

«24. IURRE» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU
PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Araxes eta Oria ibaiek bat egiten duten ingurunean kokatzen da esparrua, bi ibilgu horien, «14. Berazubi - Kondeko Aldapa (Bikoitiak)» hirigintza-esparruaren, «N-I» errepidearen eta Iruña Etorbidearen artean, hain zuzen ere.

Guztira 210.745 m² inguruko azalera du. Plan Orokor hone-tako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailka-pena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» pla-noan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU
OROKORRAK

Orokorrean, gaur egun dauden eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan aurreikusten diren errealitateetako asko finkatzen dira, baina esparruko zenbait zati hirigintza alorrean berritzea eta berriro kualifikatzea plan-teatu da, baita esparruko espazio esanguratsu batzuk zuzkidura-erabilera publikoetara bideratzea ere.

Zehazki, helburu orokor horiek honakoen gisako beste hel-buru zehatzagoen bitartez gauzatzen dira:

— Iurramendi egoitza finkatzea, eta hari lotzen zaion lur-saila berriro mugatzea.

— Iurramendiko parke publikoa aurreikustea, gaur egun izen bereko egoitzarekin lotzen diren eta eraikuntzarik ez duten lurren zatirik handienak osatuko du parke hori.

— Iurramendi Pasealekua hirigintza alorrean berriro antola-tzea eta kualifikatzea, eta, horren osagarri gisa, Pasealeku horretan 156 etxebizitza inguruko bizitegi-garapen berria aurreikustea. Dena den finkatu egiten dira Iurramendi Pasealekuko 23, 24 eta 25 zenbakietan dauden eraikuntza nagusiak.

— Aurreko proposamenak osatzea –zehazki, Iurramendiko parke publikoaren antolamenduarekin eta izen bereko paseale-kuaren ertzeko bizitegi-garapen berriarekin lotzen direnak–, eta Amarotz auzoa eta hiri-ingurunea behar bezala lotzeko kalita-tezko oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak gauza-tzea.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 102.371 m²).

1.1.1. «24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Guztizko hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 14.040 m²(s).

— Sestrapean: 17.580 m²(s).

b) Eraikuntzako gehieneko solairu kopurua:

— Sestra gainean: IV + atikoa (a).

— Sestrapean: III.

B. Erabilera-baldintzak.

a) Plan Orokor honetan «A.20 Eraikuntza-irekiko bizitegi-zonetarako» orokorrean ezarritako erabilera-baldintzak dira.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
«24. IURRE»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito situado en la confluencia de los ríos Araxes y Oria, concretamente entre esos dos cauces, el Ámbito Urbanístico «14. Berazubi - Kondeko Aldapa (Bikoitiak), la carretera «N-I» y la Avenida Iruña.

Tiene una superficie total de 210.745 m². Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE
ORDENACIÓN

En términos generales, al tiempo que se consolidan muchas de las realidades existentes y previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se plantea la reforma y recualificación urbana de determinadas partes del Ámbito, así como el destino dotacional público de espacios significativos del mismo.

Más en concreto, esos objetivos generales se materializan en otros más específicos como los siguientes:

— Consolidación de la residencia Iurramendi, complementada con la redelimitación de la parcela vinculada a la misma.

— Previsión del parque público Iurramendi, conformado por la mayor parte de los terrenos actualmente vinculados a la residencia de ese mismo nombre, carentes de edificación.

— Reordenación y recualificación urbana de Iurramendi Pasealekua, complementada con la previsión de un nuevo desarrollo residencial apoyado en ese Paseo con, aproximadamente, 156 viviendas. Se consolidan, no obstante, las edificaciones principales existentes en los números 23, 24 y 25 del Paseo de Iurramendi.

— Complementación de las propuestas anteriores, y en particular las relacionadas con la ordenación del parque público Iurramendi y el nuevo desarrollo residencial a orillas del Paseo de esa misma denominación, con la previsión y ejecución de las necesarias redes peatonal y ciclista de calidad para la adecuada conexión del barrio Amarotz con el centro urbano.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta» . (Superficie: 102.371 m²).

1.1.1. (Sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística total:

— Sobre rasante: 14.040 m²(t).

— Bajo rasante: 17.580 m²(t).

b) Número máximo de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: IV + Ático (a).

— Bajo rasante: III.

B. Condiciones de uso.

a) Esas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para las zonas «A.20 Residencial de edificación abierta».

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrez, baimendu egiten da 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan).

Aipatutako merkataritza-erabilerak baino kategoria handiago merkataritza-erabilerak baimentzeari eta ezartzeari dago-kionez, Plan Orokor honen Hirigintza Arau Orokorretan «A.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-zona globalerako» orokorrean ezarritakoari jarraituko zaio.

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 828 m²(s).

— Bizitegi-eraikigarritasun berria:

* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari lotzen zaiona (%20): 2.642 m²(s).

* Etxebizitza tasatuaren erregimenari lotzen zaiona:

* Erregimen berezikoa (UETB): 2.643 m²(s).

* Erregimen orokorrekoa (UETO): 1.321 m²(s).

(2,2-ko salmenta-koefizientea, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren prezioaren gainean).

* Etxebizitza tasatua guztira (%30): 3.964 m²(s).

* Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria (%50): 6.606 m²(s).

* Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria: 13.212 m²(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 14.040 m²(s).

1.1.2. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: Gaur egun dauden eraikuntzen eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan aurreikusten diren eraikuntzen –baita gauzatu gabeen– emaitzazkoa da guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Hiri-plangintza horretan ezarritako baldintzekin eta ezaugarriekin (lerroka-durarekin, solairu kopuruarekin, altuerarekin, etab.) finkatzen dira gaur egungo eraikuntzak.

— Sestrapean: Eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri lotzen zaion eraikigarritasuna, betiere Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen diren baldintzetan eraiki daitezkeenak.

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

— Sestra gainean:

Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan dauden eta aurreikusten diren eraikuntzen altuera eta solairu kopurua arautzen duten parametroak finkatzen dira, betiere hiri-plangintza horretan ezarritako baldintzetan.

— Sestrapean: Bi (2) soto-solairu.

B. Erabilera-baldintzak.

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

1.2. «E.10 Bide Komunikazioen Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 8.709 m²).

Plan honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan) ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitzeko eta erabiltzeko baldintzak, eta ez da hornitegirik eta gasolindegirik baimentzen.

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª, 2.ª y 3.ª categoría en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito.

En lo referente a la autorización e implantación de usos comerciales de categoría superior a las citadas, se estará a lo establecido con carácter general para la referida zona global «A.20 Residencial de edificación abierta», en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir: 828 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

* Vinculada al régimen de VPO de régimen general (20%): 2.642 m²(t).

* Vinculada al régimen de vivienda tasada

* De régimen especial (VTME): 2.643 m²(t)

* De régimen general (VTMG) 1.321 m²(t).

(Coeficiente de venta 2,2 sobre precio VPO de régimen general).

* Total vivienda tasada (30%): 3.964 m²(t).

* Nueva edificabilidad residencial de promoción libre (50%): 6.606 m²(t).

* Nueva edificabilidad residencial total: 13.212 m²(t).

— Edificabilidad residencial total: 14.040 m²(t).

1.1.2. Resto del Ámbito Urbanístico.

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: La edificabilidad urbanística total es la resultante del conjunto de las edificaciones existentes y previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluidas la no ejecutadas, que se consolidan con las condiciones y características (alineaciones, número de plantas y altura de edificación, etc.) establecidas en dicho planeamiento.

— Bajo rasante: Edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano, susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

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

— Sobre rasante:

Se consolidan los parámetros reguladores de la altura y número de plantas de edificación resultantes de las existentes y previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en las condiciones establecidas en dicho planeamiento.

— Bajo rasante: Dos (2) plantas de sótano.

B. Condiciones de uso.

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

1.2. Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 8.709 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»), sin que se autoricen estaciones de servicio ni gasolineras.

1.3. «F.10 Espazio Libreen Sistema Orokorra». (Azalera: 48.510 m²).

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

1.4. «G.00 Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 51.155 m²).

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

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Iurramendi Pasealekua eta haren ingurunea –Martín J. Iraola bidea eta Iruña Etorbidearekiko topagunea barne– berriro moldatzearen eta urbanizatzearen testuinguruan, Amarotz auzoaren eta hirigunearen arteko konexioa hartu beharko da aintzat esparru hau zeharkatzen duen tartean. Horretarako, kalitatezko oinezkoentzako eta txirindularientzako sare egokiak antolatu eta gauzatuko dira.

3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua.

5. Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A. Gauatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

— «24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruan proiektatutako bizitegi-garapen berria Plan Orokor hau onartu eta lehenengo laurtekoan sustatuko da.

— (Azpi)esparru horretan aurreikusten den bizitegi-garapen berria bertan aurreikusten den hiri-parke publikoarekin lotzen da, gutxienez Udalak parke horretarako lurak lortzeari dagokionez.

Ildo horretatik, parkera zuzentzen diren lurak bizitegi-garapen berriaren eraginpean dauden lurrek osatutako jardun integratuko esparruarekin lotuko dira, bai horretan sartuko direlako, bai horri atxikiko zaizkiolako.

Era berean, etorkizunean bizitegi-garapen horren eraginpean dauden lurak barne hartuko dituen gauzate-unitateari lotuko zaizkio parkeko lurak, bertan sartuko direlako edo horiei atxikiko zaizkiolako.

— Jardun integratuko esparrua konfiguratzearen ondorioetarako, bizitegi-garapenaren eta parke publikoaren eraginpean dauden lursailez gain, Amarotz Auzoa hirigunearekin lotuko duten oinezkoentzako eta txirindularientzako sarearen eraginpean dauden lursailak –hirigintza-esparru hau zeharkatzen duen tartean– ere egongo dira lotuta edo atxikita esparru harekin.

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

— Udalak lagapen bidez lortuko ditu «24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruan aurreikusten diren zuzkidura publiko orokorretarako lurak, bertan proiektatzen den bizitegi-garapen berria gauzatzearen testuinguruan.

1.3. Zona «F.10 Sistema General de Espacios Libres». (Superficie: 48.510 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»).

1.4. Zona «G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario». (Superficie: 51.155 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.

En el contexto de la remodelación y (re)urbanización del Paseo Iurramendi y su entorno, incluida la avenida Martín J. Iraola y el encuentro de ambos con Iruña Etorbidea, se ha de tener presente y dar respuesta, en el tramo coincidente con este Ámbito, a la conexión del barrio Amarotz con el centro urbano mediante la ordenación y ejecución de las correspondientes redes peatonal y ciclista de calidad.

3. Clasificación urbanística.

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

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

— El nuevo desarrollo residencial proyectado en el (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» será promovido en el primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

— La ejecución del nuevo desarrollo residencial previsto en ese (sub)ámbito se vincula a la del nuevo parque urbano público previsto en el mismo, cuando menos en lo referente a la obtención de los terrenos destinados a ese parque por el Ayuntamiento.

Con ese fin, los terrenos destinados a parque se vincularán al ámbito de actuación integrada conformado por los terrenos afectados por el citado nuevo desarrollo residencial, bien mediante su inclusión en él, bien mediante su adscripción al mismo.

De igual manera, los terrenos del parque se vincularán (mediante su inclusión o su adscripción) a la unidad de ejecución en la que se incluyan en el futuro los afectados por el indicado desarrollo residencial.

— A los efectos de la configuración del citado ámbito de actuación integrada, se considerarán incluidos o adscritos al mismo los terrenos afectados por, además de los citados desarrollo residencial y parque público, las redes peatonal y ciclista de conexión del barrio Amarotz con el centro urbano a su paso por este Ámbito Urbanístico.

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

— Los terrenos destinados a las dotaciones públicas generales previstas en el (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» serán obtenidos por el Ayuntamiento mediante cesión en el contexto de la ejecución del nuevo desarrollo residencial proyectado en el mismo.

Lagapen hori parke publiko berrira ez ezik, (azpi)esparru horretan aurreikusten diren bide-sistema orokorrerako lurretara ere zabalduko da.

— Bide-sistema orokor horrekin lotzen diren obrak eta jardunak gauzatzea eta ordaintzea —bertan aurreikusten diren oinezkoentzako eta txirindularientzako sareak barne— bizitegi-garapen berriarekin lotzen den urbanizazio-kargatzat hartuko dira.

— Parke publiko orokor berria urbanizatzeko eta egokitzeko obrak eta jardunak ordaintzea eta gauzatzea Udalaren berezko betebeharrak dira.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

A. Antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologiai zehazteko eta horiek mugatzeko baldintzak.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) Bizitegi-garapen berriak:

— «a.20.1/24.1» lursaila:

* Sestra gainean:

* 1. multzoa: 2.810 m²(s).

* 2. multzoa: 2.810 m²(s).

* Guztira: 5.620 m²(s).

* Sestrapean: 5.880 m²(s).

— «a.20.2/24.1» lursaila:

* Sestra gainean:

* 1. multzoak: 2.105 m²(s).

* 2. multzoak: 2.105 m²(s).

* 3. multzoak: 2.105 m²(s).

* 4. multzoak: 2.105 m²(s).

* Guztira: 8.420 m²(s).

* Sestrapean: 11.700 m²(s).

b) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

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

— Sestrapean: Lursail bakoitzean baimentzen diren eraikigarritasuna eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri lotzen zaio, betiere Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezarritako baldintzetan, eta sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

a) Bizitegi-garapen berriak:

Esa cesión se extenderá tanto al nuevo parque público como a los terrenos destinados a sistema general viario previstos en dicho (sub)ámbito.

— La ejecución y abono de las obras y actuaciones relacionadas con dicho sistema general viario, incluidas la red peatonal y ciclista previstas en el mismo, serán consideradas como cargas de urbanización vinculadas al referido nuevo desarrollo residencial.

— La ejecución y abono de las obras y actuaciones de urbanización y acondicionamiento del reiterado nuevo parque público general serán consideradas como obligaciones propias del Ayuntamiento.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas 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) Nuevos desarrollos residenciales:

— Parcela «a.20.1/24.1»:

* Sobre rasante:

* Bloque 1: 2.810 m²(t).

* Bloque 2: 2.810 m²(t).

* Total: 5.620 m²(t).

* Bajo rasante: 5.880 m²(t).

— Parcela «a.20.2/24.1»:

* Sobre rasante:

* Bloques 1: 2.105 m²(t).

* Bloques 2: 2.105 m²(t).

* Bloques 3: 2.105 m²(t).

* Bloques 4: 2.105 m²(t).

* Total: 8.420 m²(t).

* Bajo rasante: 11.700 m²(t).

b) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la edificación existente y 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 autorizada en cada parcela es la asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en la misma en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), y con igual ocupación en planta que la de la edificación sobre rasante.

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

a) Nuevos desarrollos residenciales:

— «a.20.1/24.1» lursaila:

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

— «a.20.2/24.1» lursaila:

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

b) Hirigintza-esparruaren gainerako 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) soto-solairu.

D. Eraikitze eta lursailak zatitze baldintzak.

Mugatutako jardun integratuko esparruan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programaren testuinguruan berregokitzearen kalterik gabe, «a.20.1/24.1» eta «a.20.2/24.1» lursailetan antolatutako eraikuntza-multzoetako bakoitza eraikuntza-proiektu bakar baten mende egongo da, dagokion eraikitze udal-lizentzia lortzeko ondorioetarako.

Proiektatzen den hirigintza-antolamendua gauzatzearen testuinguruan ezarriko dira eraikuntza-multzo horien lursailen zatitze juridikorako irizpideak, bai jardun integratuko esparruaren Urbanizatzeko Jardun Programan, bai gauzatze-unitatearen lursailak zatitze proiektuan.

E. Antolatutako (azpi)zona xehatueta erabilera-baldintzak.

— Esparru honetan antolatutako (azpi)zona xehatueta bakoitzeko erabilera-baldintzak Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira izaera orokorrean, etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten baldintzak barne.

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrean, baimendu egiten da 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan). Era berean, aurretik daudenak finkatzen diren bitartean –baldin eta Plan hau indarrean jarri aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera ezarri badira eta bidezko lizentziak badiutuzte–, baimendu egiten da lursail horietan 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea. Haatik, aurretik plangintza xehatua landu beharko da, eta eraginpean dagoen ingurunean ezartzeko egokitasuna justifikatu beharko da bertan, baita horren ondorioz eragin negatiborik sortzen ez dela ere.

Aipatutako kategoriakoak baino kategorია handiagoako merkataritza-erabilerak bizitegi-lursailetan baimentzeari eta ezartzeari dagokionez, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorrean esparruan antolatzen diren azpizona xehatuena tipologiatu bakoitzerako ezarritakoari jarraituko zaio.

— «24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruan proiektatutako eraikuntza berrietan aurreikusten den bizitegi-eraikigarritasuna babes publikoko erregimenera edo sustapen libreko erregimena lotzeko baldintzak, berriz, bertan planteatutako hirigintza-antolamendua gauzatzearen testuinguruan ezarriko dira, bai dagokion Urbanizatzeko Jardun Programan, bai gauzatze-unitatearen birpartzelazio-proiektuan.

— Parcela «a.20.1/24.1»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos incluidos en esta Norma Particular.

— Parcela «a.20.2/24.1»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos incluidos en esta Norma Particular.

b) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— 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 de sótano.

D. Condiciones de edificación y parcelación.

Sin perjuicio de su reajuste en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada delimitado, cada uno de los bloques de edificación ordenados en las citadas parcelas «a.20.1/24.1» y «a.20.2/24.1» será objeto de un único proyecto de edificación a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal de construcción.

Los criterios de parcelación jurídica de dichos bloques de edificación serán los establecidos en el contexto de la ejecución de la ordenación urbanística proyectada, bien en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución.

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

— Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en este Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General, incluidas la reguladoras del tamaño medio de la vivienda.

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª y 2.ª categorías en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito. A su vez, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, y cuenten con las debidas licencias, se autoriza la implantación de usos comerciales de 3.ª categoría en las citadas parcelas, previa elaboración del correspondiente planeamiento pormenorizado, y justificación en el mismo tanto de la idoneidad de su implantación en el entorno afectado, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas del mismo.

En lo referente a la autorización e implantación en parcelas residenciales de usos comerciales de categoría superior a las citadas, se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito.

— Las condiciones de vinculación de la edificabilidad residencial prevista en las nuevas edificaciones proyectadas en el (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» bien al régimen de protección pública bien al de promoción libre serán establecidas en el contexto de la ejecución de la ordenación urbanística planteada en el mismo, bien en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución.

F. Jabari-baldintza partikularrak.

Araxes eta Oria ibaiei eta horien ur-bazterrei dagokienez —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.

Era berean, Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekuaren ondoriozko eraginak behar bezala hartuko dira aintzat, Garrantzi Komunitarioko Leku horren tratamendua berau erregulatzeko irizpideetara egoki dadin.

Ildo beretik, «N-1» errepideari 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 publikoko 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.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— «24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruko lurrak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, finkatutako urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

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

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren muga Araxes eta Oria ibaiak agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

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

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Iurramendi egoitza udalerriko hirigintza-ondare katalogatuaren parte da, haren balioa eta interesa dela eta. Era berean, interes arkeologikoko zona da.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. Urbanizazio-erregimena.

«24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparrua urbanizazio-proiektu bakar eta bateratu baten mende egongo da, edo proiektu berezien mende. Proiektu horiek arlo honetakoak izango dira hurrenez hurren:

F. Condiciones particulares de dominio.

En lo referente a los ríos Araxes y Oria 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).

A los efectos correspondientes serán objeto, asimismo, de la debida consideración las afecciones derivadas del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes, con el fin de que el tratamiento de éste se adecue a los criterios reguladores del mismo.

Tratándose de esas mismas cuestiones, en lo referente a la carretera «N-1» 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.

2. Categorización del suelo urbano.

— Los terrenos del (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

— 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 los efectos correspondientes, la presencia de los ríos Araxes y Oria en colindancia con el Ámbito.

Además, tratándose del primero de esos cauces y de sus márgenes, 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.

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

En atención a su valor e interés, la residencia Iurramendi forma parte del patrimonio urbanístico catalogado del municipio. Tiene asimismo la condición de zona e interés arqueológico.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

El (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» será objeto bien de un proyecto de urbanización único y unitario, bien de proyectos diferenciados referidos a, respectivamente:

— Planteatutako garapen berriaren eraginpean dauden lurak. Urbanizazio-proiektua formulatu behar da.

— Oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareen antolamendua, Amartz auzoa hirigunearekin lotzeko Iruña Etorbidean, Iurramendi Pasealekuan eta Martín J. Iraola Etorbidean zeharreko ibilbidearen testuinguru orokorrean. Herri-lanetako proiektua formulatu behar da.

Jardun horren behin betiko baldintzak dagokion Urbanizatzeko Jardun Programa lantzeko eta bideratzeko testuinguruan definituko dira.

— Bestalde, Iurramendi parke publiko berriaren kasuan, obra publikoko proiektua egin beharko da.

2. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolamenduz kanpo deklaritzen dira Iurramendi Pasealekuan gaur egun dauden eta bertan planteatutako bizi-tegi-garapen berriaren eraginpean dauden eraikuntza guztiak, Iurramendi Pasealekuaren 23, 24 eta 25 zenbakiak izan ezik. Zenbaki horietako eraikin nagusiak finkatu egingo dira.

Dena den, Iurramendi Pasealekuko 23, 24 eta 25 zenbaki-tako eraikuntza horiei dagozkien lursailetan gaur egun dauden txabolak, teilapeak eta gainerako eraikuntza txikiak ez datoz bat hirigintza-antolamenduarekin.

3. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

A. «24.1 Iurramendi pasealekua» (azpi)esparruak jardun integratuko esparru bakarra osatzen du. Horrez gain, esparru horretan sartzen dira edo hari atxikitzen zaizkio:

— «Iurramendi» parke publiko berrirako lur guztiak.

— Ingurune horretan kokatzen diren bide-sistema orokorretako lur guztiak, bertan aurreikusten diren oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareetako lurak barne.

B. Hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatu diren hirigintza-esparru honen gainerako lurak zuzkidura-jardunen mende dauden esparrua izango dira. 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

A. Aurreko idatz zatian aipatzen den «3.1.A» jardun integratuko esparrua dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende izango da.

B. Plan Orokor hau onartu eta lau urteko epearen barruan landu eta bideratu beharko da Programa hori.

C. Indarrean dagoen legerian zein aurreko «III» epigrafeko 5. idatz zatian ezarritako irizpideetara egokituko da Programa horren edukia. Bertan, gauzatzeko-unitatearen mugaketa eta jarduteko sistemaren zehaztapena barne hartuko da, bestek beste.

— Los terrenos afectados por el nuevo desarrollo planteado. Procede, en este caso, la formulación de un proyecto de urbanización.

— La ordenación de las mencionadas redes peatonal y ciclista en el contexto global del recorrido de los mismos a lo largo de Iruña Etorbidea, Iurramendi Pasealekua y Martín J. Iraola Etorbidea, para la unión de, entre otros, el barrio Amartz con el centro urbano. Procede, en este caso, la formulación de un proyecto de obra pública.

Las condiciones definitivas de actuación a ese respecto serán definidas en el contexto de la elaboración y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

— Por su parte, respecto del nuevo parque público Iurramendi, procede la formulación de un proyecto de obra pública.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones existentes en Iurramendi Pasealekua, afectadas por el nuevo desarrollo residencial planteado en el mismo, salvo los números 23, 24 y 25 de Iurramendi Pasealekua, cuyos edificios principales quedan, en consecuencia, consolidados.

No obstante, se declaran disconformes con la ordenación urbanística, las chabolas, tejavanos y construcciones menores existentes en las parcelas correspondientes a estas edificaciones n.º 23, 24 y 25.

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

A. El (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» conforma un único ámbito de actuación integrada. Además, también se incluyen en ese ámbito o adscriben al mismo:

— La totalidad de los terrenos destinados al nuevo parque público «Iurramendi».

— La totalidad de los terrenos situados en ese entorno y destinados a sistema general viario, incluidas la red peatonal y ciclista previstas en el mismo.

B. Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico categorizados como suelo urbano no consolidado tiene la condición de ámbito 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.

A. El ámbito de actuación integrada mencionado en el anterior apartado «3.1.A» será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Dicho Programa será elaborado y tramitado en el plazo de cuatro años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

C. El contenido de ese Programa se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en el apartado «5» del anterior epígrafe «III», e incluirá, entre otros extremos, la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y la determinación del sistema de actuación.

3.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagokionez, eta bertan formulatu beharreko hirigintza-espeditanteetan «24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparrua eguneratzearen/egokitzearen kalterik gabe, honako erabileretarako haztapan-koefizienteak planteatu dira:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.
- Erregimen tasatuko etxebizitza: 1,70.
- Etxebizitza librea: 5,00.
- Hirugarren sektoreko erabilera: 2,00.
- 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.

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

«24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruaren kasuan, Jardun Urbanizatailearen Programan zein (azpi)esparruan mugatzen den gauzate-unitatean sustatu beharreko lursail-banaketako proiektuan definituko dira baldintza horiek.

Edonola ere, gauzate-unitate horretako emaitzazko karga guztiak eta horiei atxikitzen zaizkienak (nahiz eta kanpokoak izan), haien berezko kargatzat hartuko dira, horiek gauzatzeko eta ordaintzeko ondorioetarako. Emaitzazko karga horien artean daude: Urbanizazio-obra; gaur egun dauden eraikinak eta instalazioak eraistearen kostua; ezabatu beharreko orotariko ondasunen eta eskubideen kalte-ordainak; jarduerak berriro kokatzearen edo ezabatzearen ondoriozko gastuak; proiektuak egitearen ondoriozko ordainsariak; eta abar.

Honakoak, besteak beste, dira urbanizazio-karga horien parte:

— Hirigintza-(azpi)esparru horren barruan aurreikusten diren urbanizazio-obra guztiak; (azpi)esparruaz kanpo egonik ere, unitateko sareak udalerriko edo udalaz haraindiko sare orokorrekin behar bezala lotzeko beharrezkoak diren urbanizazio-obra; sare horien funtzionalitateari eusteko beharrezkoak diren urbanizazio-obra; eta (azpi)esparrua urbanizazio mugakidetan behar bezala integratzeko beharrezkoak diren urbanizazio-obra.

— Amarotz auzoaren eta hirigunearen arteko lotura hobetzeko aurreikusten den bide-sistema gauzatzarekin lotzen diren obra eta jardunak egitea eta ordaintzea, oinezkoentzako eta txirindularientzako sareak gauzatzerekin lotzen direnak barne.

— (Azpi)esparruan emaitzazkoak diren eta bertan proiektatutako hirigintza-garapenaren berezko gainerako urbanizazio-karga guztiak (gaur egun dauden eraikuntzekin, jarduerekin edo beste eskubide batzuekin lotzen diren kalte-ordainak; eraitsi beharreko etxebizitzak legez okupatzen dituzten pertsonak beste etxebizitza batzuetan kokatzea, baita, hala badagokio, gaur egun eraikin horietan dauden jarduerak ere; eta abar), betiere indarrean dagoen hirigintza-legeriak arlo horretan ezarritako irizpideen arabera (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 147. artikulua, eta abar).

3.3. Coeficientes de ponderación de usos.

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, y sin perjuicio de su correspondiente y posterior actualización / adaptación en el (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua», en el contexto de los expedientes urbanísticos a formular en el mismo, 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: 5,00.
- Uso terciario: 2,00.
- 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.

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

Tratándose del (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua», dichas condiciones serán las que se definen tanto en el referido Programa de Actuación Urbanizadora como en el Proyecto de Reparcelación a promover en la unidad de ejecución que se delimite en aquél.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en dicha unidad de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ellas, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.

Forman parte de esas cargas de urbanización, entre otras, las siguientes:

— La ejecución y abono de la totalidad de las obras de urbanización previstas tanto dentro del mencionado (sub)ámbito urbanístico como aquellas otras que, siendo exteriores al mismo, sean precisas para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, las precisas también para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como aquéllas necesarias para la correcta integración del (sub)ámbito en las urbanizaciones lindantes.

— La ejecución y abono de las obras y actuaciones relacionadas con la ejecución del sistema viario, incluidas las redes peatonales y ciclista previstas para la mejora de la conexión del barrio de Amarotz con el centro urbano.

— La totalidad de las restantes cargas de urbanización (indemnizaciones asociadas a edificaciones, actividades o a otros derechos existentes, etc.; realojo de ocupantes legales de viviendas a derribar, así como de, en su caso, actividades que se desarrollan actualmente; etc.) resultantes en el (sub)ámbito e inherentes al desarrollo urbanístico proyectado en él, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente (artículo 147, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

Gauzatzte-unitatean bide-sistemaren arloan sustatu beharreko Urbanizatzeko Jardun Programan, eraikigarritasuna eta urbanizazio-kargak banatzeko proiektuan, urbanizazio-proiektuan eta obra publikoko proiektuan ezartzen diren arlo horretako irizpideen arabera egingo dira urbanizazio-obra horiek guztiak. Era berean, Plan Orokor hau formulatzearen eta onartzearen esparruan, 2008ko irailaren 22an Tolosako Udalaren eta Muñoa Fundazioaren artean harpidetutako hirigintza-hitzarmentean ezarritakoari jarraituko zaio.

Bestalde, aurreikusten den hiri-parke orokor berriaren urbanizazio-obra Tolosako Udalaren kargura egingo dira.

VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

1. Hidrogeologia (akuiferoak).

Hirigintza-prozesuaren une honetan eskura dugun informazioari erreparatuta, urrakortasun handiko esparrua dela eman dezakegu aditzera. Horrexegatik hain zuzen ere, saihestu beharko dira mota orotako isurketak eta kontrolatu beharko dira maila piezometrikoan eragina izan dezaketan lur-erazketak, maila hori lurrazal topografikotik oso hurbil baitago akuifero koaternarioetan.

Planteatutako antolamendua gauzatzeko fasean behar besteko arretarekin baloratu eta kontrolatu beharko dira arlo horretako eraginak.

2. 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 beharreko 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.

IX. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «24.1 Iurramendi pasealekua» (azpi)esparruari dagozkion grafikoak barne hartu dira:

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

Todas esas obras de urbanización serán ejecutadas de conformidad con los criterios que a ese respecto se establezcan tanto en el Programa de Actuación Urbanizadora como en los correspondiente proyecto de distribución de la edificabilidad y de las cargas de urbanización, proyecto de urbanización y proyecto de obra pública, en lo que al sistema viario se refiere, a promover en la unidad de ejecución. Se estará igualmente a lo establecido en el convenio urbanístico suscrito con fecha 22 de setiembre de 2008 entre, por un lado, el Ayuntamiento de Tolosa, y, por otro, Fundación Muñoa, en el marco de la formulación y aprobación de este Plan General.

Por su parte, la ejecución de las obras de urbanización del nuevo parque urbano general previsto correrá a cargo del Ayuntamiento de Tolosa.

VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

1. Hidrogeología (acuíferos).

En atención a la información de la que se dispone en este momento del proceso urbanístico, como una zona de alta vulnerabilidad acuífera. Precisamente por ello, debe evitarse cualquier tipo de vertido, y deben controlarse las excavaciones que pudieran 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 la ordenación planteada deben ser valoradas y controladas ese tipo de afecciones con la debida atención.

2. Otras cuestiones.

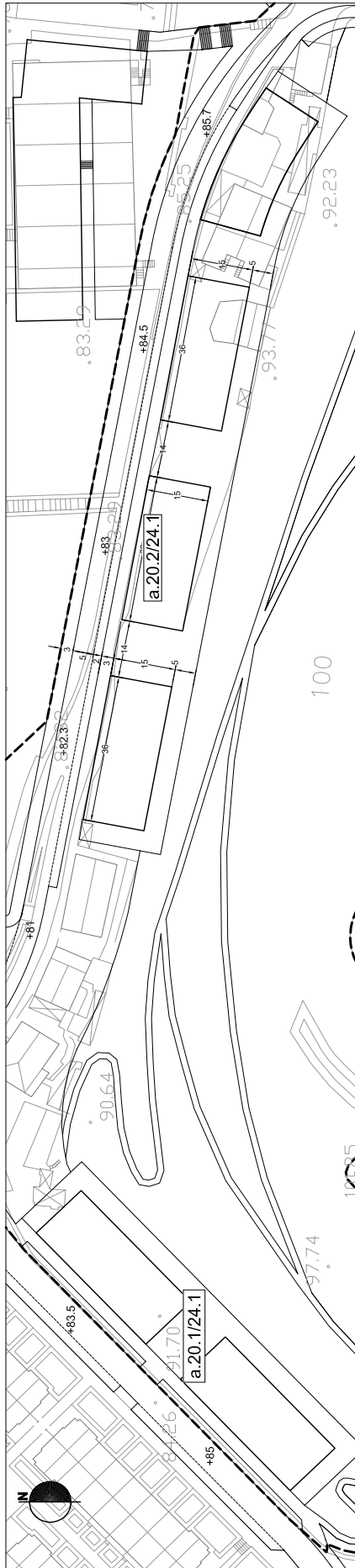
La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» en lo referente a: Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución 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

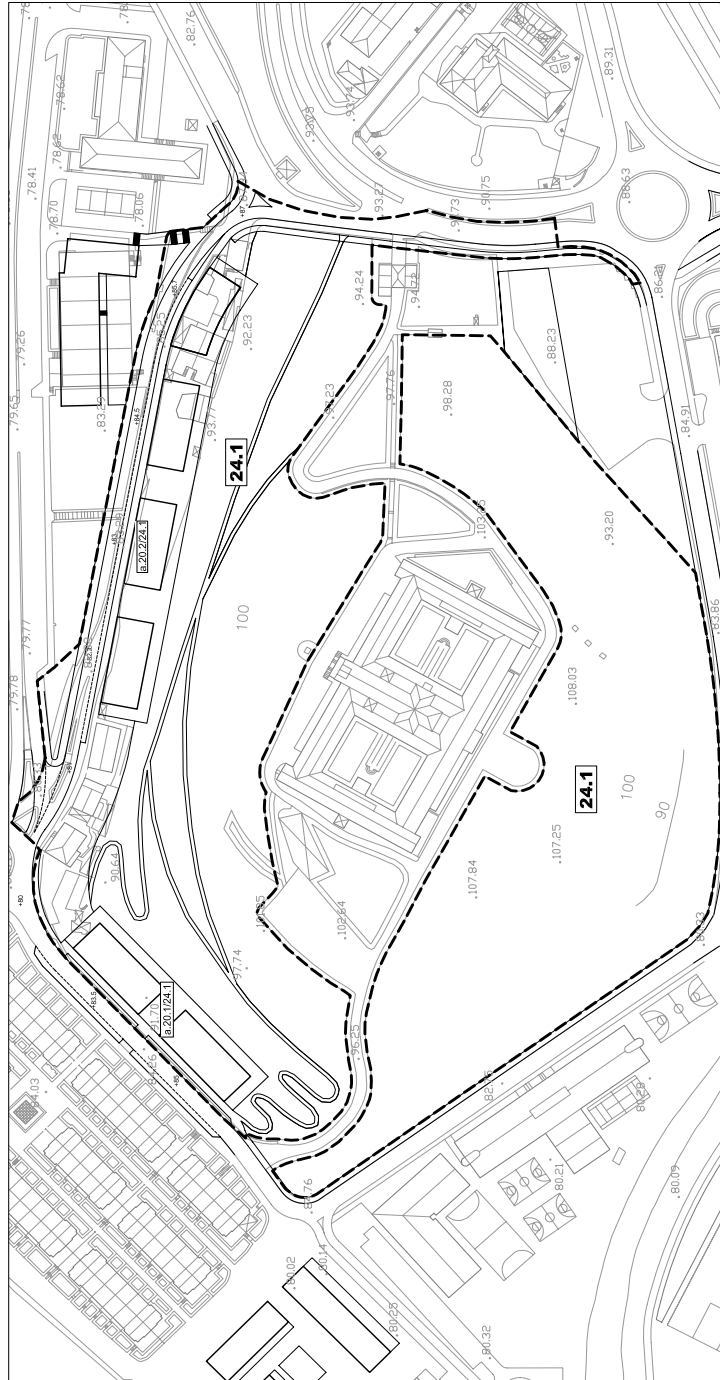
Se incluyen a continuación los gráficos referidos al (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» siguientes:

- 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».

24. IURRE
24.1 IURREAMENDI PASALEKUA



ESCALA 1/1000 ESKALA



ESCALA 1/2000 ESKALA

24.1. AZPIESPARRUAEN INUGA --- LIMITE DE SUBAMBITO 24.1
PROYECTATUTAKO SESTRA +80 RASANTE PROYECTADA

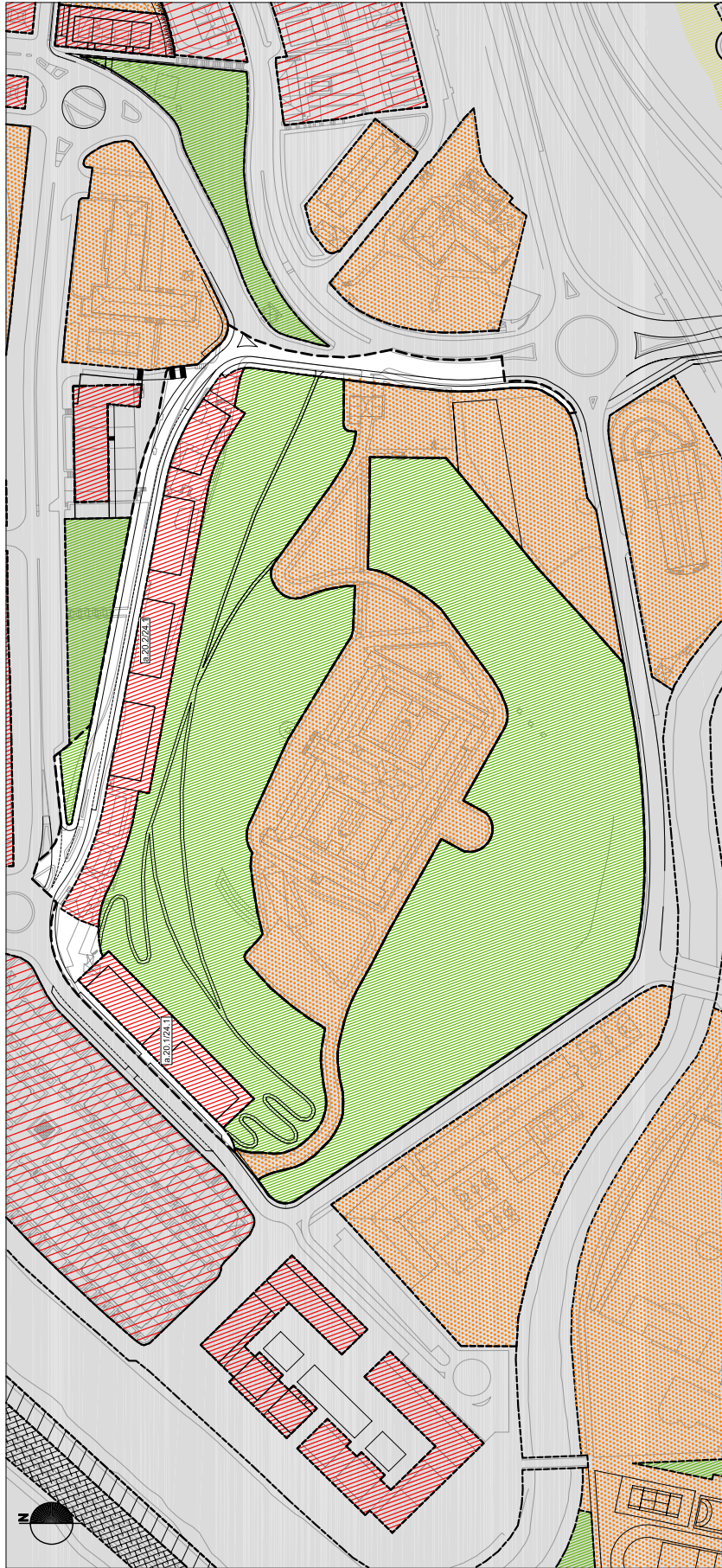
GRAFICO 1. GRAFIKOA
PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
ANTOLAMENDUAEN OINPLANO. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



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

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

24. IURRE
 24.1 IURREAMENDI PASALEKUA



ESCALA 1/2000 ESKALA

<p>AZPIESPARRUAREN MUGA</p> <p>ERAKUNTZA IREKIKO BIZTEGI-LURZAILA a.20</p> <p>BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10</p> <p>HIRIKO ESPAZIO LIBREAK f.10</p>	<p>LIMITE DEL SUBAMBITO</p> <p>RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA a.20</p> <p>RED DE COMUNICACION VARIA e.10</p> <p>ESPACIO LIBRE f.10</p>
--	--

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
 ZONIFIKAZIO XEHATUA



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

24. IURRE
 24.1 IURREAMENDI PASALEKUA

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 ibilgailu-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 estaltzibeha (Eteberriz eta pisu eransien erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso exclusivo de vivienda o local anexo)
Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
Erabilera pribatua, baimenduakostreapen 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

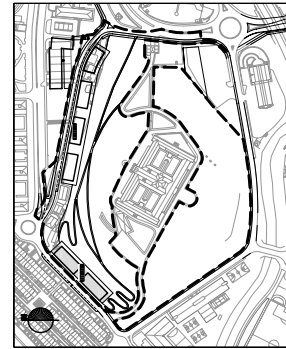
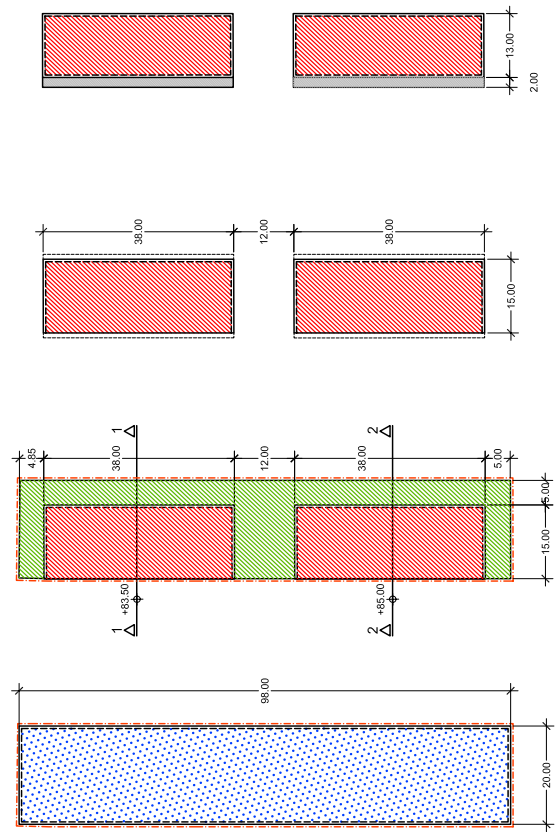


GRÁFICO 3.1. GRAFIKOA

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

Parcela a.20.1/24.1 Lursaila



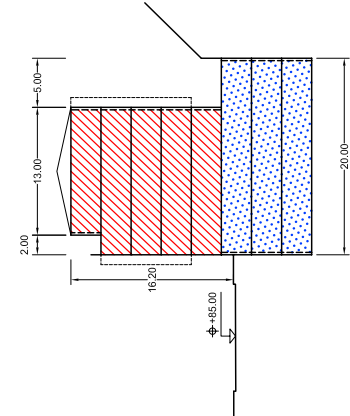
ESCALA 1/1000
 1/1000 ESCALA

PLANTA DE ATICO
 ATIKOKO SOLAIRUA

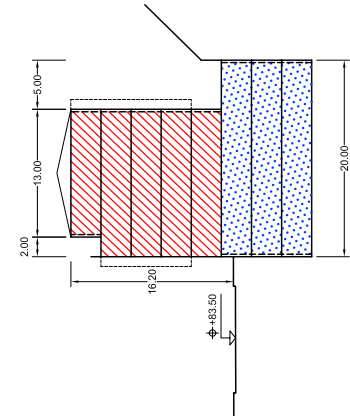
PLANTAS II, III, IV
 II, III, IV SOLAIRUAK

PLANTA ENTRESUELO
 BEHEGANEKO SOLAIRUA

SEMISOTANO, SOTANOS I, II, III
 ERDISOTOA, I, II, III SOTOAK



SECCION 2
 2 SEKZIOA



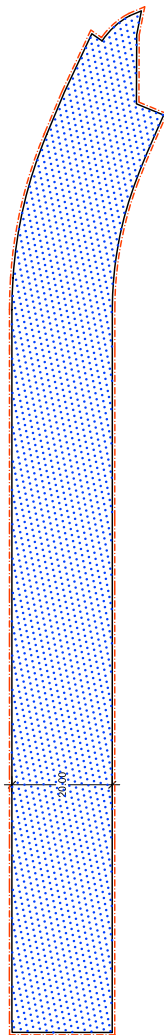
SECCION 1
 1 SEKZIOA

ESCALA 1/500
 1/500 ESCALA

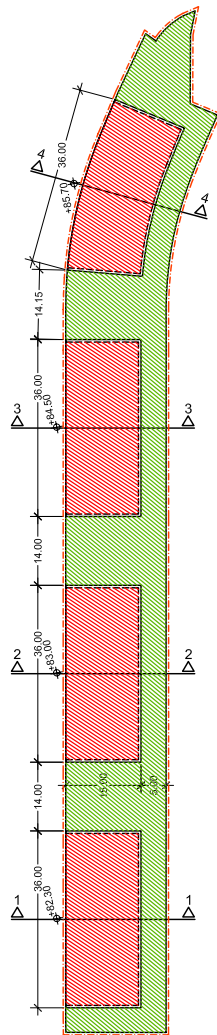


HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

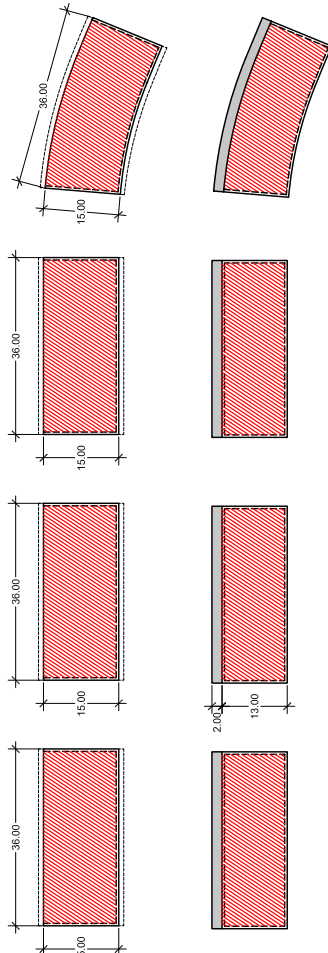
Parcela a.20.2/24.1 Lursaila



SEMISOTANO, SOTANOS I, II, III
ERDISOTOA, I, II, III SOTOAK

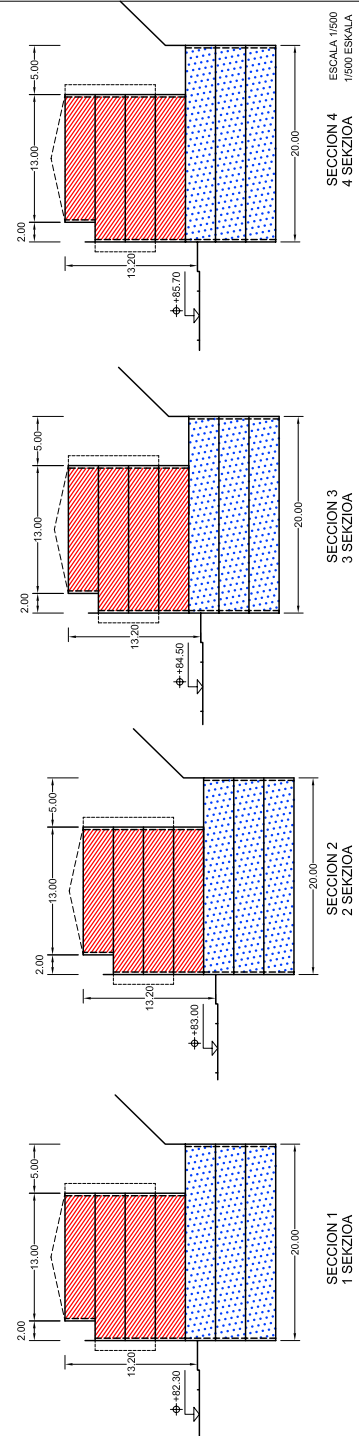


PLANTA ENTRESUELO
BEHEGAINEKO SOLAIRUA



PLANTAS II, III
II, III SOLAIRUAK

PLANTA DE ATICO
ATIKO SOLAIRUA



SECCION 1
1 SEKZIOA

SECCION 2
2 SEKZIOA

SECCION 3
3 SEKZIOA

SECCION 4
4 SEKZIOA

ESCALA 1/500
ESCALA 1/500

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

24. IURRE

24.1 IURREAMENDI PASALEKUA

	Lursailaren muga		Limite de parcela
	Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
	Nahiaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
	Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
	Fatxadun baimendutako hegala		Vuelos autorizados en fachada
	Garajejo ibilgailu-sarbidetaren nahiaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Bizilegi-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 desdoblada (Eteberrizten edo finko eransitaren erabilera pribatiboa)		Terraza desdoblada (Uso privado de vivienda o local anejo)
	Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
	Erabilera pribatua, baimendutako sestraperain izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
	Sestra perimetrala	+8.80	Rasante perimetral
	Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

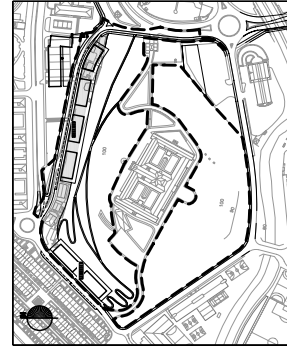


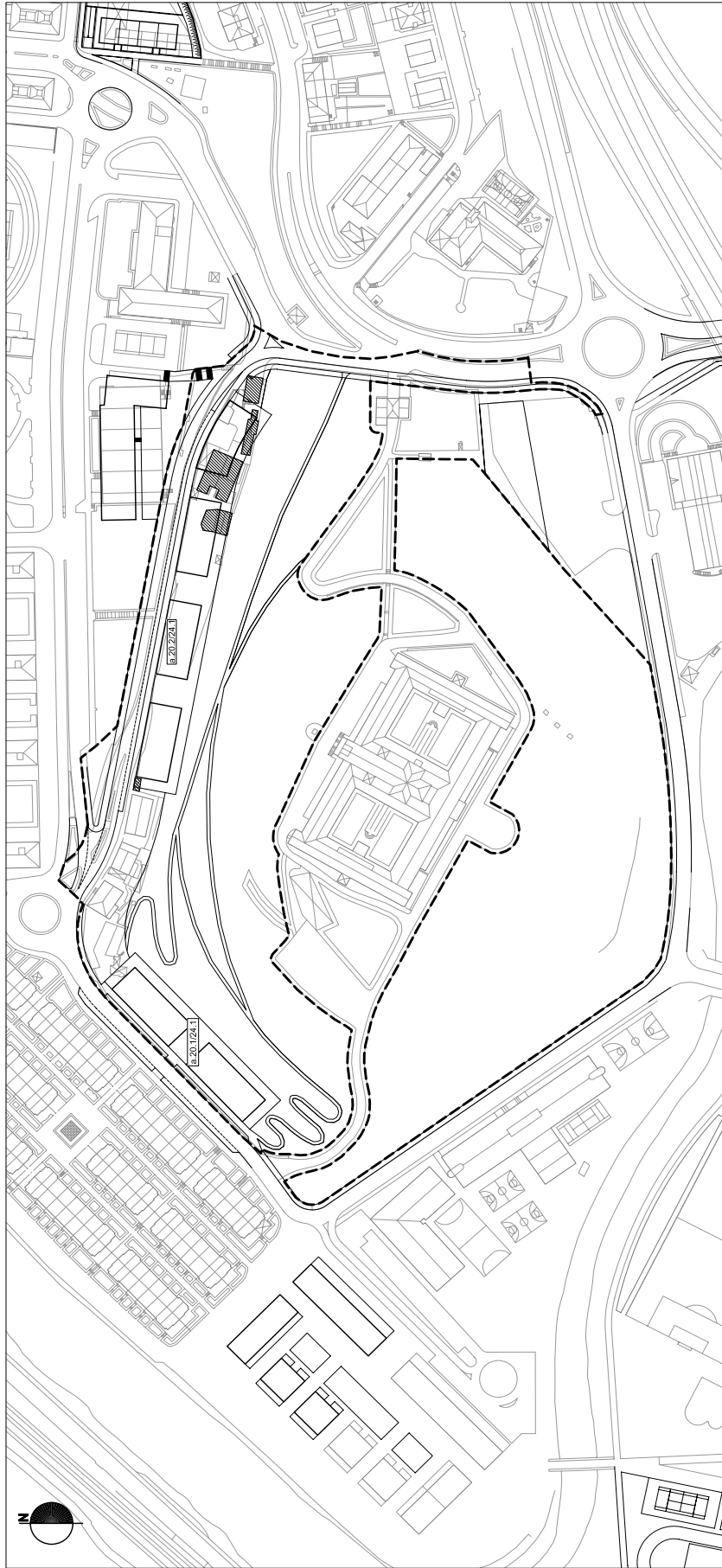
GRAFICO 3.2. GRAFIKOA

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

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

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

24. JURRE
24.1 JURREAMENDI PASALEKUA



ESCALA 1/2000 ESKALA

- JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 19.2b.
- ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAKINAK
- AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 19
- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK

