarraituz, esparruan Apatta erreka agertzea eta erreka 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 (Urbanizatzeko Jardun Programa, Urbanizazio Proiektua, etab.).

Testuinguru horretan, eraginpean dauden Udalek adosten dituztenak izango dira urbanizazioa gauzatzeko, ordaintzeko eta mantentzeko baldintzak, hirigintza-eraikigarritasunaren banaketa, eraikuntza-lizentzien emakida, eta abar.

VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Adierazitakoaren arabera zehaztu eta gauzatu beharko dira Apatta erreka 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.

— Hilerriarekin eta aurreko garapen horiekin muga egiten duten lursailen eta eraikuntzen hirigintza-erregimena zehaztearekin osatzea aurreko garapenak.

— «19.1 San Blas etxeak» azpiesparruan eta, zehazki, «19.1.1 San Blas etxeen zatia» deritzan azpiesparru horren zatian, 18 etxebizitza inguruko bizitegi-garapena aurreikustea.

— Lurzoru urbanizagarri sektORIZATU gabe gisa sailkatzea esparruaren gainerakoa –etorkizunean izan ditzakeen hirigintza-garapenen ondorioetarako (zuzkidura publikoen ondorioetarako barne)–. Dena den, honako esku hartzeko irizpideak, besteak beste, hartuko dira:

* Esparruaren eta hirigunearen arteko komunikazioa gauzatzea, bi bide-konexio bereizien bitartez. Lehena, Kondeko Aldaparen azpitik, esparrua «Bidebieta-Izaskun-Iparagarre», Berazubi eta Amarotz esparruekin lotuko duen bide-zirkuituaren bitartez. Bigarrena, Eskolapioak esparruan barrena, esparrua Bidebieta, Igarondo eta Igaralde kalearen ingurunearekin lotuko duen bidearen bitartez.

* Gaur egun bertan dagoen azpiestazio elektrikoa lekuz aldatzea, betiere gaur egungo kokalekuan mantentzea esparruan gaur egun dagoen eta aurreikusten den garapenarekin batera ezina bada.

* Eusko Jaurlaritzako Nekazaritza, Arrantza eta Elikadura Sailak 2008ko urriaren 31ko txostenean aditzera emandakoaren ildotik, «19.2 Zumain» azpiesparruaren etorkizuneko sektORIZAZIOA azterlan zehatz batekin osatuko da. Azterlan horrek aukera emango du, batetik, proiektatutako hirigintza-garapenak gaur egun bertan dauden nekazaritza-ustiapenetan izango duen eragina eta iritsiera jakiteko (nekazaritza-jarduerarako lurzoru egokia galtzea, etab.), eta, bestetik –eta hala badagokio–, neurri babesleak, zuzentzaileak eta/edo konpentsatzaileak zehazteko.

— San Blas ermita babestea, ondare-balioari erreparatuta.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1. «19.1 San Blas etxeak» (azpi)esparrua: «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 21.235 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— «19.1.1. San Blas etxeen zatia» deritzan zatian.

* Sestra gainean: 1.620 m²(s).

* Sestraperan: 1.500 m²(s)

— Gainerako hirigintza-garapen berriak (Bat datoz San Blas auzoan dauden 11 (Aitari Esker), 13 (Villa Gabina) eta 15 (Villa Clarita) zenbakiko lursailetan planteatutako garapen berriekin, gaur egun bertan dauden eraikuntzen ordezkotako garapen berriekin hain zuzen ere):

* Sestra gainean: 840 m²(s).

* Sestraperan: Garapen horiek kokatuko diren lursailen gauza daitekeen soto-solairu baten (1) eraikigarritasuna. Lursail baten baino gehiagoren sotorako sarbide bera aurreikusteagatik, besteak beste, behar bezala justifikatutako kasuetan izan ezik, Plan Orokor honetan ezartzen diren mugekiko atzerapenak errespetatu beharko dira.

— Complementación de los desarrollos anteriores con la determinación del régimen urbanístico de las parcelas y edificaciones ubicadas en colindancia con el Cementerio, así como con aquellos.

— Previsión, dentro del subámbito «19.1 Villas San Blas», y, más en concreto, en la parte del mismo denominada «19.1.1 Parte de Villas San Blas», de un desarrollo residencial de, aproximadamente, 18 viviendas.

— Clasificación como suelo urbanizable no sectorizado del resto del ámbito a los efectos de su posible futuro destino a desarrollos urbanísticos, incluidos dotacionales públicos, ajustado a, entre otros, los criterios de intervención siguientes:

* Comunicación del ámbito con el centro urbano a través de, como mínimo, dos conexiones viarias diversas. La primera de ellas mediante el circuito viario que lo conectaría con «Bidebieta-Izaskun-Iparagarre», Berazubi y Amarotz, pasando por debajo de Kondeko Aldapa. La segunda con el entorno de Bidebieta, Igarondo y la calle Igaralde, a través del ámbito Escolapios.

* Traslado de la subestación eléctrica existente, siempre que su mantenimiento en el actual emplazamiento se estime incompatible con el desarrollo existente y que se prevea en el Ámbito.

* De conformidad con lo indicado por el Departamento de Agricultura, Pesca y Alimentación del Gobierno Vasco en su informe de 31 de octubre de 2008, la futura sectorización del referido (sub)ámbito «19.2 Zumain» se complementará, además, con la realización de un estudio que permita, por un lado, conocer el alcance y las afecciones del desarrollo urbanístico proyectado en las explotaciones agrarias existentes (pérdida de superficie apta con fines agrarios, etc.), y, por otro y en su caso, determinar las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias.

— Preservación de la ermita de San Blas en atención a su valor patrimonial.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

1.1. (Sub)ámbito «19.1 Villas San Blas»: Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 21.235 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— En la parte denominada «19.1.1 Parte de Villas San Blas»:

* Sobre rasante: 1.620 m²(t).

* Bajo rasante: 1.500 m²(t)

— Nuevos desarrollos urbanísticos restantes (Se corresponden con desarrollos planteados en las parcelas números 11 (Aitari Esker), 13 (Villa Gabina) y 15 (Villa Clarita), todas ellas de San Blas Auzoa, en sustitución de las edificaciones actualmente existentes en las mismas):

* Sobre rasante: 840 m²(t).

* Bajo rasante: La edificabilidad asociada a una (1) planta de sótano susceptible de ejecución en las parcelas objeto de dichos desarrollos. Salvo en los supuestos debidamente justificados por, entre otras, razones de previsión de un mismo acceso al sótano de más de una parcela, deben respetarse en todo caso los retiros a los límites de la misma establecidos en este Plan General.

— Gaur egun dauden eta finkatzen diren hirigintza-garapenak:

* Sestra gainean: Gaur egun dauden eraikuntzen emaitzazkoa da guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzekin eta ezaugarriekin finkatzen dira gaur egungo eraikuntzak.

* Sestraperan: Soto-solairu bati (1) dagokion eraikigarritasuna.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

— «19.1.1. San Blas etxeen zatia» deritzan zatian.

Parametro horiek Arau Partikular honetako IV. epigrafean antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin ezarritakoak dira.

— Gainerako hirigintza-garapen berriak (Bat datoz San Blas auzoan dauden 11 (Aitari Esker), 13 (Villa Gabina) eta 15 (Villa Clarita) zenbakiko lursailetan planteatutako garapen berriekin, gaur egun bertan dauden eraikuntzen ordezko garapen berriekin hain zuzen ere):

Parametro horiek Arau Partikular honetako IV. epigrafean antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin ezarritakoak dira.

— Gaur egun dauden eta finkatzen diren hirigintza-garapenak:

Parametro horiek Arau Partikular honetako IV. epigrafean antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin ezarritakoak dira.

B. Erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» liburua) ezartzen diren «A.20» zona globalaren berezko erabilera-baldintza orokorrak dira.

«19.1.1 San Blas etxeen zatia» deritzan zatian sestra gainean proiektatutako bizitegi-eraikigarritasuna osoa lotzen da sustapen libreko etxebizitzaren berezko erregimenarekin.

1.2. «19.2 Zumain» (azpi)esparrua.

Azpiesparru honen kalifikazio globalaren erregimena, zona globalerako atxikipena barne, bertan sustatu beharreko sektorialazio-planean ezarriko da.

Plan hori formulatzeari eta onartzeari ekiten zaionean, indarrean dagoen hirigintza-legerian zein Plan Orokor honetan lurzoru urbanizaezinerako ezarritako hirigintza-erregimenaren mende izango dira (azpi)esparruan barne hartzen diren lursailak, baita eraikuntza eta erabilera baldintzei dagokien ere, honako berregokitzapen hauekin:

— Ez da beste eraikuntza eta instalaziorik eraikitzea baimentzen, nekazaritza-ustiapenekin lotzen direnak zein lurzoru mota horretan beste erabilera eta jarduera baimendu batzuekin lotzen direnak, ezta alde aurretik dauden baserriak edo eraikuntzak berreraikitze ere.

— Baimendu egiten da gaur egun dauden eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduerak baldintza egokietan egiteko beharrezko obrak eta jardunak egitea.

Era berean, aurreko hirigintza-erregimena Sektorizazio Plan horrek —onartu ostean— ezartzen duenarekin ordezkatuko da. Plan horren testuinguruan berriro aintzat hartzearen kalterik gabe, eta komenigarria baldin bada, erregimen horrek honako irizpide hauek izango ditu kontuan:

— Desarrollos urbanísticos existentes y consolidados:

* Sobre rasante: La edificabilidad urbanística total es la resultante de las edificaciones existentes, que se consolidan con las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

* Bajo rasante: La edificabilidad asociada a una (1) planta de sótano.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— En la parte denominada «19.1.1 Parte de Villas San Blas»:

Dichos parámetros son los establecidos en esta misma Norma Particular (epígrafe IV), con el rango propio de la ordenación pormenorizada.

— Nuevos desarrollos urbanísticos restantes (se corresponden con desarrollos planteados en las parcelas números 11 (Aitari Esker), 13 (Villa Gabina) y 15 (Villa Clarita), todas ellas de San Blas Auzoa, en sustitución de las edificaciones actualmente existentes en las mismas):

Dichos parámetros son los establecidos en esta misma Norma Particular (epígrafe IV), con el rango propio de la ordenación pormenorizada.

— Desarrollos urbanísticos existentes y consolidados:

Dichos parámetros son los establecidos en esta misma Norma Particular (epígrafe IV), con el rango propio de la ordenación pormenorizada.

B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

La totalidad de la edificabilidad residencial proyectada sobre rasante en la parte denominada «19.1.1 Parte de Villas San Blas» se vincula al régimen propio de la vivienda de promoción libre.

1.2. (Sub)ámbito «19.2 Zumain».

El régimen de calificación global de este (sub)ámbito, incluida su adscripción a la correspondiente zona global, será el determinado por el Plan de Sectorización a promover en el mismo.

En tanto en cuanto se proceda a la formulación y aprobación de ese Plan, los terrenos integrados en él (sub)ámbito se entenderán sujetos al régimen urbanístico establecido tanto en la legislación urbanística vigente como en este Plan General para el suelo no urbanizable, incluso en lo referente a las condiciones de edificación y uso, con los siguientes reajustes:

— No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones tanto estén vinculadas a explotaciones agrarias como a otros usos y actividades autorizados en esa última clase de suelo, ni siquiera a modo de reconstrucción de caseríos o edificaciones preexistentes.

— Se autoriza la realización en las edificaciones existentes de las obras y actuaciones necesarias para su mantenimiento en las condiciones adecuadas para su destino a los usos y actividades propios de los mismos.

A su vez, el anterior régimen urbanístico será sustituido por el que determine el citado Plan de Sectorización, una vez aprobado el mismo. Sin perjuicio de su posible reconsideración en el contexto de dicho Plan siempre que se estime conveniente, dicho régimen se adecuará a, entre otros, los siguientes criterios:

— Bizitegi-garapenak edo egokitzen jotzen diren beste garapen batzuk aurreikustea, Plan horretan zehazten den intentsitatearekin eta kalitatearekin.

— Udalerriko zuzkidura orokorren sarean barne hartu beharreko hiri-parkea aurreikustea.

— Dagokion antolamendua zehaztea, eta espresuki arreta eskaintzea, besteak beste, kokapenari eta urrakortasun paisajistikoari, sor daitezkeen inpaktuak ezabatzearen eta/edo murriztearren.

— Gaur egun bertan dagoen azpiestazio elektrikoa mantentzeari edo ez mantentzeari dagokionez erabaki egokia hartzea, eta azpiestazioa lekuz aldatzea, baldin eta bertan mantentzea bateraezina bada esparruan gaur egun dagoen garapenarekin eta/edo aurreikusten denarekin.

2. Hirigintza-sailkapena.

— «19.1 San Blas etxeak» azpiesparruko lurra hiri-lurzorua gisa sailkatu dira.

— «19.2 Zumain» azpiesparruko lurra lurzoru urbanizagarri sektORIZATU gabe gisa sailkatu dira.

3. Plan Orokorra garatzeko eta antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

— Plan Orokor honetan zehazten da «19.1 San Blas etxeak» azpiesparruaren antolamendu xehatua.

— «19.2 Zumain» azpiesparruaren egiturazko hirigintza-erregimena zehazteko, berriz, osotasunerako Sektorizazio Plan bakar bat formulatu eta onartuko da. Testuinguru horretan, sektore horien mugaketa honako irizpide hauen arabera, besteak beste, egingo da:

* Bermatu egingo da azpiesparruak eta esparruaren osotasunak hirigunearekin duen konexioa, hurrengo 4. idatz zatian arlo horretan aditzera ematen diren irizpideen arabera.

* Horien xedea edozein izanik ere, sektore bat edo gehiago mugatzea indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren emaitzazko gutxieneko irizpideen mende egongo da —legezko xedapen horien artean egongo dira tokiko sistemen sarearen estandarrei erantzuteko beharrezko lur-erreserbarekin lotzen direnak—.

* Espresuki aztertuko da bertan dagoen azpiestazio elektrikoa lekuz aldatzea, betiere gaur egungo kokalekuan mantentzea esparruan gaur egun dagoen eta aurreikusten den garapenarekin bateraezina bada.

* Epigrafe honetako aurreko «1.1.2» idatz zatian aipatzen diren antolamendu-helburuak lortzea bermatuko da.

4. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

— «19.2 Zumain» azpiesparruaren Sektorizazio Plana formulatu bada, aurretik Plan Orokor honetan proiektatzen diren etxebizitza berrien gutzitzkoaren %65 gutxienez laga beharko da.

— Bi bide-konexioren bitartez, gutxienez, bermatuko da azpiesparruak zein esparruaren osotasunak hirigunearekin izan beharreko konexioa. Lehena, Kondeko Aldaparen azpitik, esparrua «Bidebieta-Izaskun-Iparragirre», Berazubi eta Amarotz esparruekin lotuko duen bide-zirkuituaren bitartez. Bigarrena, Eskolapioak esparruan barrena, esparrua Bidebieta, Igarondo eta Igaralde kalearen ingurunearekin lotuko duen bidearen bitartez.

— Previsión bien de desarrollos residenciales de de otros que se estimen adecuados, con la intensidad y calidad que se determinen en dicho Plan.

— Previsión de un parque urbano a integrar en la red de dotaciones generales del municipio.

— Determinación de la ordenación correspondiente con expresa atención a, entre otros extremos, su ubicación y su fragilidad paisajística, con el fin de eliminar y/o minimizar los posibles impactos que pudieran resultar.

— Se adoptará la decisión que se estime oportuna en cuanto al mantenimiento o no de la subestación eléctrica existente, procediéndose a su traslado siempre que su mantenimiento se estime incompatible con el desarrollo actual y/o que se prevea en el Ámbito.

2. Clasificación urbanística.

— Los terrenos del subámbito «19.1 Villas San Blas» se clasifican como suelo urbano.

— Los terrenos del subámbito «19.2 Zumain» se clasifican como suelo urbanizable no sectorizado.

3. Régimen de desarrollo del Plan General y de determinación de la ordenación pormenorizada.

— La ordenación pormenorizada del subámbito «19.1 Villas San Blas» se determina en este Plan General.

— A los efectos de la determinación del régimen urbanístico estructural del subámbito «19.2 Zumain» se procederá a la formulación y aprobación de un único Plan de Sectorización referido al conjunto del mismo. En ese contexto, la delimitación del o de los consiguientes sectores se adecuará a, entre otros, los siguientes criterios:

* Se garantizará la conexión tanto del subámbito como del conjunto del ámbito con el centro urbano de acuerdo con los criterios que a ese respecto se indican en el siguiente apartado 4.

* Cualquiera que sea el destino de los mismos, la delimitación de uno o más sectores responderá a, como mínimo, los criterios mínimos resultantes establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, incluidos los relacionados con la previsión de las necesarias reservas de terrenos para dar respuesta a los estándares de la red de sistemas locales.

* Se analizará expresamente la conveniencia o no de trasladar la subestación eléctrica existente, siempre que su mantenimiento en el actual emplazamiento se estime incompatible con el desarrollo actual y/o que se prevea en el Ámbito.

* Se garantizará la consecución de los objetivos de ordenación mencionados en el anterior apartado «1.1.2» de este mismo epígrafe.

4. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de programación y ejecución general.

— La formulación del Plan de Sectorización del subámbito «19.2 Zumain» se condiciona a la previa concesión de, como mínimo, el 65% del total de las nuevas viviendas proyectadas en este Plan General.

— Se garantizará la conexión tanto del citado subámbito como del conjunto del ámbito con el centro urbano a través de, como mínimo, dos conexiones viarias diversas. La primera de ellas mediante el circuito viario que lo conecta con los ámbitos «Bidebieta-Izaskun-Iparragirre», Berazubi y Amarotz, pasando por debajo de Kondeko Aldapa. La segunda con el entorno de Bidebieta, Igarondo y la calle Igaralde, a través del Ámbito Escolapios.

— «14.4 Elkano kalea» eta «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» azpiesparruek eta «19.1.1 San Blas etxeen zatia» alderdiko lursailak osatzen duten multzoa jardun integratuko esparru berarekin eta gauzatze-unitate berarekin lotuko da.

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

— «19.2 Zumain» azpiesparruari dagokionez, erregimen hori bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planean ezarriko da, baita Plan horren garapenean sustatu beharreko gainerako dokumentuetan ere.

— Esparru hori Bidebieta-Igarondo ingurunearekin, Eskolapioetan zehar, lotuko duen bide-konexioa berrurbanizatzeko eta egokitzeko obrak urbanizazio-kargatzat joko dira, eta «19.2 Zumain» azpiesparruan proiektatzen den hirigintza-garapenari lotu beharko zaizkio.

— Esparru horretan dagoen azpiestazio elektrikoa lekuz aldatzea komeni da bada, lekualdatze horren kostua arlo horretan eskumena duen entitateak ordainduko du. Entitate horrek bere gain hartzen ez duen zatia «19.2 Zumain» azpiesparruan proiektatzen den hirigintza-garapenaren urbanizazio-kargatzat hartuko da.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

A. Antolatutako erabilera xehatuko azpizonen tipologiak zehazteko eta horiek mugatzeko baldintzak.

— «19.1. San Blas etxeak» azpiesparruari dagokionez, Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

— «19.2 Zumain» azpiesparruari dagokionez, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planaren garapenean zehaztu beharreko antolamendu xehatuaren barruan ezartzen diren baldintzak izango dira.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «19.1 San Blas etxeak» azpiesparruko lursailak.

— «a.20/19.1» lursaila («19.1.1 San Blas etxeen zatian» barne hartzen dena):

* Sestra gainean: 1.620 m²(s).

* Sestrapean: 1.500 m²(s).

— San Blas Auzoko 11 («a.30.1/19.1»), 13 («a.30.2/19.1») eta 15 («a.30.3/19.1») zenbakietako lursailen hirigintza-garapen berriak, gaur egungo eraikinak ordezkatzeko planteatuak (Aitari Esker, Villa Gabina eta Villa Clarita deritzanak, hurrenez hurren):

* Lursail horietako bakoitzaren sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 280 m² (s)-koa da.

* Lursail horietako sestrapeko eraikigarritasuna, berriz, aurreko «III». epigrafeko «1.1.1.A.a» idatz zatian azalduko aurreikuspenen emaitzakoa da.

— Gaur egun dauden eta finkatzen diren hirigintza-garapenak:

* Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eraikuntza-ren emaitzakoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, eta finkatu egiten da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

— El conjunto formado por los subámbitos «14.4 Elkano kalea» y «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial», así como los terrenos de «19.1.1 Parte de Villas San Blas» se vincularán a un mismo ámbito de actuación integrada y a una misma unidad de ejecución.

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

— En lo referente al subámbito «19.2 Zumain», dicho régimen será el establecido en el Plan de Sectorización a promover en el mismo, así como en los restantes documentos que deban promoverse en su desarrollo.

— Las obras de reurbanización y acondicionamiento del viario de conexión de este Ámbito con el entorno de Bidebieta-Igarondo, pasando por Escolapios, serán consideradas como cargas de urbanización a vincular al desarrollo urbanístico que se proyecte en el subámbito «19.2 Zumain».

— Siempre que se estime conveniente el traslado de la subestación eléctrica existente en este Ámbito, el coste del mismo será abonado por la entidad competente en la materia. En la parte no asumida por esa entidad, será considerado como carga de urbanización del desarrollo urbanístico que se proyecte en el subámbito «19.2 Zumain».

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de subzonas de uso pormenorizado ordenadas, y de delimitación de las mismas.

— En lo referente al subámbito «19.1 Villas San Blas», dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

— En lo referente al subámbito «19.2 Zumain», dichas condiciones serán las que se establezcan en el marco de la ordenación pormenorizada a determinar en desarrollo del Plan de Sectorización a promover en el mismo.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Parcelas del subámbito «19.1 Villas San Blas».

— Parcela «a.20/19.1» (integrada en «19.1.1 Parte de Villas San Blas»):

* Sobre rasante: 1.620 m²(t).

* Bajo rasante: 1.500 m²(t).

— Nuevos desarrollos urbanísticos en las parcelas números 11 («a.30.1/19.1»), 13 («a.30.2/19.1») y 15 («a.30.3/19.1») de San Blas Auzoa, planteados a modo de sustitución de las edificaciones actuales (denominadas respectivamente Aitari Esker, Villa Gabina y Villa Clarita):

* La edificabilidad urbanística sobre rasante de cada una de esas parcelas se fija en 280 m²(t).

* La edificabilidad bajo rasante de esas mismas parcelas es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado «1.1.1.A.a» del anterior epígrafe «III».

— Desarrollos urbanísticos existentes y consolidados:

* Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la edificación existente en la misma, que se consolida en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

* Sestrapean: Eraiki daitekeen soto-solairu bati (1) lotzen zaion eraikigarritasuna, betiere Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan aditzera ematen diren aurreikuspenen arabera, eta sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin.

b) «19.2 Zumain» azpiesparruko lursailak.

Horri dagokionez, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planaren garapenean definitu beharreko antolamendu xehatuaren barruan zehazten denari jarraituko zaio.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

a) «19.1 San Blas etxeak» azpiesparrua.

— «a.20/19.1» lursaila («19.1.1 San Blas etxeen zatian» barne hartzen dena):

* Solairu kopurua:

* Sestra gainean: 3 solairu.

* Sestrapean: Erdisotoa + soto 1.

— San Blas Auzoko 11 («a.30.1/19.1»), 13 («a.30.2/19.1») eta 15 («a.30.3/19.1») zenbakietako lursailletako hirigintza-garapen berriak, gaur egungo eraikinak ordezkatzeko planteatuak (Aitari Esker, Villa Gabina eta Villa Clarita deritzanak, hurrenez hurren):

* Sestra gaineko solairu kopurua: II + estalkipea.

* Sestrapeko solairu kopurua: I.

* Sestra gaineko eraikuntza-altuera: 9,00 m.

* Eraikuntzaren atzerapena:

* Lursail pribatu mugakideen mugatik: 3,00 m.

* Espazio publiko mugakideen mugatik: 5,00 m.

— Gaur egun dauden eta finkatzen diren garapenak:

* Sestra gainean:

Bertan dauden eraikuntzen altuera eta solairu kopurua finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

* Sestrapean: Solairu bat (1).

b) «19.2 Zumain» azpiesparruko lursailak

Horri dagokionez, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planaren garapenean definitu beharreko antolamendu xehatuaren barruan zehazten denari jarraituko zaio.

D. Erabilera-baldintza partikularrak.

— «a.20/19.1» lursailleko («19.1.1 San Blas etxeen zatian» barne hartzen dena) gehieneko etxebizitza kopurua: 18 etx.

— «19.1 San Blas etxeak» azpiesparruko lursailletan proiektatutako eraikuntza berrietako gehieneko etxebizitza kopurua—etxebizitza horiek San Blas Auzoko 11 («a.30.1/19.1»), 13 («a.30.2/19.1») eta 15 («a.30.3/19.1») zenbakietan kokatuko dira, gaur egun bertan dauden eraikinak ordezkatzuz (Aitari Esker, Villa Gabina eta Villa Clarita deritzanak, hurrenez hurren)—: 2 etx./lurs.

— «19.1» azpiesparruko lursailletan dauden gainerako eraikinetako gehieneko etxebizitza kopurua: 2 etx./lurs.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— «19.1.1 San Blas etxeen zatian» barne hartzen diren lursailak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

* Bajo rasante: La edificabilidad es la asociada a una (1) planta de sótano susceptible de construcción de conformidad con las previsiones establecidas a ese respecto en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.

b) Parcelas del subámbito «19.2 Zumain».

Se estará a ese respecto a lo que se determine en el marco de la ordenación pormenorizada a definir en desarrollo del Plan de Sectorización a promover en el mismo.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

a) Subámbito «19.1 Villas San Blas».

— Parcela «a.20/19.1» (integrada en «19.1.1 Parte de Villas San Blas»):

* Número de plantas:

* Sobre rasante: 3 plantas.

* Bajo rasante: Semisótano + 1 sótano.

— Nuevos desarrollos urbanísticos en las parcelas números 11 («a.30.1/19.1»), 13 («a.30.2/19.1») y 15 («a.30.3/19.1») de San Blas Auzoa, planteados a modo de sustitución de las edificaciones actuales (denominadas respectivamente Aitari Esker, Villa Gabina y Villa Clarita):

* Número de plantas sobre rasante: II + Bajocubierta (bc).

* Número de plantas bajo rasante: I.

* Altura de la edificación sobre rasante: 9,00 m.

* Retiro de la edificación:

* Del límite de las parcelas privadas colindantes: 3,00 m.

* Del límite de los espacios públicos colindantes: 5,00 m.

— Desarrollos existentes y consolidados:

* Sobre rasante:

Se consolida la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes, en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

* Bajo rasante: Una (1) planta.

b) Parcelas del subámbito «19.2 Zumain»

Se estará a ese respecto a lo que se determine en el marco de la ordenación pormenorizada a definir en desarrollo del Plan de Sectorización a promover en el mismo.

D. Condiciones particulares de uso.

— Número máximo de viviendas en la parcela «a.20/19.1» (integrada en «19.1.1 Parte de Villas San Blas»): 18 viv.

— Número máximo de viviendas en las nuevas edificaciones proyectadas en las parcelas del subámbito «19.1 Villas San Blas» situadas en los números 11 («a.30.1/19.1»), 13 («a.30.2/19.1») y 15 («a.30.3/19.1») de San Blas Auzoa, en sustitución de las edificaciones actuales (denominadas respectivamente Aitari Esker, Villa Gabina y Villa Clarita): 2 viv./parcela.

— Número máximo de viviendas en las restantes edificaciones existentes en las parcelas del subámbito «19.1»: 2 viv./parcela.

2. Categorización del suelo urbano.

— Los terrenos integrados en «19.1.1 Parte de Villas San Blas» tienen se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

— «19.1 San Blas etxeak» azpiesparruko gainerako lurak hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitze-agatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo behar direnak izan ezik.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

«N-I» errepidearen ondoriozko inpaktu akustikoak, bisualak eta abar ezabatzeko edo gutxiagotzeko beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatuko dira.

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Kultura eta ondare alorreko balioei erreparatuta, San Blas ermita udalerriko hirigintza-ondare katalogatuaren parte da. Gainera, ustezko arkeologia-zona da.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. Urbanizazio-erregimena.

«19.2 Zumain» azpiesparruari dagokionez, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planaren garapenean formulatu beharreko dokumentuen eta proiektuen esparruan zehazten denari jarraituko zaio.

2. Hirigintza-antolamenduekin bat ez datozen eraikuntzak.

A. Hilerriaren inguruan kokatzen diren eta ordezkatzeko ordenantzen mende dauden «19.1 San Blas etxeak» (azpi)esparruko eraikuntzak ez dira hirigintza-antolamenduen aurkakotzat joko, eta antolamendu berria egokitzeari ekingo zaio, ordezkatzeko horrekin hasteko unean bertan.

B. «19.2 Zumain» azpiesparruan dauden eraikinen adostasun-erregimena edo desadostasun-erregimena, berriz, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planaren edo haren garapenean idatzi beharreko gainerako dokumentuetan definituko da.

3. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

A. «19.2 Zumain» azpiesparruari dagokionez, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planaren garapenean formulatu beharreko dokumentuen eta proiektuen esparruan zehazten denari jarraituko zaio.

B. «19.1.1 San Blas etxeen zatia» deritzan zatiak eta «14.4 Elkano kalea» eta «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» azpiesparruek jardun integratuko esparru bakarra eta independentea osatzen dute, baita gauzatze-unitate bakarra eta independentea ere.

C. Hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatu diren «19.1 San Blas etxeak» (azpi)esparruko irabazizko lursailak zuzkidura-jardunen mende daude. Indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan) ezarriko dira bertan esku hartzeko irizpideak.

3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

— Aurreko 3.1.B. idatz zatian aipatzen den jardun integratuko esparrua Urbanizatzeko Jardun Programa bakar baten mende egongo da. Programa hori Plan Orokor hau indarrean jarri eta bi urteko epean sustatu beharko da.

— Los restantes terrenos del subámbito «19.1 Villas San Blas» tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se determinarán y ejecutarán las medidas necesarias para eliminar o minimizar los impactos acústicos, visuales, etc. derivados de la carretera «N-I».

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

La ermita de San Blas forma parte del patrimonio urbanístico catalogado en atención a su valor e interés cultural y patrimonial. Tiene asimismo la condición de zona de presunción arqueológica.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

En el subámbito «19.2 Zumain» se estará a ese respecto a lo que se determine en el marco de los documentos y proyectos a formular en desarrollo del Plan de Sectorización a promover en el mismo.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

A. Las edificaciones del (sub)ámbito «19.1 Villas San Blas» ubicadas en las inmediaciones del cementerio y sujetas a ordenanza de sustitución no serán consideradas como disconformes con la ordenación urbanística, y se procederá a su acondicionamiento a la nueva ordenación en el momento en el que se acometa dicha sustitución.

B. El régimen de conformidad o disconformidad de las edificaciones existentes en el subámbito «19.2 Zumain» será definido bien en el Plan de Sectorización a promover en él, bien en los restantes documentos a formular en su desarrollo.

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

A. En el subámbito «19.2 Zumain» se estará a ese respecto a lo que se determine en el marco de los documentos y proyectos a formular en desarrollo del Plan de Sectorización a promover en el mismo.

B. La parte denominada «19.1.1 Parte de Villas San Blas», junto con los subámbitos «14.4 Elkano kalea» y «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial» conforman un único y en sí mismo independiente ámbito de actuación integrada, así como una única e independiente unidad de ejecución.

C. Cada una de las parcelas lucrativas del (sub)ámbito «19.1 Villas San Blas» categorizadas como suelo urbano no consolidado tienen la condición de ámbitos objeto de actuaciones de dotación. Los criterios de intervención en los mismos serán los establecidos tanto en la legislación vigente como en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

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

— El ámbito de actuación integrada mencionado en el anterior apartado «3.1.B» será objeto del correspondiente y único Programa de Actuación Urbanizadora, que será promovido en el plazo de dos años contados a partir de la entrada en vigor de este Plan General.

— «19.2 Zumain» azpiesparruan, berriz, adierazitako Sektorizazio Planean zein haren garapenean formulatu beharreko dokumentuetan eta proiektuetan zehazten denari jarraituko zaio.

3.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

— «19.1 San Blas etxeak» (azpi)esparruan honako erabilerekin haztapan-koefizienteak planteatu dira:

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

— «19.2. Zumain» azpiesparruan, bestalde, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planaren garapenean definitu beharreko antolamendu xehatuaren barruan zehazten denari jarraituko zaio.

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

— «19.2. Zumain» azpiesparruan, berez, bertan sustatu beharreko Sektorizazio Planaren garapenean definitu beharreko antolamenduaren barruan zehazten denari jarraituko zaio.

— San Blas auzoko 11 («a.30.1/19.1»), 13 («a.30.2/19.1») eta 15 («a.30.3/19.1») zenbakietako lursailei lotzen zaizkie hilerriaren aurretik Zumain baserrira doan gaur egungo bidea berriro urbanizatzeko, egokitzeko eta hobetzeko obren eraginean dauden lurak. Lur horien jabeek dohainik lagako dizkiote Udalarari lur horiek, Plan Orokorrak horietan aurreikusten duen hirigintza-eskubideak beraiei esleitzearen truke. Lagapen hori garapen horrekin lotzen den urbanizazio-kargatzat hartuko da ondorio guztietarako.

VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

1. Geologia eta geomorfologia.

Eraikuntza berriak eraikitzeke beharrezko lur-higidurek higadura-prozesuak eta arlo horretako arriskuak gehitzea eragin dezaketela uste da. Nolanahi ere, eraikuntza berriak ezarriko diren ingurunearen beraren malda leuneko ezaugarriak kontuan izanik, eta higatzeko eta irristatzeko arriskua duten esparruak agertzen ez direla aintzat hartuta, prozesu eta arrisku horiek neurri babesle eta zuzentzaile egokiak kontrola daitezkeela pentsa daiteke.

Esparruan sustatu beharreko hirigintza-planak eta -proiektuak (sektorizazio-plana, plan partziala, urbanizazio-proiektua eta eraikuntza-proiektua, lehenasunez) lantzeko eta gauzatzeko aurreragoko faseetan, gehiago sakondu beharko da eragin horien ezagutzan, baita babesteko eta zuzentzeko neurri egokiak zehaztapenean ere —hirigintza-prozesu horren faseetako bakoitzean neurririk egokiak zehaztu beharko dira—.

— En el subámbito «19.2 Zumain» se estará a ese respecto a lo que se determine bien en el citado Plan de Sectorización bien en los documentos y proyectos a formular en su desarrollo.

3.3. Coeficientes de ponderación de usos.

— En el (sub)ámbito «19.1 Villas San Blas» serán de aplicación los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

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

— En el subámbito «19.2 Zumain» se estará a ese respecto a lo que se determine en el marco de la ordenación pormenorizada a definir en desarrollo del Plan de Sectorización a promover en el mismo.

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

— En el subámbito «19.2 Zumain» se estará a ese respecto a lo que se determine en el marco de la ordenación a definir en desarrollo del Plan de Sectorización a promover en el mismo.

— Los terrenos afectados por las obras de (re)urbanización, acondicionamiento y mejora del vial actual que, pasando por delante del Cementerio conecta con el caserío Zumain, están actualmente vinculados a las parcelas situadas en los números 11 («a.30.1/19.1»), 13 («a.30.2/19.1») y 15 («a.30.3/19.1») de San Blas Auzoa serán cedidos gratuitamente al Ayuntamiento por sus propietarios, como contrapartida a la adjudicación a los mismos de los derechos urbanísticos resultantes del desarrollo urbanístico previsto por este Plan General en las mismas. Esa cesión será considerada, a todos los efectos, como carga de urbanización asociada a ese desarrollo.

VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

1. Geología y geomorfología.

Se estima que los movimientos de tierras necesarios para la construcción de las nuevas edificaciones podrían generar un probable incremento de los procesos y riesgos erosivos. En todo caso, dadas las características del propio entorno en el que se prevé la implantación de las nuevas edificaciones, de suave pendiente, y la inexistencia de zonas de riesgo de erosión y deslizamientos detectadas, cabe pensar que pueden ser controlados con las medidas protectoras y correctoras oportunas.

En las posteriores fases de elaboración y ejecución de los planes y proyectos urbanísticos a promover en el Ámbito (plan de sectorización, plan parcial, proyecto de urbanización y proyectos de edificación, preferentemente) ha de profundizarse tanto en el conocimiento de esas afecciones, como en la determinación de las correspondientes medidas de protección y corrección adecuadas en cada una de las distintas fases de dicho proceso urbanístico.

2. Landaredia.

Esparruan planteatutako antolamendu berrian integratu beharko da bertan dagoen interes handieneko zuhaitz-landaredia. Hori ezinezkoa bada, antzeko balioa eta interesa duten beste zuhaitz batzuekin ordezkatzuko dira zuhaitz horiek.

3. Paisaia.

Esparruan proposatutako garapen berriaren antolamendua zehaztean zein gauzatzean, behar bezala ebaluatu eta kontrolatu beharko dira garapen horien ondorioz kokalekuagatik beragatik sor daitezkeen inpaktu paisajistikoak.

Ebaluazio eta kontrol horrek erreferente bikoitza izan beharko du. Batetik, esparruaren ingurunea, barrutik aintzat hartuta. Bestetik, esparrua eta bertan planteatutako garapen berriak, kanpotik aintzat hartuta (Ernioko mazelatik; «N-I» errepidetik; etab.).

Alderdi horiei arreta berezia jarri beharko zaie «19.2. Zumain» azpiesparruan landu beharreko Sektorizazio Planean eta Plan Partzialean zein landu beharreko gainerako proiektuetan (urbanizazio eta eraikuntzako proiektuetan). Testuinguru horretan esku hartzeko eta babesteko neurriak zehaztu beharko dira.

4. Biztanleria.

Eremuaren antolamendua eta bertan planteatutako bizitegi-garapenaren ezaugarriak zehaztearen testuinguruan –eraikinen kokalekua, orientazioa, arkitektura, tratamendua eta abar barne–, beharrezko neurriak hartu beharko dira N-1 errepidearen ondoriozko soinu-eraginak ezabatzeko eta/edo murrizteko, baita Apatta esparrurako eta Ibararako sarbidearen ondoriozko soinu-eraginak ezabatzeko eta/edo murrizteko ere.

5. Beste alderdi batzuk.

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

IX. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «19.1 San Blas» (azpi)esparrua eta «19.1.1 San Blas etxeen zatia» deritzan lurzatiako grafikoak barne hartzen dira:

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

2. La vegetación.

La vegetación arbórea de mayor interés existente en el Ámbito debe, en lo posible, integrarse en la nueva ordenación planteada en el mismo. En el supuesto de que eso no resulte posible, se procederá a su sustitución por otros ejemplares de similar valor e interés.

3. El paisaje.

Tanto en la propia determinación de la ordenación del nuevo desarrollo propuesto en el Ámbito, como en su ejecución han de ser objeto de la debida evaluación y control los impactos paisajísticos que, en atención a su propia ubicación, podrían derivarse de los mismos.

Esas evaluación y control han de tener un doble referente. Por un lado, el entorno del Ámbito considerado desde el interior del mismo. Por otro, el Ámbito y los nuevos desarrollos planteados en él, visualizados desde el exterior (laderas de Ernio; carretera «N-I»; etc.).

Dichas cuestiones han de ser objeto de la debida atención tanto en el Plan de Sectorización y el Plan Parcial como en los restantes proyectos (urbanización y edificación) a elaborar en el subámbito «19.2 Zumain». Se han de determinar en ese contexto las correspondientes medidas de intervención y protección.

4. La población.

En el contexto de la determinación de la ordenación del área y de las características del desarrollo residencial planteado en la misma, incluida la ubicación, orientación, arquitectura, tratamiento, etc. de las correspondientes edificaciones, deben adoptarse las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar los impactos sonoros derivados tanto de la carretera «N-1» como del vial de acceso a Apatta e Ibarra.

5. Otras cuestiones.

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

IX. GRÁFICOS ADJUNTOS

Se incluyen a continuación los siguientes gráficos referidos al (sub)ámbito «19.1.San Blas» y a la parcela denominada «19.1.1 Parte de Villas San Blas»:

- Gráfico «1. Planta de ordenación. Definición geométrica».
- Gráfico «2. Zonificación pormenorizada».
- Gráfico «3. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones».
- Gráfico «4. Condiciones de ejecución».

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

19. SAN BLAS

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

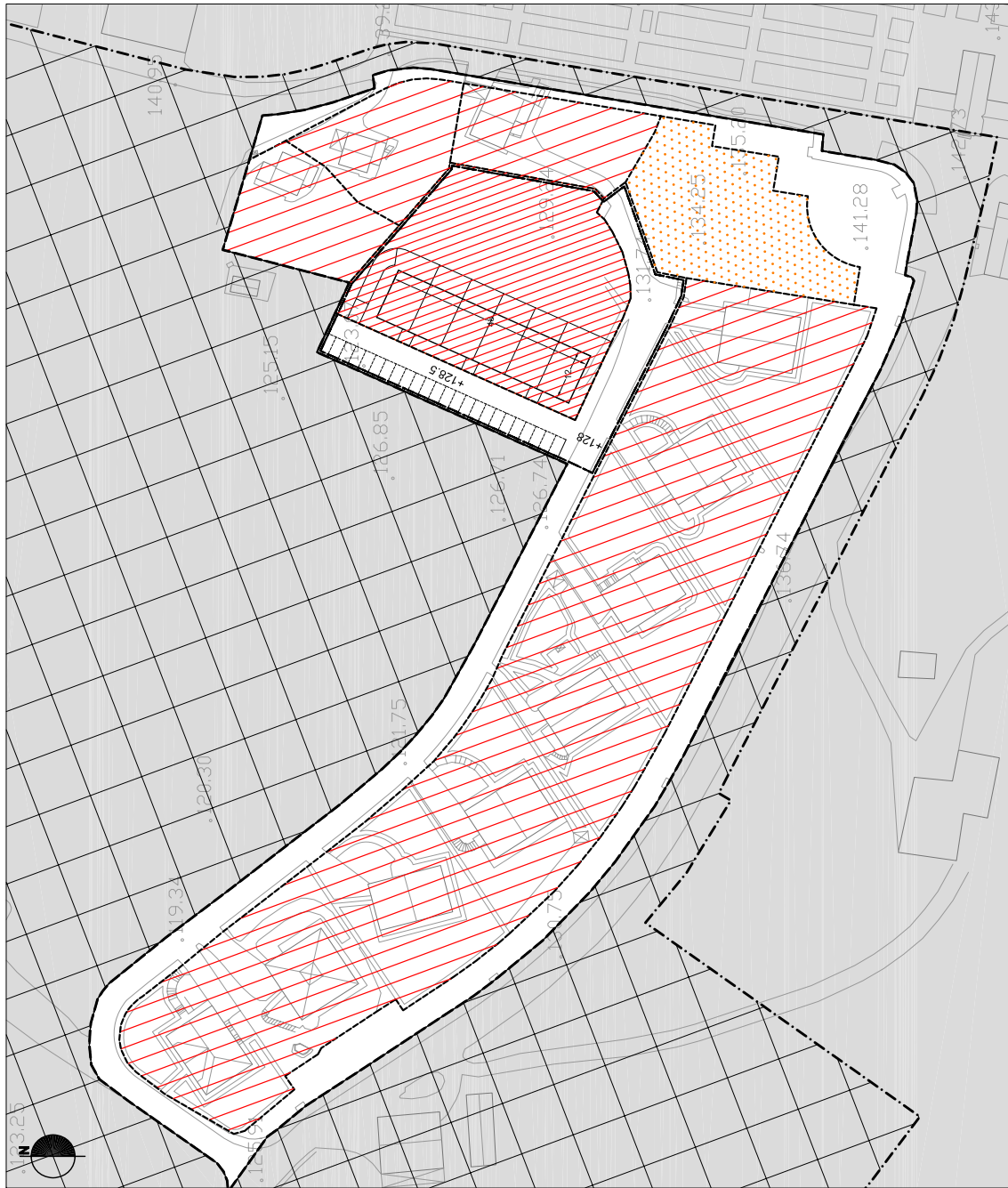


GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

ESCALA 1/1000 ESKALA



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

19.1.1 PARTE DE VILLAS SAN BLAS

Lursalaren muga	Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokatadura	Alineación obligatoria
Lerrokatadura maximoa	Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala	Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibigailu-sarbidetaren nahiaezko kokapena	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera	Uso residencial
Industria-erabilera	Uso industrial
Hingarren sektoreko erabilera	Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera	Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak	Garaje y usos auxiliares
Terraza estetikotua (Ehartzizko etxeak erabiltzen erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Erakiezina, baimenduak sestraperain izan ezik	Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

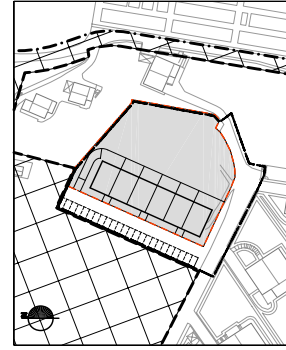
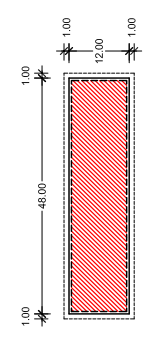


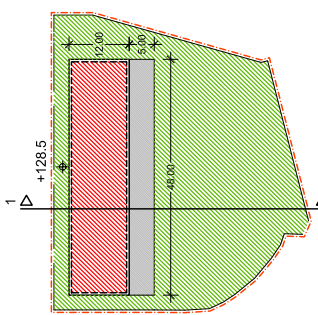
GRÁFICO 3. GRAFICOA

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



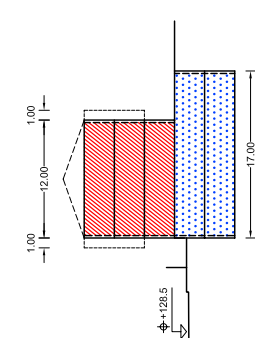
PLANTAS II, III

ESCALA 1:1000
1/1000 ESKALA



PLANTA I

PLANTA SOTANO I, II.



SECCION 1
1 SEKZIOA

ESCALA 1:500
1/500 ESKALA

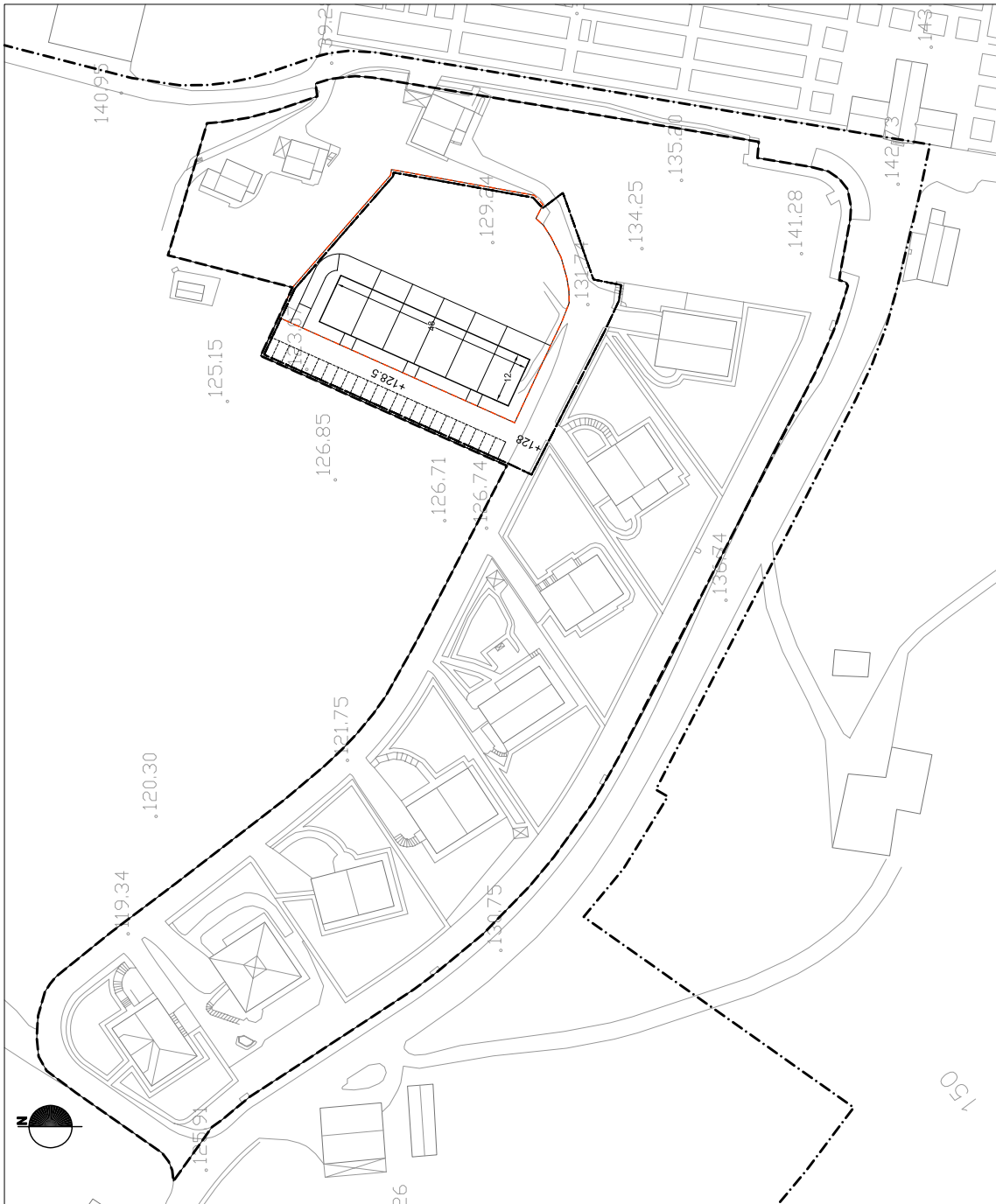
HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
 TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009



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

19. SAN BLAS

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



JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 14. Zb. --- AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 14
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK ▨ EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK

ESCALA 1/500 ESKALA