

«20. AMAROTZ» HIRIGINTZA ESPARRUKO
ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

San Blas auzoaren, «N-I» errepidearen, Iruña etorbidearen, Araxes ibaiaren, eta ingurune horretako udalerriko lurzorur urbanizaezinen artean kokatzen da.

Guztira 146.719 m² inguruko azalera du. Dokumentu hone-tako planoetan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU
OROKORRAK

Esparruaren barruan honako bi zati hauek bereizten dira, aditzera ematen diren esku hartzeko irizpideekin eta helburuekin:

— Amarotz paper-fabrikarekin lotzen diren lurak (Plan honetan mugatutako «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruarekin bat datoz):

* Gaur egun paper-fabrika horren instalazioek okupatzen duten zatia hiri-arloan berritu eta birmoldatuko da, eta eraikin horiek bota eta bizitegi-erabilerrako beste eraikin batzuekin ordezkatuko dira, bidezko zuzkidura publikoekin osatuta. Guztira 292 etxebizitza inguru eraikitzea aurreikusten da, eta horien %50 babes publikoko erregimenera eta gainerako %50 sustapen librearen erregimenera zuzentzea planteatu da.

* Udalerriko zuzkidura orokorren sarean barne hartuko den parke publikoa antolatuko da, eta aurrekoen inguruan kokatzen diren lurak erabiliko dira horretarako. Guztira 34.993 m²-ko azalera du.

* Bizitegi-garapen berria esparruari zerbitzu egingo dioten zuzkidura publikoekin eta pribatuekin osatuko da. Zuzkidura horiek udalerriko tokiko sistema-sarean barne hartuko dira eta honako irizpideen arabera, besteak beste, planteatuko dira:

* Horiek azpiesparruaren barruan antolatu eta gauzatuko dira.

* Horiek esparruaren beste zati batzuetan antolatu eta gauzatuko dira, aurreko irizpidea aplikatzea ezinezkoa denean eta/edo azken hau aplikatzea komenigarriagoa dela uste denean.

* Arlo horretako betebeharr ekonomikoak beteko dira eta bidezko kalteordainak ordainduko dira, baldin eta lehentxeago aditzera emandako irizpideen arabera betetzea ezinezkoa bada.

Betebeharr horiek aditzera emandako bigarren irizpideen arabera betetzeko ondorioetarako izan, edo betebeharr ekonomikoa betetzearen ondorioetarako izan, arreta berezia eskainiko zaie Iruña Etorbidearen ertzean dagoen eta gaur egun kirol-instalazioek (futbol-zelaiak), irakaskuntza-instalazioek, gizarte-instalazioek eta abar okupatzen duten inguruneko zuzkidura publikoen arloan planteatutako helburuei, baita esparrua Iruña Etorbidearekin eta hirigunearekin lotzeko konexioak berritzeko eta birmoldatzeko jardunei ere.

* Esparruan proiektatutako eraikuntza berriak –oin berrikoak zein aurretik daudenak ordezkatzekoak– indarrean dauden legezko xedapenetan Araxes ibaiaren ibilguarekiko atzerapenari dagokionez ezarritako irizpideetara egokitu beharko dira –Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean barne–.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
«20. AMAROTZ»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado entre el barrio de San Blas, la carretera «N-I» e Iruña Etorbidea, el río Araxes, y suelos no urbanizables del municipio ubicados en ese entorno.

Tiene una superficie total de 146.719 m². Su delimitación es la reflejada en los planos de este documento.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE
ORDENACIÓN

Se distinguen dentro del ámbito las dos partes diferenciadas que se indican a continuación, planteándose en cada una de ellas los criterios y objetivos de intervención que asimismo se exponen:

— Terrenos vinculados a la papelera Amarotz (se corresponden con el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» delimitado en este Plan):

* Reforma y remodelación urbana de la parte actualmente ocupada por las instalaciones fabriles de la citada papelera, procediendo a su derribo y a su sustitución por nuevas edificaciones destinadas a usos residenciales, complementadas con las correspondientes dotaciones públicas. Se prevé la construcción de un total aproximado de 292 viviendas, planteándose la vinculación del 50% de las mismas al régimen de protección pública, y el 50% restante al de promoción libre.

* Ordenación de un nuevo parque público integrado en la red de dotaciones generales del municipio, destinando a ese fin terrenos situados en las inmediaciones de los anteriores. Su superficie es de 34.993 m².

* Complementación del citado nuevo desarrollo residencial con las correspondientes dotaciones públicas y privadas de servicio al ámbito, a integrar en la red de sistemas locales del municipio, planteadas de conformidad con, entre otros, los criterios siguientes:

* Ordenación y materialización de los mismos dentro del propio subámbito.

* Ordenación y materialización de los mismos en otras partes del ámbito, en la medida en que no resulte posible la aplicación del criterio anterior, y/o se estime más conveniente la aplicación de éste.

* Cumplimiento económico de los deberes de esa naturaleza, mediante el abono de las correspondientes indemnizaciones, en la medida en que no sea posible su cumplimiento material de acuerdo con los criterios antes indicados.

Sea a los efectos del cumplimiento material de esos deberes de acuerdo con el segundo de los criterios apuntados, o a los de su cumplimiento económico, serán objeto de particular atención los objetivos planteados en materia de dotaciones públicas en el entorno ubicado a orillas de Iruña Etorbidea y actualmente ocupado por instalaciones deportivas (campo de fútbol), docentes, sociales, etc., así como las actuaciones de reforma y remodelación de las conexiones del ámbito con Iruña Etorbidea y el centro urbano del municipio.

* Adecuación de las nuevas edificaciones proyectadas en el ámbito, tanto de nueva planta como en sustitución de otras preexistentes, a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica), en cuanto a su retiro respecto del cauce del río Araxes.

Gainera, kontuan izan behar da Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekuak (ES2120012) esparru honetan kokatzen diren lursailetan zati batean duela eragina. Hori dela eta, 92/43/EEE Europako Artetzarauan ezarritako irizpideetara egokitu da horien garapena. Bestalde, aurreko eraikinak ordezkatuz bertan proiektatzen diren eraikuntza berriak Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaz kanpo kokatuko dira.

— Esparruaren gainerakoa gaur egungo egoeran finkatuko da, lehentasunez bizitegi-erabilerarekin, betiere ondoren zerrendatzen diren eta esparruaren osotasunari dagozkion irizpideekin eta helburuekin lotzen diren berregokitzapenekin eta/edo osatzeekin.

— Esparruaren eta Iruña Etorbidearen arteko bide-loturak birmoldatuko dira, honako helburuak, besteak beste, aintzat hartuta:

* Esparruaren beraren beharrei erantzun zaitzaie —sor daitezkeen inpaktuak ezabatze eta/edo murrizteko baldintza egokietan planteatuko dira beharrak—.

* Konponbide egokiak aplikatuko dira udalerriko egiturazko bide-sarean, eta, zehazki, Kondeko Aldapan azpitik bideratuko den San Blas - Amarotz - Iruña Etorbidea - Berazubi - Bidebieta - Izaskun zirkuituan.

— Esparruak zuzkidura publikoen alorrean dituen beharrei erantzun behar zaitzaie (espazio publikoak, kirol-instalazioak, kultura-instalazioak, gizarte-instalazioak, betiere horiek osorik eta behar bezala aintzat hartuta, baita horiek kokaleku egokietan kokatzeari dagozkionez ere).

Beste kokaleku batzuetan osatzearen kalterik gabe («20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruan esate baterako), Iruña Etorbidearen ertzean dagoen eta gaur egun kirol-instalazioek (futbol-zelaiak), irakaskuntza-instalazioek, gizarte-instalazioek eta abar okupatzen duten ingurunea kokaleku estrategikoa da esparruaren barruan behar horiei erantzun ahal izateko.

Edonola ere, behar-beharrezkoa da ingurunea birmoldatzea, esparruaren eta Iruña Etorbidearen arteko bide-konexioaren alorrean planteatutako helburuekin behar bezala koordinatuta.

— Aparkalekuaren alorrean dagoen problematikari erantzuteko beharrezko neurriak zehaztuko dira, lursail publikoaren zorupean aparkalekuak aurreikusita, besteak beste.

Aurreko helburuei Amarotzeko gaur egungo egoera hobetzea xede duten beste batzuk gaineratu behar zaizkie, ingurune-arekiko komunikazioari dagozkionak batik bat; nahiz eta proposamen horiek hein handi batean esparruaz kanpo dauden lurretan eragin materiala duten. Halakotzat jo behar dira ondoren aditzera ematen diren eta haien artean oso lotuta dauden bi helburuak.

Batetik, Iruña Etorbidearen kale gisako hiri-tratamendua.

Bestetik, Amarotz eta Tolosako hirigunea lotzeko aukera emango duen oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak antolatzea eta gauzatzea.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-zona». (Azalera: 109.446 m²).

1.1.1. «20.1. Amarotz paper-fabrika» azpiesparrua.

Además, ha de tenerse en cuenta que el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Río Araxes (ES2120012) incide parcialmente en terrenos ubicados en este ámbito. En consonancia con ello, su desarrollo se adecuará a los criterios establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE, y, las nuevas edificaciones que, en su caso y en sustitución de las preexistentes, se proyecten en el mismo se ubicarán fuera del límite de dicho LIC.

— El resto del ámbito se consolida en su situación actual, con su destino a usos preferentemente residenciales, sin perjuicio de los reajustes y/o complementaciones asociados a los criterios y objetivos que se indican a continuación, referidos a la totalidad del ámbito.

— Reajuste de las conexiones viarias del ámbito con Iruña Etorbidea a partir de la debida consideración de, entre otros, los objetivos siguientes:

* Respuesta a las propias necesidades del ámbito, planteadas en las condiciones adecuadas para eliminar y/o minimizar los impactos que pudieran resultar.

* Integración de las correspondientes soluciones en la red viaria estructural del municipio, y, en concreto, en el circuito San Blas - Amarotz - Iruña Etorbidea - Berazubi - Bidebieta - Izaskun, pasando por debajo de Kondeko Aldapa.

— Respuesta a las necesidades del Ámbito en materia de dotaciones públicas (espacios libres, instalaciones deportivas, culturales, sociales) desde la adecuada consideración global e integral de las mismas, incluso en lo referente a su ubicación en el o los emplazamientos que con ese fin se estimen adecuados.

Sin perjuicio de su complementación en otras localizaciones (como el subámbito «20.1 Papelera Amarotz»), se considera que el entorno ubicado a orillas de Iruña Etorbidea y actualmente ocupado por instalaciones deportivas (campo de fútbol), docentes, sociales, etc., constituye dentro del Ámbito un emplazamiento estratégico para dar respuesta a dichas necesidades.

En todo caso, resulta necesaria la remodelación, con ese fin, de ese entorno, en el contexto de la adecuada coordinación con los objetivos planteados en materia de conexión viaria del Ámbito con Iruña Etorbidea.

— Determinación de las medidas necesarias para dar respuesta a la problemática existente en materia de aparcamiento, con la consiguiente previsión de aparcamientos en, entre otros extremos, el subsuelo de los terrenos públicos.

A los objetivos anteriores se suman otros que tienen como fin mejorar la actual situación de Amarotz, en particular en lo referente a su comunicación con su entorno, si bien las correspondientes propuestas inciden materialmente y en gran medida en terrenos ubicados fuera del Ámbito. Cabe considerar como tales, entre otros, los dos objetivos estrechamente relacionados entre sí que se exponen a continuación.

Por un lado, el tratamiento urbano, a modo de calle, de Iruña Etorbidea.

Por otro, la ordenación y ejecución de las correspondientes redes peatonal y ciclista de calidad que permitan la conexión de Amarotz con el centro urbano de Tolosa.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 109.446 m²).

1.1.1. Subámbito «20.1 Papelera Amarotz».

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 28.391 m²(s).

— Sestrapean: 15.000 m²(s).

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

Antolamendu xehatua zehazteko, azpiesparruan sustatu beharreko Plan Bereziak antolamendu xehatuaren lerrunarekin ezartzen dituen parametroak izango dira.

B. Erabilera-baldintzak.

a) Plan Orokor honetan «A.20» zona globalerako ezarritako berezko erabilera-baldintza orokorrak izango dira.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Babes ofizialeko etxebizitzetarako bizitegi-eraikigarritasuna (%30): 8.277 m²(s).

— Etxebizitza tasaturako bizitegi-eraikigarritasuna (%20): 5.518 m²(s).

— Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasuna (%50): 13.796 m²(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 27.591 m²(s).

c) Gainerako hirigintza-eraikigarritasuna –sestra gainean proiektatutakoa– bizitegi-erabilera bestelako erabilera zuzenduko da (hirugarren sektorera).

1.1.2. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: Antolatutako «a.30.1/20» dagokion salbuespenarekin, esparruaren gainerakoaren guztizko hirigintza-eraikigarritasuna bertan dauden eraikuntzen emaitzakoa da. Eraikuntza horiek Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan finkatzen dira.

— Sestrapean: Baimentzen den eraikigarritasuna eraiki daitezkeen bi soto-solairuri dagokio, betiere Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezarritako baldintzetan, eta sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin.

— «a.30.1/20» lursaila (Sasoeta baserriarekin lotzen den San Blas Auzoko 2 zenbakiko lursaila da. Proposamenaren helburua da gaur egungo eraikuntza Plan honetan planteatutako aurreikuspenetara moldatzen den beste eraikuntza batekin ordezkatzea):

* Sestra gainean: 500 m²(s).

* Sestrapean: 300 m²(s).

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

— Eraikuntzaren solairu kopurua:

* Sestra gainean:

Gaur egun dauden eraikuntzak finkatzen dira, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako baldintzetan –sestra gaineko solairu kopuruari dagokionez–.

* Sestrapean: Bi (2) solairu.

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 28.791 m²(t).

— Bajo rasante: 15.000 m²(t).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Dichos parámetros serán los establecidos, con rango de ordenación pormenorizada, por el Plan Especial a promover en el subámbito con el fin de determinar dicha ordenación.

B. Condiciones de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial destinadas a VPO (30%): 8.277 m²(t).

— Edificabilidad residencial destinada a vivienda tasada (20%): 5.518 m²(t).

— Edificabilidad residencial de promoción libre (50%): 13.796 m²(t).

— Edificabilidad residencial total: 27.591 m²(t).

c) La edificabilidad urbanística restante proyectada sobre rasante –1.200 m²(t)–, se destina a usos no residenciales (terceros).

1.1.2. Resto del Ámbito Urbanístico.

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: Con la salvedad que, referida a la parcela «a.30.1/20» ordenada se expone a continuación, la edificabilidad urbanística total del resto del Ámbito es la resultante de las edificaciones existentes en el mismo, 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 autorizada es la asociada a dos plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.

— Parcela «a.30.1/20» (Se trata de, en concreto, la parcela situada en el número 2 de San Blas Auzoa, vinculada al caserío Sasoeta. La propuesta tiene como fin la sustitución de la edificación actual por otra nueva, adaptada a las previsiones planteadas con ese fin en este Plan):

* Sobre rasante: 500 m²(t).

* Bajo rasante: 300 m²(t).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Número de plantas de la edificación:

* Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones existentes en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente al número de plantas sobre rasante de las mismas.

* Bajo rasante: Dos (2) plantas.

— Sestra gaineko eraikuntza-altuera:

Gaur egun dauden eraikuntzak finkatzen dira, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako baldintzetan —sestra gaineko altuerari dagokionez—.

— «a.30.1/20» lursaila:

Lursail honetan baimentzen den eraikuntzaren forma erregulatzeke parametroak hurrengo IV. paragrafoko C idatz zatian antolamendu xehatuko lerrunarekin ezarritako parametroak dira.

B. Erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetan «A.20» zona globalerako ezarritako berezko erabilera-baldintza orokorrak izango dira.

1.2. «E.10 Bibe Komunikazioen Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 2.280 m²).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitzeke eta erabiltzeko baldintzak.

1.3. «F.10 Espazio Librean Sistema Orokorra». (Azalera: 34.993 m²).

Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitzeke eta erabiltzeko baldintzak.

2. *Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.*

Iruña Etorbidearen inguruan aurreikusten diren zuzkidura-espazio publikoak antolatzeko eta tratatzeko irizpideak, berriz, Etorbide hori antolatzeko eta tratatzeko irizpideekin koordinatuko dira.

3. *Hirigintza-sailkapena.*

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. *Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.*

— «20.1. Amarotz paper-fabrika» azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko Hiri Antolamenduko Plan Berezia landuko da.

— Plan Orokor honetan ezartzen da esparruaren gainerakoaren antolamendu xehatua.

5. *Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.*

— «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruan sustatu beharreko Plan Berezia ere Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoaren barruan landu eta bideratuko da.

— «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruan barne hartzen diren lursailak jardun integratuko esparru berean barne hartu eta/edo atxikiko dira. Jardun integratuko esparru hori bertan sustatu beharreko Plan Berezian mugatuko da, Urbanizatzeko Jardun Programa formulatzeko ondorioetarako.

— Era berean, azpiesparru horretan barne hartuko diren lursailak gauatzeko-unitate berean barne hartu eta/edo atxikiko dira. Plan Berezian zein haren garapenean sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programan mugatuko gauatzeko-unitate hori.

— Tokiko sistemen zuzkiduren urbanizazioarekin lotzen diren gain, «20.1. Amarotz paper-fabrika» azpiesparruan aurreikusitako bizitegi-garapenearen urbanizazio-kargatzat hartuko dira Iruña Etorbidean —azpiesparru horretatik hurbil— proiektatzen den glorieta berria gauatzekoak eta ordaintzekoak.

— Altura de edificación sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones existentes en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente a la altura sobre rasante de las mismas.

— Parcela «a.30.1/20»:

Los parámetros reguladores de la forma de la edificación autorizada en esta parcela son los establecidos, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, en el apartado C del siguiente epígrafe IV.

B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.

1.2. Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 2.280 m²).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.3. Zona «F.10 Sistema General de Espacios Libres». (Superficie: 34.993 m²).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

2. *Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.*

Los criterios de ordenación y tratamiento de los espacios dotacionales públicos que se prevean en las inmediaciones de Iruña Etorbidea se coordinarán con los de ordenación y tratamiento de esta Avenida.

3. *Clasificación urbanística.*

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

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

— Se procederá a la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del subámbito «20.1 Papelera Amarotz».

— La ordenación pormenorizada del resto del Ámbito es la establecida en este Plan General.

5. *Régimen general de programación y ejecución.*

— El Plan Especial a promover en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» será elaborado y tramitado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

— El conjunto de los terrenos incluidos en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» se integrarán y/o adscribirán a un mismo ámbito de actuación integrada, a delimitar en el Plan Especial a promover en él, a los efectos de la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

— De igual manera, el conjunto de los terrenos incluidos en dicho subámbito se integrarán y/o adscribirán a una misma unidad de ejecución, a delimitar bien en el citado Plan Especial, bien en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en su desarrollo.

— Además de las asociadas a la urbanización de las correspondientes dotaciones la red de sistemas locales, serán consideradas como cargas de urbanización propias del desarrollo residencial previsto en el subámbito «20.1. Papelera Amarotz» las de ejecución y abono, en su integridad, de la nueva glorieta proyectada en Iruña Etorbidea, en las inmediaciones de ese subámbito.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

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

— «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruari dagokionez, bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren ezarritakoak izango dira baldintza horiek.

— Esparruaren gainerakoari dagokionez, Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «20.1. Amarotz paper-fabrika» azpiesparruko lursailak.

Azpiesparruan sustatu beharreko Plan Bereziaren ezarritakoa izango da emaitzako lursailetak bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa.

Zehaztasunez eta behin betiko antolatzeko ondorioetarako, kontuan izan behar da aurreko III. epigrafeko «1.1.1.A.a» idatz zatian aipatutako hirigintza-eraikigarritasunari erantsi egin beharke zaiola Plan Berezi horrek azpiesparruan antolatzea erabakitzen duen zuzkidura publikoetarako eraikigarritasun fisikoa —zuzkidura publiko horrek ez du irabazi asmorik izango—.

b) «a.30.1/20» lursaila.

Aurreko «III» epigrafeko «1.1.2.A.a» idatz zatian azaldutako eraikigarritasuna.

c) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Irabazizko lursailak:

* Sestra ganean: Lursail bakoitzean dagoen eta/edo aurreikusten den eraikuntzaren emaitzako da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, eta finkatu egiten da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

* Sestrapean: Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri lotzen zaio, betiere Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan aditzera ematen diren baldintzetan.

— Lursailak eta zuzkidura-espazio publikoak:

* Iruña Etorbidearen inguruan antolatutako «g.00» lursailaren eraikigarritasun fisikoa (Amarotz Auzuneko 31 eta 32 zenbakiak, etab.): 1.400 m²(s).

* Garajerako eraikuntzak gaitu daitezkeen espazio publikoaren sestrapean orokorrean baimentzen den eraikigarritasun fisikoa: Hiru (3) soto-solairu.

Lursail eta espazio horiek zehaztasunez eta osotasunean antolatzeko, Xehetasun Azterlana landu eta onartuko da.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

a) «20.1. Amarotz paper-fabrika» azpiesparruko lursailak.

Azpiesparruaren antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko Plan Bereziak ezarritako azpiesparruan proiektatzen diren eraikuntzen forma erregulatzeko baldintzak (solairuen altuera eta kopurua, lerrokadurak, eta abar).

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 «20.1 Papelera Amarotz», dichas condiciones serán las establecidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

— En lo concerniente al resto del Ámbito, esas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Parcelas del subámbito «20.1 Papelera Amarotz».

La edificabilidad física de cada una de las parcelas resultantes será la establecida en el Plan Especial a promover en el subámbito.

A los efectos de su precisa y definitiva ordenación se ha de tener en cuenta que a la edificabilidad urbanística mencionada en el apartado «1.1.1.A.a» del anterior epígrafe III se ha de sumar la edificabilidad física (no lucrativa) destinada a dotaciones públicas que dicho Plan Especial acuerde ordenar en el subámbito.

b) Parcela «a.30.1/20».

Edificabilidad expuesta en el apartado «1.1.2.A.a» del anterior epígrafe «III».

c) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Parcelas lucrativas:

* Sobre rasante: La edificabilidad física de las parcelas cada parcela es la resultante de la edificación existente y/o prevista 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.

* Bajo rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

— Parcelas y espacios dotacionales públicos:

* Edificabilidad física de la parcela «g.00» ordenada en las inmediaciones de la Avenida Iruña (números 31 y 32, etc. de Amarotz Auzunea): 1.400 m²(t).

* Edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los espacios públicos susceptibles de habilitación de edificaciones destinadas a garaje: La asociada a tres (3) plantas de sótano.

A los efectos de la precisa y global ordenación de esas parcelas y espacios se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

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

a) Parcelas del subámbito «20.1 Papelera Amarotz».

Las condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones proyectadas en el subámbito (altura y número de plantas, alineaciones, etc.) serán las que establezca el Plan Especial a promover en el mismo con el fin de determinar su ordenación pormenorizada.

b) «a.30.1/20» lursaila:

— Eraikuntzaren gutxieneko atzerapena, sestra gainean zein sestrapean, Plan horretan mugatzen den lursailaren mugarekiko: 5 metro alde guztietan.

— Gehieneko solairu kopurua: Hiru (3) sestra gainean eta bi (2) sestrapean.

Aurreko aurreikuspenen testuinguruan, eta eraikuntza lursailean ezartzeko baldintzak zehazteko eta haren baldintza bolumetrikoak finkatzeko ondorioetarako, Xehapen Azterlana formulatuko da, baldin eta beharrezkotzat jotzen bada.

c) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Irabazizko lursailak:

* Sestra gainean:

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

* Sestrapean: Bi (2) solairu.

— Lursailak eta zuzkidura-espazio publikoak:

* Iruña Etorbidearen inguruan antolatutako «g.00» lursaila (Amarotz Auzuneko 31 eta 32 zenbakiak, etab.): Xede horretarako sustatu beharreko xehapen-azterlanean zehazten diren baldintzak izango dira.

* Espazio publikoetako zorupea: Hiru (3) solairu.

D. Jabari-baldintza partikularrak.

— «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruari dagokionez, bertan sustatu beharreko Plan Berezian ezarritakoak izango dira baldintza horiek.

— Araxes ibaiari eta haren ur-bazterrei dagokionez —eta, zehazki, eraikuntzaren atzerapenari dagokionez, babes-zonari dagokionez, eta abar—, arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen irizpideei jarraituko zaie, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak (isurialde kantauriarra) ezartzen duenari barne.

— Ildo beretik, N-130 errepedearen alorrean, eta atzerapenari, babesari eta beste alderdi batzuei dagokionez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen ondorioei jarraituko zaie.

— Gainerakoan, oro har, finkatu egingo dira jabari-baldintzak, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen eta horien aldaketen esparruan ezarritako erabilera/pasabide publiko zortasunak barne, baita dokumentu horien aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko sustatutako dokumentuetan ezarritakoak ere (garapen-plangintzan; onurak eta kargak banakidetzeko proiektuetan; eta abar). Plan Orokor honetan planteatutako proposamenekin bateraezinak direnak izango dira salbuespen bakarra.

E. Eraikuntza berriek Araxes ibaiarekiko gorde beharreko atzerapena.

Indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideen arabera, proiektatzen diren eraikuntza berriak gutxienez 12 metro atzeratu beharko dira Araxes ibaiaren ibilguarekiko. Nolanahi ere, Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugez kanpo kokatu beharko dira eraikuntza horiek.

b) Parcela «a.30.1/20»:

— Retiro mínimo de la edificación tanto sobre como bajo rasante, respecto del límite de la parcela delimitada en este Plan: 5 metros en todos sus extremos.

— Número de plantas máximo: Tres (3) sobre rasante y dos (2) bajo rasante.

Siempre que se estime necesario, a los efectos de la precisa determinación, en el contexto de las previsiones anteriores, de las condiciones de implantación de la edificación en la parcela y de la fijación de sus condiciones volumétricas, se procederá a la formulación de un Estudio de Detalle.

c) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Parcelas lucrativas:

* Sobre rasante:

Se consolida la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en las restantes parcelas del Ámbito Urbanístico, que se consolidan en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

* Bajo rasante: Dos (2) plantas.

— Parcelas y espacios dotacionales públicos:

* Parcela «g.00» ordenada en las inmediaciones de la Avenida Iruña (números 31 y 32, etc. de Amarotz Auzunea): Las citadas condiciones serán las determinadas en el Estudio de Detalle a promover con ese fin.

* Subsuelo de los espacios públicos: Tres (3) plantas.

D. Condiciones particulares de dominio.

— En lo referente al subámbito «20.1 Papelera Amarotz» dichas condiciones serán las establecidas en el Plan Especial a promover en el mismo.

— En lo concerniente al río Araxes y a sus márgenes, y, en concreto, al retiro de la edificación, a la zona de protección etc., se estará a lo resultante de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).

— En relación con la carretera N-130, en lo referente a esas mismas cuestiones de retiro, protección, etc. se estará a lo resultante de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

— Por lo demás, con carácter general, se consolidan las condiciones de dominio, incluidas servidumbres de uso/paso público, etc. establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 y sus modificaciones, así como en los documentos promovidos a los efectos del desarrollo y la ejecución de sus previsiones (planeamiento de desarrollo; proyectos de equidistribución de beneficios y cargas; etc.), con la sola excepción de las que resulten incompatibles con las propuestas planteadas en este Plan General.

E. Retiro de las nuevas edificaciones respecto del cauce del río Araxes.

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 cauce del río Araxes será, como mínimo, de 12 m, y, en cualquier caso, se emplazarán fuera del límite del Lugar de Importancia Comunitaria conformado por ese mismo río.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruko lursailen kategorizazioa bertan sustatu beharreko Plan Berezian ezarriko da.

— Plan honetan antolatutako «a.30.1/20» lursaileko lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, eraikigarritasuna gehitzeagatik.

— Esparruko gainerako lurak hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo behar direnak izan ezik.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

— Esparruaren barruan edo inguruan Araxes ibaia, «N-I» errepidea eta Iruña Etorbidea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

Horrez gain, Araxes ibaiaren ibilguren kasuan, kontuan hartu behar da, batetik, interes naturala duen eremua dela, betiere Autonomia Erkidego honetan indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezipideen arabera, eta, bestetik, eskualde atlantikoko Garrantzi Komunitarioko Lekua dela (Araxes ibaia GKL, ES2120012 kodea), Natura 2000 sarearen barruan barne hartzeko ondorioetarako.

— Ibai-ibilguak eta ertzak babestearen alorrean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da «20.1» azpiesparruaren hirigintza-antolamendua.

Horrenbestez, garapen berriari zein Amarotzeko osotasunari zerbitzu egingo dion kalitateko espazio librea antolatuko da Araxes ibaiaren eta azpiesparru horretan proiektatzen diren eraikuntza berrien artean.

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

— Sasoeta baserriari lotzen zaion lursailaren zatia ustezko arkeologia-zona da.

— Bestalde, «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruan kokatzen den Amarotzeko burdinola arkeologia-zona da, eta Euskal Autonomia Erkidegoak monumentu / monumentu multzo izendatzea proposatzen du.

Horrexegatik, hain zuzen ere, azpiesparru horretan planteatzen den hirigintza-garapena arkeologia-proiektua lantzearekin osatuko da. Arkeologia proiektu hori urbanizazio-proiektuarekin batera edo horren aurretik landu beharko da. Proiektu horretan gaur egungo balio arkeologikoa eta aurreikusitako jardunaren ondorioz horren gainean sor daitekeen eragina aztertuko da, baita eragin hori murrizteko ezarri beharreko neurri babesleak eta zuzentzaileak ere. Oro har, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera jardungo da.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. Urbanizazio-erregimena.

— «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruaren ubanizazio-erregimena Hiri Antolamenduko Plan Berezian zein bertan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programan ezarritako irizpideetara egokituko da.

2. Categorización del suelo urbano.

— La categorización de los terrenos del subámbito «20.1 Papelera Amarotz» será la establecida en el Plan Especial a promover en el mismo.

— Los terrenos de la parcela «a.30.1/20» ordenada en este Plan tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

— Los restantes terrenos del Ámbito 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 ha de tener en cuenta, a lo efectos correspondientes, la presencia bien dentro del ámbito bien en sus inmediaciones del río Araxes, de la carretera «N-I», y de Iruña Etorbidea.

Además, tratándose de ese cauce fluvial, también se ha de tener en cuenta su condición de, por un lado, área de interés naturalístico, de conformidad con las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma, y, por otro, Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Araxes ibaia / río Araxes, código ES2120012), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2000.

— La ordenación urbanística del subámbito «20.1» se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de preservación de los cauces fluviales y sus márgenes.

En consonancia con ello, entre el río Araxes y las nuevas edificaciones proyectadas en ese subámbito se ordenará un espacio libre de calidad al servicio tanto del citado nuevo desarrollo como del conjunto de Amarotz.

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

— Parte de la parcela vinculada al caserío Sasoeta tiene la condición de zona de presunción arqueológica.

— Por su parte, la denominada Ferrería de Amarotz, ubicada en el subámbito «20.1 Papelera de Amarotz» tiene la condición de zona arqueológica propuestas para su declaración como monumentos / conjuntos monumental por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Precisamente por eso, el desarrollo urbanístico planteado en ese subámbito será complementado con la elaboración, previa o simultáneamente al correspondiente proyecto de urbanización, de un proyecto arqueológico. En este se analizará el valor arqueológico existente, la incidencia que pudiera derivarse de la actuación prevista así como las medidas protectoras y correctoras a instaurar para aminorar tal afección. Con carácter general, se actuará a ese respecto de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

— El régimen de urbanización del subámbito «20.1 Papelera Amarotz» se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana como en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el mismo.

— «a.30.1/20» lursailean eta haren ingurunean aurreikusten diren urbanizazio-obrak, bestalde, urbanizazio-obren proiektu baten mende izango dira —eraikuntza-proiektuaren osagarria izango da proiektu hori—.

— Proiektatzen diren zuzkidura publikoekin lotzen diren eta/edo aurreikusten diren urbanizazio-obrak, berriz, obra publikoko proiektuen mende izango dira.

2. Hirigintza-antolamenduari bat ez datozen eraikuntzak.

— «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruan sustatu beharreko Plan Bereziak zehaztuko du bertan dauden eraikuntzen erregimen juridikoa.

Plan Berezi hori lantzen eta onartzen den bitartean, eraikuntza horiek aurretik dauden eraikuntzen izaera izango dute eta indarrean dagoen hirigintza-legerian horietarako ezarritako erregimenari atxikiko zaizkio.

— Antolatutako «a.30.1/20» lursailean gaur egun dauden eraikuntzak antolamenduz kanpo geratuko dira.

3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

— «20.1. Amarotz paper-fabrika» azpiesparrua.

Plan Bereziaren zein bertan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programan ezartzen diren jarduteko baldintzak izango dira.

— «a.30.1/20» lursaila.

* Lursail horretan eta haren ingurunean planteatzen diren proposamenak gauzatzeko badira, zuzkidura-jardunen berezko baldintzak bete beharko dira.

* Lursail horretan proiektatutako eraikuntza gauzatzeko bada, aurretik dohainik laga behar zaizkio Udalari Plan honek zuzkidura publikoetarako (bideetarako etab.) bideratu nahi dituen Sasoeta baserriko lursailak —baserri horren titularren jabetzakoak—.

— Hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatutako esparruko gainerako irabazizko lursailtako bakoitza zuzkidura-jardunen mende dagoen esparrua izango da. Indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan) ezarriko dira bertan esku hartzeko irizpideak.

3.2. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

— Oro har, hirigintza-esparruaren osotasunean, honako erabileren haztapan-koefizienteak planteatu dira:

- * Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.
- * Erregimen tasatuko etxebizitza: 1,70.
- * Etxebizitza libre: 4,00.
- * 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.

— «a.20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruan koefiziente horiek berak izango dira aplikatzekoak. Dena den, eta behar bezala justifikatu ondoren, Plan Bereziaren eta/edo sus-

— Las obras de urbanización previstas en la parcela «a.30.1/20» y su entorno serán objeto de un proyecto de obras de urbanización complementario del proyecto de edificación.

— Las obras de urbanización previstas y/o relacionadas con las dotaciones públicas proyectadas serán objeto de los correspondientes proyectos de obras públicas.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

— El Plan Especial a promover en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» determinará el régimen jurídico de las edificaciones existentes en el mismo.

En tanto se proceda a su elaboración y aprobación, dichas edificaciones tendrán la condición de preexistentes y se vincularán al régimen establecido para las mismas en la legislación urbanística vigente.

— Las edificaciones actualmente existentes en la parcela «a.30.1/20» ordenada se declaran fuera de ordenación.

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

— Subámbito «20.1 Papelera Amarotz».

Las condiciones de actuación serán las establecidas tanto en el Plan Especial como en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el mismo.

— Parcela «a.30.1/20».

* La ejecución de las prop. uestas planteadas en dicha parcela y su entorno se entenderá sujeta a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

* La ejecución de la edificación proyectada en esa parcela se condiciona a la previa cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos actualmente vinculados al caserío Sasoeta y propiedad de sus mismos titulares, que este Plan destina a dotaciones públicas (viario, etc.).

— Cada una de las restantes parcelas lucrativas del Ámbito 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. Coeficientes de ponderación de usos.

— Con carácter general, referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

- * Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.
- * Vivienda de régimen tasado: 1,70.
- * Vivienda libre: 4,00.
- * 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 «a.20.1 Papelera Amarotz» serán de aplicación esos mismos coeficientes salvo que, previa la debida justificación, en el contexto del Plan Especial y/o del proyecto

tatu beharreko banakidetzeko proiektuaren testuinguruan, beharrezkoa jo daiteke koefiziente horiek berregokitzea eta beste batzuekin ordezkatzea.

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

— «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruari dagokionez, bertan sustatu beharreko Plan Beregian ezarritakoak izango dira arlo horretan esku hartzeko baldintzak. Edonola ere, baldintza hauek honako alderdi hauek izango dituzte aintzat:

* Aurreko «III» epigrafeko 5. idatz zatian azaldutako aurreikuspenak.

* Tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako lursailak Udalarri behar bezala urbanizatuta lagatzeko betebeharraren alorrean, aurreko II. epigrafean aditzera emandako irizpideak.

— Antolatutako «a.30.1/20» tipologiako lursailaren inguruan —Plan honek zuzkidura publikoetara zuzentzen dituen eta hari lotzen zaizkion lurretan, zehazki— egin beharreko urbanizazio-obrak lursail horretan planteatutako garapenaren kargatzat hartuko dira ondorio guztietarako, baita horiek ordaintzeko ondorioetarako ere.

— Administrazioak gauzatu eta ordainduko ditu esparruan proiektatzen diren gainerako urbanizazio-obrak.

VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

«20.1 Amarotz paper-fabrika» azpiesparruan planteatutako garapenarekin lotzen diren ingurumen-neurriak Plan Orokor honetako «2.1 Ingurumen-ebaluazioaren justifikazio-memoria» dokumentuaren XVI. epigrafean azaldutakoak dira. Gainerakoen kalterik gabe, hauek dira garrantzitsuenetako batzuk:

1. Geologia eta geomorfologia.

— Prozesu eta arrisku geologikoei dagokienez, oro har eta adierazgarriak ez diren bitartean, urbanizazio-proiektua idazten denean egin beharreko azterlan geoteknikoaren ondorioak hartuko dira kontuan.

— Emaitzako hondakinak, berriz, arlo horretan indarrean dagoen legeriaren arabera kudeatuko dira.

2. Lur gaineko hidrologia.

— Proiektatzen diren obrak egiten diren bitartean, Araxes ibaiaren uren kalitatea kalte dezaketen orotariko eraginak ezabatzeko eta/edo murrizteko beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu dira.

— Araxes ibaiaren eskuinaldeko tartea ingurumen-arloan leheneratzeko eta hobetzeko beharrezko neurriak finkatuko dira proiektatzen den hirigintza-garapenaren testuinguruan. Neurri horien artean egongo dira aurreikusitako eraikuntza berrien atzerapenarekin lotzen direnak, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera (Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatutako Lurraldearen Arloko Plana, eta abar).

Horrez gain, eta ahal den guztietan, dagokion proiektuak ingeniari-ta bigun naturalistikoko teknikak hartuko ditu aintzat, zuhaitz, zuhaixka eta belarkaren multzoko parte diren espezieen landaketaren bitartez.

— Amarotzen ibai-ertzeko oinezkoentzako pasealekua gauzatzeko, ibaiaren eskuinalde osoa balizatuko da, ibai-ibilguaren gaineko edozein eragin saihesteko. Era berean, ur-bazterreko landarediaren gainean eraginik ez sortzea zainduko da; eta eraginpean egon daitezkeen lurrazal-ur-bazterreko espezie tipikoak landatuko dira berriro.

de equidistribución a promover se estime necesario su reajuste y sustitución por aquellos otros que se consideren adecuados.

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

— Las condiciones de intervención a ese respecto en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» serán las establecidas en el Plan Especial a promover en el mismo. En todo caso, dichas condiciones se adecuarán a, entre otros:

* Las previsiones expuestas en el apartado 5 del anterior epígrafe III.

* Los criterios expuestos en el anterior epígrafe «II» en lo referente al cumplimiento del deber de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas locales debidamente urbanizados.

— Las obras de urbanización a realizar en el entorno de la parcela de tipología «a.30.1/20» ordenada, concretamente en los terrenos privados actualmente vinculados a la misma y que este Plan destina a dotaciones públicas serán consideradas a todos los efectos, incluidos a los del abono del coste de las mismas, como carga del desarrollo planteado en dicha parcela.

— Las restantes obras de urbanización proyectadas en el Ámbito serán ejecutadas y abonadas por la Administración.

VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

Las medidas de carácter ambiental asociadas al desarrollo planteado en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» son las expuestas en el epígrafe XVI del documento «2.1 Memoria Justificativa de la Evaluación Ambiental» de este Plan General. Sin perjuicio de las restantes, algunas de las de mayor relevancia son las siguientes:

1. Geología y geomorfología.

— En cuanto a los procesos y riesgos geológicos, con carácter general y aún cuando los mismos no se estimen significativos, se estará a lo que resulte del estudio geotécnico a elaborar con ocasión de la redacción del proyecto de urbanización.

— Los residuos resultantes serán gestionados de conformidad con la legislación vigente en la materia.

2. Hidrología superficial.

— Se determinarán y ejecutarán las medidas necesarias para, a lo largo del proceso de ejecución de las obras proyectadas, eliminar y/o minimizar todo tipo de afecciones que perjudiquen a la calidad de las aguas del río Araxes.

— Se determinarán las medidas necesarias para la restauración, recuperación y mejora ambiental del tramo de la margen derecha del río Araxes en el contexto del desarrollo urbanístico proyectado, incluidas las relacionadas con el retiro de las nuevas edificaciones previstas de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc.).

Además, siempre que sea posible, el correspondiente proyecto contemplará técnicas de ingeniería blanda naturalística mediante plantaciones de especies que formen parte del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.

— Para la ejecución del paseo peatonal de borde de río en Amarotz se balizará toda la margen del río para evitar cualquier afección al cauce; se cuidará no afectar a la vegetación de ribera; y las superficies posibles afectadas deberán ser revegetadas con especies típicas del entorno ripario.

3. Hidrogeologia (akuiferoak).

Arlo horretan arazo berezirik hauteman ez den arren, obrak behar besteko zuhurtziaz egingo dira, eta bertan dauden akuiferoen gainean arriskuak sortzea saihestuko da.

4. Poluituta egon daitezkeen lurzorua leheneratzea.

Azpiesparruan planteatutako hirigintza-garapena lurzorua kalitatearen aitoprenarekin osatu beharko da, poluituta egon daitezkeen lurzoruen inbentarioan barne hartzen diren lursailak baitira. Izan ere, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera jardun beharko da (otsailaren 4ko 1/2005 Legearen 17.1. artikulua, eta abar).

5. Poluzio akustikoa.

Iruña Etorbidetik hurbil dagoenez gero, azpiesparruan planteatutako hirigintza-garapena biztanleriaren gaineko inpaktu akustikoa ezabatzeko eta/edo murrizteko neurri egokiekin osatuko da (etorbidearekiko distantzia, etxebizitzaren isolamendua, logelen orientazioa, eta abar).

6. Landaredia eta fauna babesteko neurriak.

— Amaratzen Araxes ibaiaren eskuinaldean dagoen ur-bazterreko landaredia kontserbatzeko eta ingurumen-arloan hobetzeko neurriak finkatuko dira.

— Proiektatzen den hiri-parke berria ingurumen-alorrean hobetzeko eta bertako espezieak birlandatzeko eta, hortaz, pinuak hartzen duen azalera handia murrizteko beharrezko jardunak sustatuko dira.

7. Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekua zaintzea.

Azpiesparruan planteatutako hirigintza-garapena, halaber, Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekua zaintzeko beharrezko neurriekin osatuko da. Zehazki, proiektatzen diren eraikuntza berriak Garrantzi Komunitarioko Lekuaz kanpo kokatuko dira.

8. 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; egin beharrezko obraren ondorioz inguruko biztanleengan sortzen diren kalteak ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatze-koak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

Testuinguru horretan, Araxes ibaiaren ur-bazterreko oinezkoentzako pasealekua egiteko lanak honako neurriekin osatuko dira: Ur-bazterreko landarediaren eta ibilguaren berrantolaketa gainean eragina murriztuko da, eta eraginpean dauden lursailtan ur-bazterreko ingurunekeo espezie tipikoak landatuko dira berriro.

IX. GRAFIKOAK

— «1. Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaketa» grafikoa.

3. Hidrogeología (acuiferos).

Si bien no se detectan particulares problemas al respecto, las obras serán ejecutadas con la prudencia necesaria para evitar posibles riesgos en los acuíferos existentes.

4. Recuperación de suelos potencialmente contaminantes.

El desarrollo urbanístico planteado en el subámbito ha de ser complementado con la correspondiente declaración de la calidad del suelo, en cuanto que afectado por terrenos incluidos en el inventario de suelos potencialmente contaminantes. Se ha de actuar a ese respecto de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia (artículos 17.1, etc. de la Ley 1/2005, de 4 de febrero).

5. Contaminación acústica.

Dada su proximidad a Iruña Etorbidea, el desarrollo urbanístico planteado será complementado con las medidas que se estimen adecuadas con el fin de eliminar y/o minimizar el impacto acústico sobre la población (distancia a la Avenida, aislamiento de las viviendas, orientación de las habitaciones, etc.).

6. Medidas para la protección de la vegetación y la fauna.

— Se determinarán las medidas necesarias para la conservación y mejora ambiental de la vegetación de ribera existente en la margen derecha del río Araxes en Amaratzen.

— En relación al nuevo parque urbano proyectado, se potenciarán las actuaciones necesarias para su mejora ambiental y su repoblación con especies autóctonas con el fin de disminuir la actual superficie de pino.

7. Preservación del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes.

La ejecución del desarrollo urbanístico planteado en el subámbito se complementará con las medidas necesarias para la preservación del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes. En concreto, las nuevas edificaciones proyectadas se ubicarán fuera del límite del mismo.

8. 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.

En ese contexto, los trabajos de ejecución del paseo peatonal de borde del río Araxes se complementarán con la determinación de las medidas necesarias para: Minimizar las afecciones en la vegetación ribereña como en el propio cauce; revegetar los terrenos afectados con especies típicas del entorno ripario.

IX. GRÁFICOS

— Gráfico «1. Delimitación del Lugar de Importancia Comunitaria río Araxes».

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

20. AMARROZ

LIC DE RIO ARAXES

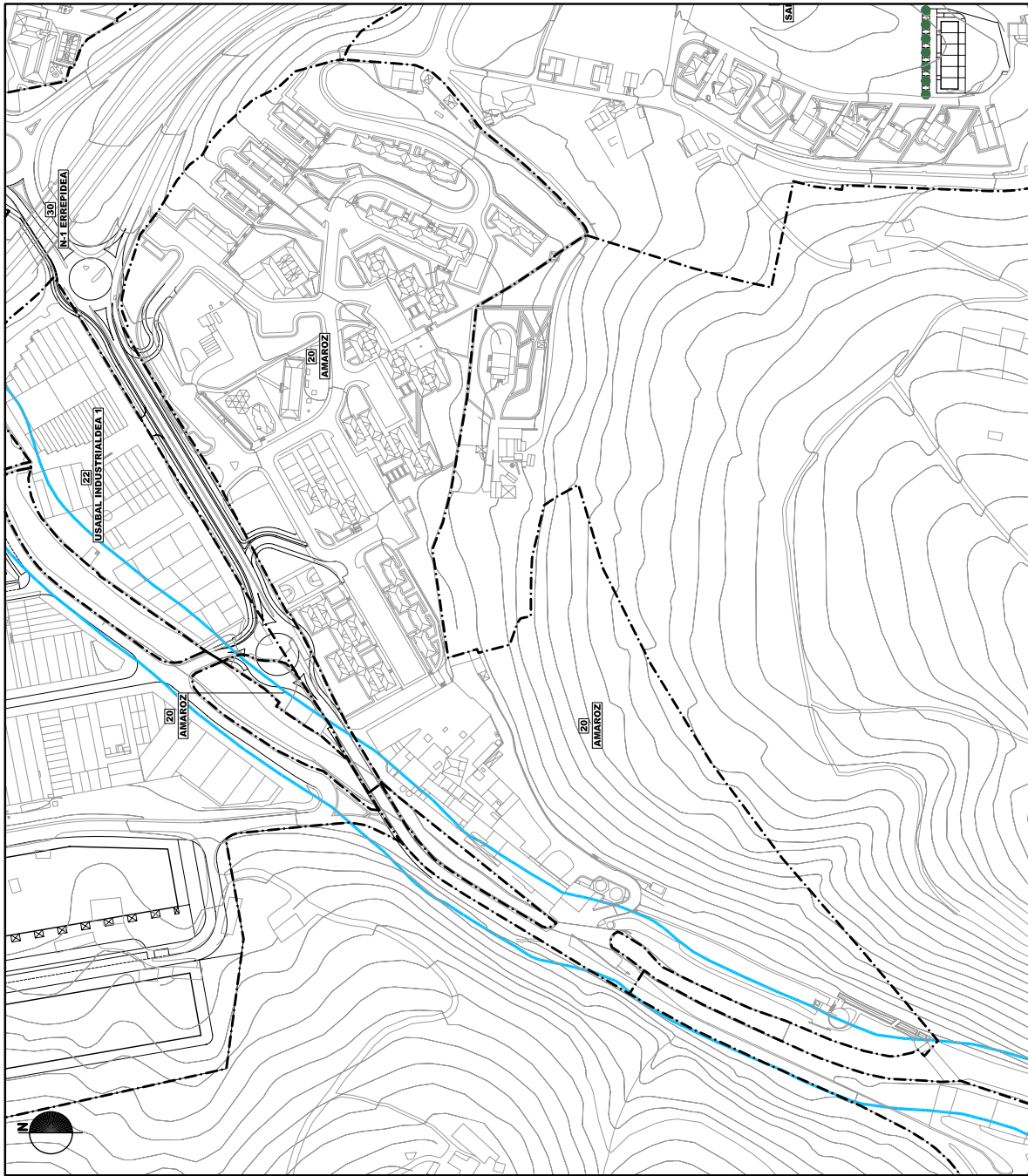


GRÁFICO 1. GRAFIKOA
DELIMITACIÓN DE LUGAR DE IMPORTANCIA
COMUNITARIA RIO ARAXES

ESCALA 1/3000 ESKALA



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