

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

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

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

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lurak hiri-lurzoru finkatutzat jo dira.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

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

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

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

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

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

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

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

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

Desjabetze bidez jardungo da esparruko titulartasun pribatuko lurak lortzeko.

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

### I. AZALERA ETA MUGAKETA

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

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

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

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

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

## 2. Categorización del suelo urbano.

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

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

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

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

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

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

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

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

### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

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

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

## II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

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

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

## III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

### 1. Kalifikazio globala.

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

#### A. Eraikuntza-baldintzak.

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

#### B. Erabilera-baldintzak.

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

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

Ez dira tokiko sistemen sarea antolatzeko baldintza orokorrak zehaztu.

### 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatu dira.

### 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruko antolamendu xehatua zehazteko Plan Berezia landuko da.

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

### 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

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

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

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

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

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

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

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

## II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

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

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

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

### 1. Calificación global.

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

#### A. Condiciones de edificación.

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

#### B. Condiciones de uso.

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

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

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

### 3. Clasificación urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C. Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak.

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

#### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

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

#### V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

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

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

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

#### VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

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

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

#### VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

##### 1. Geologia eta geomorfologia.

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

##### 2. Lur gaineko hidrologia.

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

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

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

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

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

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

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

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

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

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

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

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

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

#### VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

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

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

#### VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

##### 1. Geología y geomorfología.

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

##### 2. Hidrología superficial.

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

##### 3. Hidrogeología (acuíferos).

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

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

#### 4. Beste alderdi batzuk.

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

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

#### I. AZALERA ETA MUGAKETA

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

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

#### II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

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

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

#### III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

##### 1. Kalifikazio globala.

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

##### A. Eraikuntza-baldintzak.

##### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

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

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

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

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

— Gaur egun dauden eraikinak egungo parametro formalekin finkatzen dira.

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

#### 4. Otras cuestiones.

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

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

#### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

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

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

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

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

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

#### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

##### 1. Calificación global.

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

##### A. Condiciones de edificación.

##### a) Edificabilidad urbanística:

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

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

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

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

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

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