

aski iturburuak daude, horietako batzuk Uzturre mendiko mazeletatik datozen baliabide hidrikoekin elikatuta (kolozatzaile bidez egiaztatuta da).

Komeni da akuifero horietan eraginak sortzeko arriskua kontrolatzea eta saihestea. Obrak egitean, arreta handiz jardun beharko da mota orotako isurketak saihesteko. Horrela, erauzketak moduko lanak kontrolatu beharko dira aldagai horren gainean arriskurik ez sortzeko. Horrenbestez, egokiak izan daitezkeen neurriak zehaztu beharko dira aurretik.

### 3. Lurzorua.

IHOBERen inbentarioaren arabera, esparruko bi gune egon daitezke poluituta, Talleres Arreche, SA enpresarekin (20071-0032 kodea eta EJSN 34.3) eta Echebeste Resinatos, SA enpresarekin (200071-0023 kodea eta EJSN 24620) lotzen direnak. Aurrekoei finkatu nahi den Guadalupe paper-fabrikaren kasua gaineratu beharko zaie.

Lurzoru horiek arlo horretan indarrean dagoen legerian aurreikusten diren ikerketa, jakintza, kontrol eta tratamendu prozesuen mende egon beharko dute, proposatutako erabilera-aldaketan aurretik. Horrexegatik, Aurrerapenaren proposamenek lurzoru horietan dituzten eraginak positibotzat, zuzeneko-tzat, epe labur/ertainekotzat eta iraunkortzat jo daitezke.

### 4. Beste alderdi batzuk.

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

## «5. ARRAMELE - ARKAUTE» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

### I. AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua Tolosako hiri-eremuaren iparraldeko muturrean dago, Oria ibaiaren, N-I errepidearen (errepide hori Tolosarekin lotzeko bide-lotura barne) eta «6. Santa Klara» hirigintza-esparruaren artean, hain zuzen ere.

Guztira 104.297 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

### II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruaren osotasuna hirigintza arloan berritzea eta birkualifikatzea da esparru honetako helburu orokorra. Helburu orokor hori lortuko bada, gaur egun dauden eta helburu horrekin bateragarriak diren errealitateak finkatu beharko dira. Helburu horrekin bateragarriak ez direnak, ordea, ordezkatu egin beharko dira. Azken horien artean, industria-jarduerak (Gorostidi, Voith, eta abar) ezabatzearekin lotuko direnak nabarmendu behar dira, Udalak sustatutako plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketan jada planteatutakoaren ildotik—2007ko urtarrilaren 30eko erabaki bidez behin betiko onartutakoa—

ellos con unos recursos hídricos procedentes de las laderas de Uzturre (verificado con colorante).

Es conveniente controlar y evitar riesgos de posibles afectaciones en los citados acuíferos. Las obras han de ser acometidas con el debido cuidado, para evitar todo tipo de vertidos y controlar aspectos como las excavaciones con el fin de evitar cualquier riesgo en relación a esta variable. De ahí la necesidad de previamente, determinar las medidas que con ese fin se estimen adecuadas.

### 3. El suelo.

De acuerdo con el inventario de IHOBE, existen en el ámbito dos emplazamientos potencialmente contaminados ligados a las empresas Talleres Arreche S.A. (código 20071-0032 y CNAE 34.3) y Echebeste Resinatos S.A. (código 200071-0023 y CNAE 24620). A las anteriores cabría añadir el supuesto de la Papelera Guadalupe, que se plantea consolidar

Esos suelos han de sujetarse a los procesos de investigación, conocimiento, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia, con anterioridad a los cambios de uso propuestos. Precisamente por ello, los efectos de las propuestas del Avance en esos suelos pueden ser considerados como positivos, directos, a corto/medio plazo y permanentes.

### 4. Otras cuestiones.

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

## NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «5. ARRAMELE - ARKAUTE».

### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito situado en el extremo Norte del área urbana de Tolosa, concretamente entre el río Oria, la carretera «N.1», incluido el nudo de conexión de la misma con el municipio, y el ámbito urbanístico «6. Santa Clara».

Su superficie total es de 104.297 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

La reforma y recualificación urbana del conjunto del Ámbito constituye el objetivo general planteado en el mismo. Su consecución conlleva la consolidación de realidades existentes, compatibles con ese objetivo, y la sustitución de otras no acordes con él. Entre estas últimas se han de destacar las asociadas a la eliminación de actividades industriales como las de Gorostidi, Voith, etc., en la línea ya planteada en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento promovidas por el Ayuntamiento, aprobada definitivamente mediante resolución de 30 de enero 2007.

Helburu orokor hori beste helburu zehatzago batzuetan banatzen da:

— Larramendi pasealekuaren eta N-I errepidearen artean kokatzen den esparruaren zatia berritzea eta birsortzea —errepide horren eta hirigunearen arteko lotunea barne—.

— Gaur egun dauden komunikazio-sareak hobetzea eta birsortzea, Larramendi Pasealekua (Uzturre kalearekin batera) komunikazio horren ardatz nagusia dela kontuan izanik.

Helburu hori lortzeko, oso bestelakoak baina,aldi berean, osagarriak diren bi motatako jardun, gutxienez, gauzatu beharko da.

Batetik, berriro urbanizatzea Larramendi Pasealekua —Arau Subsidiarioen Aldaketa horretan aditzera emandakoaren ildotik— eta Uzturre kalea, azken horren trazadura orokorrean berriro egokitzea eta/edo berriro definitzea barne.

Bestetik, oinezkoentzako eta txirindularientzako sareak antolatzea eta gauzatzea. Esparruari berari egiten dioten zerbitzua eta esparruaz harantzagoko zerbitzua bateragarri egiteko baldintzak izango dituzte sare horiek (barne konexioaz zein udal-sarearen parte den sareaz ari gara, beraz).

Horretarako, pasealeku eta kale hori —eta oinezkoentzako eta txirindularientzako sare horiek— orokorrean aztertu behar dira, eta esparru guztian zehar hartu beharko dira aintzat.

Gauzak horrela, Uzturre kalean ere behar-beharrezkoa izango da esku-hartze global hori, bai haren trazadura zehazteko garaian, bai haren tratamenduan eta urbanizazioan.

— Bi hiri-zentralitate antolatzea eta sustatzea Arkaute parkearen inguruan —Larramendi Pasealekuaren beste aldera duen zabalpena barne— eta Arrameleko San Juan Plazan, eta zentralitate horiek sortzeko aukera emango duten baldintzak lortzeko tratamendua ematea bi ingurune horiei.

Helburu hori lortzeko justifikatu egiten du ingurune horietan hiri-zentralitate orok behar dituen merkataritza-garapenak aurreikustea, besteak beste.

— Esparruaren osotasuna lehentasunez bizitegi-erabilerara zuzentzea.

Hori dela eta, gaur egun dauden errealitateetako batzuk finkatu egin behar dira: Larramendi pasealekuaren eta Oria ibaiaren artekoa, Arkaute parkea berrurbanizatzearen kalterik gabe; Larramendi Pasealekuan, 2, 4 eta 6 zenbakiak; Trinkete Plazan, 1etik 6ra bitarteko zenbakiak; Arramele kalean, 1 eta 2 zenbakiak; Ibaiondo kalean, 5 zenbakia; Uzturre kalea 4, 6, 8 eta 10 zenbakiak; Arrameleko San Juan ermita; eta abar.

Horrez gain, honako ingurune hauetan beste garapen batzuk aurreikusiko dira, lehentasunez bizitegikoak: Industria-jarduerak okupatzen dituzten lursailetan (Gorostidi-Voith, etab.), aipatutako Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketan horri dagokionez planteatutako aurreikuspenak finkatuz; Arramele kaleko 3 zenbakiko eta Uzturre kaleko 1, 2 eta 3 zenbakietako lursailak okupatutako ingurunean; Arrameleko San Juan ermitaren eta Uzturre kalearen arteko lurretan; eta abar.

Zehazki, «5.1 Gorostidi-Voith» (azpi)esparruan 743 etxebizitza garatzea aurreikusten da. Horietatik, 148 etxebizitza babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenarekin lotzen dira, 319 udal-etxebizitza tasatuen erregimenarekin eta 276 sustapen libreko erregimenarekin. Era berean, «5.2 Antzinako errukietxea» (azpi)esparruan 87 etxebizitza inguru aurreikusi da, horietatik 16 etxebizitza babes ofizialeko erregimenarekin lotzen dira, eta 23 etxebizitza tasatuen erregimenarekin. Era berean, «5.3 Uzturre kalea» (azpi)esparruan 13 etxebizitza inguru aurreikusi da, horietatik 7 etxebizitza babes ofizialeko erregimenarekin lotzen dira.

Ese objetivo general se desglosa en otros más específicos como los siguientes:

— Reforma y regeneración urbana de, en particular, la parte del Ámbito ubicada entre el Paseo Larramendi y la carretera «N.1», incluido el nudo de conexión de ésta con el municipio.

— Mejora y regeneración de las redes de comunicación existentes, considerando que el Paseo Larramendi, junto con la calle Uzturre, constituye el eje principal de dicha comunicación.

La consecución de ese objetivo se asocia a, como mínimo, dos tipos de actuaciones diversas, al tiempo que complementarias.

Por un lado, la (re)urbanización tanto del Paseo Larramendi, en la línea apuntada en la mencionada Modificación de las Normas Subsidiarias, como de la calle Uzturre, incluida la (re)adecuación y/o (re)definición global del trazado de esta última.

Por otro, la ordenación y ejecución de las correspondientes redes peatonales y ciclistas, en condiciones que permitan compatibilizar su servicio al propio Ámbito (hablamos por lo tanto de conexión interna) como más allá del mismo (hablamos por lo tanto de esas redes como parte de las respectivas redes municipales).

Y para ello, es necesario el tratamiento y la consideración global, en toda su extensión a lo largo del Ámbito, tanto de aquellos Paseo y calle como de estas redes.

Así, esa intervención global es también necesaria en la calle Uzturre, tanto en lo referente a la determinación de su trazado como a su tratamiento y urbanización.

— Ordenación e incentivación de dos centralidades urbanas ubicadas en, respectivamente, el entorno del parque Arkaute, incluida su ampliación al otro lado del Paseo Larramendi, y la plaza San Juan de Arramele, con el consiguiente tratamiento de los mismos en condiciones que permitan la creación de las mismas.

La consecución de ese objetivo justifica la previsión en esos entornos de, entre otros extremos, los desarrollos comerciales que toda centralidad urbana requiere.

— Destino del conjunto del ámbito a usos preferentemente residenciales.

Eso implica la consolidación de alguna de las realidades existentes: Entre el Paseo Larramendi y el río Oria, sin perjuicio de la proyectada reurbanización del parque Arkaute; en el Paseo Larramendi, números 2, 4 y 6; en Trinkete Plaza, números 1 a 6; Arramele kalea, números 1 y 2; Ibaiondo kalea, número 5; Uzturre kalea 4, 6, 8 y 10, ermita San Juan de Arramele; etc.

Y la previsión de nuevos desarrollos también preferentemente residenciales en: Los terrenos ocupados por actividades industriales como las de Gorostidi-Voith, etc., consolidando las previsiones planteadas a ese respecto en la mencionada Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento; el entorno ocupado por las parcelas números 3 de Arramele kalea, 1, 2, y 3 de Uzturre kalea; el terreno ubicado entre la citada ermita San Juan de Arramele y la calle Uzturre; etc.

Se prevé, en concreto, el desarrollo de 743 viviendas en el (sub)ámbito «5.1 Gorostidi-Voith», de las que, 148 viv. se vinculan al régimen propio de las viviendas de protección oficial, 319 al de viviendas tasadas municipales y 276 al de promoción libre. A su vez, en el (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia» se prevén unas 87 viviendas, de las que unas 16 viv. se vinculan al régimen de protección oficial y unas 23 viv. al de vivienda tasada. Por su parte, en el (sub)ámbito «5.3 c/ Uzturre» se prevén unas 13 viviendas, de las que unas 7 se vinculan al régimen de protección oficial.

— Gaur egungo Arkaute Parkeak –Larramendi Pasealekuaren beste aldera zabaldua– osatuko duen espazio libre edo hiri-parke garrantzitsua finkatzea, eta tolosarren zerbitzura benetan egoteko aukera emango duten baldintzetan kualifikatzea eta urbanizatzea.

— Oria ibaiaren bi ertzak lotuko dituen pasabidea aurreikustea, esparru hori Belaterekin lotuko duena.

— «5.1 Gorostidi-Voih», azpiesparruan antolatutako eraikuntza-etxadietako espazio publikoen zorupean aparkalekuak antolatzeko eta gauzatzeko aurreikuspenak finkatzea, betiere 2008ko abenduaren 15eko udal-ebazpen bidez behin betiko onartutako «RE.7 Gorostidi Voith eremuko etxadietako barrualdeen hiri-antolamenduko plan berezian» aurreikusten den moduan.

— Esparruan proiektatutako garapenek eraginpean dauden ibai-ibilguarekiko bete beharreko atzerapenari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezartzen diren irizpideei jarraitu beharko zaie.

— N-I errepidearen ondoriozko soinu-inpaktuak ezabatu eta/edo murriztuko dituzten baldintzetan zehaztea eta gauzatea garapen berriak.

### III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 83.130 m<sup>2</sup>).

1.1.1. «5.1 Gorostidi-Voith» (azpi)esparrua. (Azalera: 54.038 m<sup>2</sup>)

#### A. Eraikuntza-baldintzak.

##### a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 74.798 m<sup>2</sup>(s).

— Sestrapean: 41.202 m<sup>2</sup>(s).

— Guztira: 116.000 m<sup>2</sup>(s).

— Aurreko eraikigarritasuna gaur egun dagoen gasolindegia sestra gainean duenarekin osatzen da –azken hori harekin lotzen diren eraikuntzen gaur egungoari dagokio, baina 150 m<sup>2</sup>(s)-tan gehitua–.

##### b) Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua:

— Sestra gainean: VIII + atikoa (a).

— Sestrapean: III.

#### B. Erabilera-baldintzak.

a) Oro har, «A.20» zona globalaren berezko erabileren erregimenaren mende egongo da (azpi)esparrua.

b) Bizitegiko hirigintza-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzarako bizitegi-eraikigarritasuna: 14.175 m<sup>2</sup>(s).

— Udal-etxebizitza tasaturako bizitegi-eraikigarritasuna: 30.450 m<sup>2</sup>(s).

— Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasuna: 26.250 m<sup>2</sup>(s).

— Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 70.875 m<sup>2</sup>(s).

c) Gaur egun dagoen hornitegia edo gasolindegia finkatzen da.

1.1.2. «5.2 Antzinako erruki-etxea» azpiesparrua. (Azalera: 2.373 m<sup>2</sup>).

— Previsión de un importante espacio libre o parque urbano conformado por el actual parque Arkaute, ampliado al otro lado del Paseo Larramendi, y recualificación y urbanización del conjunto del mismo en condiciones que permitan su efectiva y real puesta al servicio de los tolosarras.

— Previsión de una pasarela de unión de ambas orillas del río Oria, conectando este ámbito con Belate.

— Consolidación de las previsiones de ordenación y ejecución de nuevos aparcamientos en el subsuelo de los espacios públicos de las manzanas edificatorias ordenadas en el subámbito «5.1 Gorostidi-Voih», en los términos previstos en el «Plan Especial de Renovación Urbana de los interiores de manzana del área RE.7 Gorostidi Voith» aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 15 de diciembre de 2008.

— Los desarrollos proyectados en el ámbito se adecuarán a los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV en cuanto a su retiro respecto de los cauces fluviales afectados.

— Determinación y ejecución de los nuevos desarrollos en condiciones que eliminen y/o minimicen los impactos acústicos derivados de la carretera «N-I».

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta» (Superficie: 83.130 m<sup>2</sup>).

1.1.1. (Sub)ámbito «5.1 Gorostidi-Voith». (Superficie: 54.038 m<sup>2</sup>)

#### A. Condiciones de edificación.

##### a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 74.798 m<sup>2</sup>(t).

— Bajo rasante: 41.202 m<sup>2</sup>(t).

— Total: 116.000 m<sup>2</sup>(t).

— La edificabilidad anterior se complementa con la vinculada, también sobre rasante, a la gasolinera existente, que se corresponde con la actual de las edificaciones vinculadas a la misma, incrementada en 150 m<sup>2</sup>(t).

##### b) Número de plantas de edificación máximo:

— Sobre rasante: VIII + Ático (a).

— Bajo rasante: III.

#### B. Condiciones de uso.

a) Con carácter general, este (sub)ámbito se sujeta al régimen de usos propio de la zona global «A.20».

b) Régimen jurídico de la edificabilidad urbanística residencial:

— Edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección oficial de régimen general: 14.175 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial destinada a vivienda tasada municipal: 30.450 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial de promoción libre: 26.250 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial total: 70.875 m<sup>2</sup>(t).

c) Se consolida la estación de servicio o gasolinera existente.

1.1.2. (Sub)ámbito «5.2. Antigua Misericordia». (Superficie: 2.373 m<sup>2</sup>).

- A. Eraikuntza-baldintzak.
- a) Hirigintza-eraikigarritasuna.
- Sestra gainean: 6.994 m<sup>2</sup>(s).
- Sestrapean: 4.269 m<sup>2</sup>(s).
- b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.
- Sestra gainean: IV + II atikoa (a).
- Sestrapean: III (erdisoto bat barne).
- B. Erabilera-baldintzak.
- a) Oro har, «A.20» zona globalaren berezko erabileren erregimenaren mende egongo da (azpi)esparrua.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
- Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 1.612 m<sup>2</sup>(s).
- Bizitegi-eraikigarritasun berria:
- \* Babes ofizialeko etxebizitzetarako (%20): 1.036 m<sup>2</sup>(s).
- \* Etxebizitza babestu tasatuetarako (%30): 1.555 m<sup>2</sup>(s).
- \* Sustapen libreko etxebizitzetarako (%50): 2.591 m<sup>2</sup>(s).
- \* Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria: 5.182 m<sup>2</sup>(s).
- Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 6.794 m<sup>2</sup>(s).
- c) Gainerako hirigintza-eraikigarritasuna -200 m<sup>2</sup>(s)- bizitegiak bestelako erabileretara zuzenduko da (hirugarren sektorea).
- 1.1.3. «5.3 Uzturre kalea» azpiesparrua. (Azalera: 2.172 m<sup>2</sup>).
- A. Eraikuntza-baldintzak.
- a) Hirigintza-eraikigarritasuna.
- Sestra gainean: 1.597 m<sup>2</sup>(s).
- Sestrapean: Bi solairuri dagokion eraikigarritasuna.
- b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.
- Sestra gainean: IV + atikoa (a).
- Sestrapean: Bi solairu.
- B. Erabilera-baldintzak.
- a) Oro har, «A.20» zona globalaren berezko erabileren erregimenaren mende egongo da (azpi)esparrua.
- b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
- Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 210 m<sup>2</sup>(s).
- Bizitegi-eraikigarritasun berria:
- \* Babes ofizialeko etxebizitzetarako (%50): 514 m<sup>2</sup>(s).
- \* Sustapen libreko etxebizitzetarako (%50): 515 m<sup>2</sup>(s).
- \* Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria: 1.029 m<sup>2</sup>(s).
- Guztizko bizitegi-eraikigarritasuna: 1.239 m<sup>2</sup>(s).
- c) Gainerako hirigintza-eraikigarritasuna -348 m<sup>2</sup>(s)- bizitegiak bestelako erabileretara zuzenduko da (aparkalekua).
- 1.1.4. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

- A. Condiciones de edificación.
- a) Edificabilidad urbanística.
- Sobre rasante: 6.994 m<sup>2</sup>(t).
- Bajo rasante: 4.269 m<sup>2</sup>(t).
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Número de plantas y altura de edificación.
- Sobre rasante: IV + II Ático (a).
- Bajo rasante: III (incluye un semisótano).
- B. Condiciones de uso.
- a) Con carácter general, este (sub)ámbito se sujeta al régimen de usos propio de la zona global «A.20».
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
- Edificabilidad residencial existente a derribar y sustituir: 1.612 m<sup>2</sup>(t).
- Nueva edificabilidad residencial:
- \* Destinada a viviendas de protección oficial (20%): 1.036 m<sup>2</sup>(t).
- \* Destinada a vivienda protegida tasada (30%): 1.555 m<sup>2</sup>(t).
- \* Destinada a promoción libre (50%): 2.591 m<sup>2</sup>(t).
- \* Nueva edificabilidad residencial total: 5.182 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad residencial total: 6.794 m<sup>2</sup>(t).
- c) La edificabilidad urbanística restante -200 m<sup>2</sup>(t)- se destina a usos no residenciales (terciarios).
- 1.1.3. (Sub)ámbito «5.3. c/ Uzturre». (Superficie: 2.172 m<sup>2</sup>).
- A. Condiciones de edificación.
- a) Edificabilidad urbanística.
- Sobre rasante: 1.597 m<sup>2</sup>(t).
- Bajo rasante: Edificabilidad asociada a dos plantas.
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Número de plantas y altura de edificación.
- Sobre rasante: IV + Ático (a).
- Bajo rasante: Dos plantas
- B. Condiciones de uso.
- a) Con carácter general, este (sub)ámbito se sujeta al régimen de usos propio de la zona global «A.20».
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
- Edificabilidad residencial existente a derribar y sustituir: 210 m<sup>2</sup>(t).
- Nueva edificabilidad residencial:
- \* Destinada a viviendas de protección oficial (50%): 514 m<sup>2</sup>(t).
- \* Destinada a promoción libre (50%): 515 m<sup>2</sup>(t).
- \* Nueva edificabilidad residencial total: 1.029 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad residencial total: 1.239 m<sup>2</sup>(t).
- c) La edificabilidad urbanística restante (348 m<sup>2</sup>(t) se destina a usos no residenciales (de aparcamiento).
- 1.1.4. Resto del Ámbito Urbanístico.

## A. Eraikuntza-baldintzak.

## a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: Salbuespen zehatz batekin, eraikuntzako udal-lizentzian kasuak kasu ezarritako baldintzetan eraiki ziren gaur egungo eraikinen lerrokaduraren eta formaren (altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzazkoa da baimentzen den eraikigarritasuna. Finkatu egiten dira eraikin horiek.

Salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina —Arau Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak—. Kasu horietan, hurrengo «b» idatz-zatian aipatzen diren parametro formal horien arabera eraikigarritasuna baimentzen da.

Aurreko aurreikuspenak ez dira hedatuko antolamenduz kanpo deklaraturako eraikinetara edo eraikinen zatietara. Edonola ere, baimendutakoak baino solairu kopuru eta altuera handiagoa izateaz bestelako kausa baten ondorioz antolamenduz kanpo deklaraturakoak izango dira (normalean eraikina finkaturako lerrokadurara ez egokitzearekin lotzen da kausa hori).

— Sestrarean: Eraiki daitezkeen bi soto-solairuri lotzen zaion guztizko eraikigarritasunari dagokio, betiere Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau orokorrak» liburuan (22.3. artikuluan) aditzera ematen diren baldintzetan.

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

— Sestra gainean: Antolamenduz kanpo deklaraturako eraikuntzen edo horien zatien salbuespena eta ondoren adierazten den salbuespena kontuan izanik, finkatu egiten dira eraikin horiek, haien gaur egungo parametroekin —altuerarekin eta solairu kopuruarekin—.

Salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina —Arau Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak— (Bigarren salbuespena aplikatzeko izango da Elkano (Arramele, 1), Aranguren (Larramendi, 2), Antzuola (Larramendi, 4) eta Azkarate (Larramendi, 6) eraikinek okupatzen dituzten lursailetan. Lursail horiek 1989ko Arau subsidiarioetan mugatutako «RE.2 Antzinako erruki-etxea» eremuan daude. Arau horietan ezarritakoaren arabera, eta adierazitako ondorioetarako, hauek dira erreferentziatzako parametro formalak:

— Eraikuntzako gehieneko altuera, aurrealdea lehen mailako espazio publikoetara duten lursailetan (12 metroko edo gehiagoko zabalera): 18,50 m, bide publikoaren eta teiltategalaren artean neurtuta.

Kasu horietan, sestra gaineko eraikuntzak gehienez behe-solairua eta 5 goi-solairu izango ditu.

— Eraikuntzako gehieneko altuera, aurrealdea bigarren mailako espazio publikoetara duten lursailetan (12 metro baino gutxiagoko zabalera): 15,50 m, bide publikoaren eta teiltategalaren artean neurtuta.

Kasu horietan, sestra gaineko eraikuntzak gehienez behe-solairua eta 4 goi-solairu izango ditu.

Eraikinak bide bakar batera jotzen badu, eta sestra aldatu egiten bada fatxadaren zehar, fatxadako lerrokadura zehar ses-traren punturik baxuenaren eta punturik garaienaren arteko ses-traren batez besteko puntuan neurtuko da altuera.

## A. Condiciones de edificación.

## a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: Con una concreta salvedad, la edificabilidad autorizada es la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual del conjunto de las edificaciones existentes, construidas en las condiciones establecidas en cada caso en la correspondiente licencia municipal de edificación, y que ahora se consolidan.

Dicha salvedad incide en las edificaciones actuales que cuenten con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se autoriza el levante hasta completar dichos parámetros. En esos casos, la edificabilidad autorizada es la asociada a esos parámetros formales, a los que se hace referencia en el siguiente apartado «b».

Las previsiones anteriores no se entenderán extendidas a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación por cualquier razón (normalmente asociada a la inadecuación de la edificación a las alineaciones fijadas para la misma) diversa de la de disponer una altura y un número de plantas superior al autorizado.

— Bajo rasante: Se corresponde con la edificabilidad total asociada a dos plantas de sótanos susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en el Libro «2.1 Normas Urbanísticas Generales de este Plan General (artículo «22.3»).

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

— Sobre rasante: Con la salvedad referida a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación, así como la que se indica a continuación, se consolidan esas edificaciones con sus actuales parámetros del altura y número de plantas.

La citada segunda salvedad incide en las edificaciones actuales que cuenten con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se autoriza el levante hasta completar dichas previsiones (La referida segunda salvedad se entenderá de aplicación en las parcelas ocupadas por las edificaciones Elkano (calle Arramele 1), Aranguren (calle Larramendi 2), Antzuola (calle Larramendi 4) y Azcarate (calle Larramendi 6), ubicadas en el área «RE.2 Antigua Misericordia», delimitada en las citadas Normas Subsidiarias de 1989. De conformidad con lo establecido en éstas, los parámetros formales de referencia a los efectos indicados son concretamente los siguientes:

— Altura máxima de edificación en las parcelas con frente a espacios públicos de primer orden (anchura igual o superior a 12 m): 18,50 m, medidos entre la vía pública y el alero.

El número máximo de plantas de edificación sobre rasante en esos casos es de planta baja y 5 plantas altas.

— Altura máxima de edificación en las parcelas con frente a espacios públicos de segundo orden (anchura inferior a 12 m): 15,50 m, medidos entre la vía pública y el alero.

El número máximo de plantas de edificación sobre rasante en esos casos es de planta baja y 4 plantas altas.

Si el edificio da frente solamente a una vía y la rasante experimenta variaciones a lo largo de la fachada, la altura se tomará desde el punto de rasante media entre la más baja y la más alta de la que se den a lo largo de la alineación de fachada.

Eraikinak bi bidetara edo gehiagoetara jotzen badu, izkina edo txafлана osatuz, eraikuntzak horietan guztietan altuera bera izan dezake. Dena den, aurreko paragrafoetan adierazi den moduan neurtuko da altuera, eta fatxada guztiak fatxada bakar bat izango balitz bezala hartu ahal izango da neurketa egiteko.

Eraikinak bi bidetara edo gehiagoetara jotzen badu, izkina edo txafлана osatuz, eta bide horietako bakoitzean baimentzen den eraikuntzaren altuera desberdina bada, kalerik estuenetako fatxadaren 15 metrotan gehienez luzatu ahal izango da eraikinarren gehieneko altuera, betiere ordena desberdineko bi bideen lerrokadurak elkartzen diren puntutik neurtuta.

Eraikinak bi bidetara edo gehiagoetara jotzen badu, izkina edo txafлана osatu gabe, aurrealde bakoitzaren berezko altueren arabera erregulatuko da eraikuntza, bi eraikin desberdin izango bailiran. Hortaz, eta ondorio horietarako, bi zati berdinetan banatu beharko da fatxada bakoitzarekiko sakonera eraikigarria.

Edonola ere, eta adierazitakoaren arabera, finkatu egiten dira aurreko parametro formalak gainditzen dituzten lursail horietako eraikuntzak, egungo altueran eta solairu kopuruan).

— Sestrapean: 2 soto-solairu.

B. Erabilera-baldintzak.

Oro har, «A.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-zona» globalaren berezko erabileren erregimenaren mende egongo da zona.

1.2. «E.10 Bide Komunikazioaren Sistema Orokorra» Zona. (Azalera: 8.636 m<sup>2</sup>).

«E.10» zonarako oro har ezarritako eraikuntza eta erabilera baldintzak aplikatuko dira zona honetan, baina ez da hornitegirik edo gasolindegirik baimenduko.

1.3. «F.10 Espazio Librean Sistema Orokorra». (Azalera: 12.531 m<sup>2</sup>).

Plan Orokor honetan «F.10» zonarako, oro har, ezarritako eraikuntza eta erabilera baldintzak aplikatuko dira zona honetan.

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ibilgailuentzako, oinezkoentzako eta txirrindularientzako bide-sarearen tratamendu globala eta koordinatua egingo da esparruaren osotasunean.

3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan finkatzen eta barne hartzen den 2007ko urtarrilaren 30eko erabaki bidez behin betiko onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketak ezartzen du «5.1 Gorostidi-Voith» azpi-esparruaren antolamendu xehatua.

Plan Orokor honetan ezartzen da hirigintza-esparruaren gainerakoaren antolamendu xehatua.

5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A. Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

— «5.1 Gorostidi-Voith», «5.2 Antzinako erruki-etxea» «5.3. Uzturre kalea» (azpi)esparruetan proiektatzen diren hirigintza-garapen berriak, bestalde, Tolosako etorkizuneko hirigintza-garapenaren testuinguruan Plan Orokor honetan planteatzen diren esku-hartze estrategikoen parte dira.

Si el edificio da frente a dos o más vías del mismo orden formando esquina o chaflán pudiendo la edificación, por consiguiente, alcanzar la misma altura en todas ellas, la altura se medirá como se ha dicho en los párrafos precedentes procediendo a operar sobre el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

Si las vías –dos o más- a que da frente un edificio formando esquina o chaflán, tienen distinta altura reguladora permitida, la altura mayor podrá correrse por la calle o calles más estrechas en una longitud de fachada máxima de 15 metros, medida desde el punto de intersección de las alineaciones de las vías de distinto orden.

Si el edificio da frente a dos vías de distinto orden de altura reguladora permitida, sin formar esquina o chaflán, la edificación se regulará por las alturas propias de cada frente, como si de dos edificios se tratase, dividiendo en dos partes iguales, a estos efectos, la profundidad edificable respecto de cada fachada.

En todo caso, conforme a lo indicado, se consolidan las edificaciones existentes en esas parcelas que superen los anteriores parámetros formales, con sus actuales altura y número de plantas).

— Bajo rasante: 2 plantas de sótano.

B. Condiciones de uso.

Con carácter general, la zona se sujeta al régimen de usos propio de la zona global «A.20 Residencial de edificación abierta».

1.2. Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 8.636 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para las zonas «E.10», sin que se autoricen estaciones de servicio ni gasolineras.

1.3. Zona «F.10 Sistema General de Espacios Libres». (Superficie: 12.531 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general en este Plan General para las zonas «F.10».

2. Condiciones generales de regulación de la red de sistemas locales.

La red viaria rodada, peatonal y ciclista del conjunto del Ámbito será objeto de un tratamiento global y coordinado en la totalidad del mismo.

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 (sub)ámbito «5.1 Gorostidi-Voith» es la establecida en la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente mediante resolución de 30 de enero de 2007, que se consolida e integra en este Plan General.

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

5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

— Los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados en los (sub)ámbitos «5.1 Gorostidi-Voith», «5.2 Antigua Misericordia» y «5.3. Calle Uzturre» forman parte de las intervenciones estratégicas planteadas en este Plan General en el contexto del futuro desarrollo urbanístico de Tolosa.

Plan Orokor hau onartu eta berehala ekingo zaie garapen eta gauzatze horiei, baita horretarako beharrezkoak diren hirigintza-dokumentuak lantzeari eta bideratzeari ere.

— Larramendi Pasealekuaren eta Arkaute Parkearen osotasuna –Parkea zabaltzeko lanak barne– modu bateratuan urbanizatzeko da berriro, berrurbanizazioa zehazteko eta gauzatzeko ondorioetarako. Gainera, «5.1 Gorostidi-Voith» (azpi)esparruan aurreikusten den garapenaren urbanizazio-karga gisa hartuko da.

— «5.1 Gorostidi Voith» eta «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruek Uzturre kalearen urbanizazioari ekingo diote, azpiesparru horietan barne hartzen den zatian. Hortaz, kale horrek konexio eta jarraipen egokia izateko, dagozkien urbanizazio-proiektuetan koordinazio neurri egokiak hartu beharko dira.

«5.2. Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruaren testuinguruan obra hori azpiesparru horrek berak egingo duen arren, obra horiei dagozkien kostuak «5.3. Uzturre kalea» (azpi)esparruan jasanaraziko dira –emandako eraikigarritasun haztatuaren zati proportzionalean–. Azpiesparru horrek urbanizazioko kanpokoa karga gisa hartuko ditu bere gain kostu horiek.

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

— Udalak lagapen bidez lortuko ditu proiektatutako sistema orokor publikoei zuzendutako lurak, betiere jardun integratuko esparruan eta dagozkien edo atxikitzen zaien gauzatze-unitatean planteatutako hirigintza-garapena gauzatzearen testuinguruan. Nolanahi ere, lur horien eraikigarritasuna lur horien titularrei esleitzearen truke egingo da lagapen hori.

— Sistema orokor horietako obrak egitea eta ordaintzea, bestalde, hirigintza-garapen berrien urbanizazio-karga gisa hartuko dira.

#### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

##### 1. Kalifikazio xehatua.

A. Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

##### a) «5.1 Gorostidi-Voith» (azpi)esparrua.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira. Nolanahi ere, baldintza horiek finkatutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketan dute jatorria; hori dela eta, desadostasunik badago, azken espediente horrek ezarritakoari jarraituko zaio.

##### b) «5.2 Antzinako erruki-etxea» azpiesparrua.

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

##### c) «5.3 Uzturre kalea» azpiesparrua.

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

##### d) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

Dichos desarrollo y ejecución, incluida la elaboración y tramitación de los documentos urbanísticos necesarios para ello, serán acometidos con inmediatez tras la aprobación de este Plan General.

— La (re)urbanización del conjunto tanto del Paseo Larramendi como del parque Arkaute, incluida la ampliación del mismo, será acometida de forma unitaria tanto a los efectos de su determinación como de su ejecución, y será considerada como carga de urbanización del desarrollo previsto en el (sub)ámbito «5.1 Gorostidi-Voith».

— Los (sub)ámbitos «5.1 Gorostidi Voith» y «5.2 Antigua Misericordia» acometerán la urbanización de la calle Uzturre en la parte que discurre la misma por cada uno de dichos (sub)ámbitos, debiendo adoptarse en los proyectos de urbanización correspondientes las medidas de coordinación oportunas para la correcta conexión y continuidad de esta calle.

Si bien la ejecución de la referida obra, en el contexto del (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia», será materializada por este mismo (sub)ámbito, el abono de los costos correspondientes a estas obras se repercutirá, en la parte proporcional a la edificabilidad ponderada otorgada, en el (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre», que los asumirá en concepto de carga exterior de urbanización.

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

— Los terrenos destinados a los sistemas generales públicos proyectados serán obtenidos por el Ayuntamiento mediante cesión al mismo en el contexto de la ejecución del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito de actuación integrada y unidad de ejecución en el que, a esos efectos, se integran o adscriben, como contrapartida a la adjudicación a sus titulares de la edificabilidad correspondiente a los mismos.

— La ejecución y abono de las obras de esos sistemas generales serán considerados como cargas de urbanización de los nuevos desarrollos urbanísticos a los que se vinculan.

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

##### 1. Calificación pormenorizada.

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

##### a) (Sub)ámbito «5.1 Gorostidi - Voith».

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General. En todo caso, esas condiciones tienen su origen en la citada modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento consolidada, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último expediente.

##### b) (Sub)ámbito «5.2. Antigua Misericordia».

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

##### c) (Sub)ámbito «5.3 c/ Uzturre».

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

##### d) Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

## B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) «5.1 Gorostidi - Voith» (azpi)esparruan antolatutako lursailak.

Finkatutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa horretan ezartzen da lursail horietako bakoitzaren eraikigarritasuna.

Gaur egungo gasolindegia eraikigarritasuna 150 m<sup>2</sup> (s)-tan gehitzea baimendu da.

«5.1 Gorostidi-Voith», azpiesparruan antolatutako eraikuntza-etxadietako espazio publikoen zorupean aurreikusitako aparkaleku berriekin lotzen den eraikigarritasuna 2008ko abenduaren 15eko udal-ebazpen bidez behin betiko onartutako «RE.7 Gorostidi Voith eremuko etxadietako barrualdeen hiriantolamenduko plan berezian» aurreikusten dena da, eta finkatu egiten da.

b) «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruan antolatutako lursaila.

— «a.20.1/5.2» lursaila:

\* Sestra ganean: 6.994 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 4.269 m<sup>2</sup>(s).

c) «5.3. Uzturre kalea» azpiesparruan antolatutako lursaila.

— «a.20.1/5.3» lursaila:

\* Sestra ganean: 1.597 m<sup>2</sup>(s).

\* Sestrapean: 0 m<sup>2</sup>(s).

d) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

— Sestra ganean: Salbuespen zehatz batekin, eraikuntzako udal-lizentzian kasuak kasu ezarritako baldintzetan eraiki ziren gaur egungo eraikinen lerrokaduraren eta formaren (altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzakoa da baimentzen den eraikigarritasuna. Finkatu egiten dira eraikin horiek.

Salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina —Arau Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak—. Kasu horietan, Arau Partikular honetako aurreko III. epigrafean azaldutako parametro formal horiekin lotzen da baimentzen den eraikigarritasuna.

Aurreko aurreikuspenak ez dira hedatuko antolamenduz kanpo deklaraturako eraikinetara edo eraikinen zatietara. Edonola ere, baimendutakoa baino solairu kopuru eta altuera handiago izateaz bestelako kausa baten ondorioz antolamenduz kanpo deklaraturakoak izango dira (normalean eraikina finkatutako lerrokaduretara ez egokitzearekin lotzen da kausa hori).

— Sestrapean: Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa eraiki daitezkeen 2 soto-solairuri dagokiena izango da —sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin—, betiere Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» liburuaren «22.3». artikuluan aditzera emandako baldintzetan.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

a) «5.1 Gorostidi - Voith» (azpi)esparruan antolatutako lursailak.

Finkatutako Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa horretan lursail bakoitzerako ezarritako baldintzek arautzen dute lursail bakoitzean aurreikusten diren eraikinen altuera eta solairu kopurua.

## B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Parcelas ordenadas en el (sub)ámbito «5.1 Gorostidi - Voith».

La edificabilidad de cada una de esas parcelas es la establecida en la citada modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento consolidada.

Se autoriza el incremento en 150 m<sup>2</sup>(t) de la edificabilidad actual de la gasolinera.

La edificabilidad asociada a los nuevos aparcamientos previstos en el subsuelo de los espacios públicos de las manzanas edificatorias ordenadas en el subámbito «5.1 Gorostidi-Voith» es la prevista en el «Plan Especial de Renovación Urbana de los interiores de manzana del área RE.7 Gorostidi Voith» aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 15 de diciembre de 2008, que se consolida.

b) Parcela ordenada en el (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia».

— Parcela «a.20.1/5.2»:

\* Sobre rasante: 6.994 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 4.269 m<sup>2</sup>(t).

c) Parcela ordenada en el (sub)ámbito «5.3 c/ Uzturre».

— Parcela «a.20.1/5.3»:

\* Sobre rasante: 1.597 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 0 m<sup>2</sup>(t).

d) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: Con una concreta salvedad, la edificabilidad autorizada es la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de las edificaciones existentes en dichas parcelas, construidas en las condiciones establecidas en cada caso en la correspondiente licencia municipal de edificación, y que ahora se consolidan.

Dicha salvedad incide en las edificaciones actuales que cuenten con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que se autoriza el levante hasta completar dichos parámetros. En esos casos, la edificabilidad autorizada es la asociada a esos parámetros formales, expuestos en el anterior epígrafe III de esta misma Norma Particular.

Las previsiones anteriores no se entenderán extendidas a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación por cualquier razón (normalmente asociada a la inadecuación de la edificación a las alineaciones fijadas para la misma) diversa de la de disponer una altura y un número de plantas superior al autorizado.

— Bajo rasante: La edificabilidad física de cada parcela será la asociada a 2 plantas de sótano susceptibles de construcción con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante, en las condiciones expuestas en el artículo «22.3» del Libro «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

a) Parcelas ordenadas en el (sub)ámbito «5.1 Gorostidi - Voith».

Las condiciones reguladoras de la altura y del número de plantas de la edificación prevista en cada parcela son las establecidas en la citada Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento consolidada.



Gaur egungo gasolindegiarekin lotzen den lursaila izanik, xede horretarako sustatu beharreko xehetasun-azterlanean zehazten diren baldintzak izango dira. Esku hartzeko eta erabakitzeko esparrua lursailaren osotasunera zabalduko da, Plan Orokor honetan aurreikusten den lursailaren hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntza barne.

«5.1 Gorostidi-Voih», azpiesparruan antolatutako eraikuntza-etxadietako espazio publikoen zorupean proiektatutako aparkaleku-erabilerako eraikuntza berrien formaren parametro erregulatzailerak 2008ko abenduaren 15eko udal-ebazpen bidez behin betiko onartzen den eta finkatzen den «RE.7 Gorostidi Voith eremuko etxadietako barrualdeen hiri-antolamenduko plan berezian» ezartzen direnak dira.

b) «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruan antolatutako lursaila.

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

c) «5.3. Uzturre kalea» azpiesparruan antolatutako lursaila.

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

d) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

— Sestra gainean: Antolamenduz kanpo deklaraturako eraikuntzen edo horien zatien salbuespena eta ondoren adierazten den salbuespena kontuan izanik, finkatu egiten dira eraikin horiek, haien gaur egungo parametroekin —altuerarekin eta solairu kopuruarekin—.

Salbuespen horrek 1989ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoak baino solairu kopuru txikiagoa eta altuera txikiagoa duten gaur egungo eraikinetan du eragina, Arau Partikular honetako III. epigrafean azaldu den bezalaxe —Arau Subsidiario horietan onartu egiten dira parametro horiek bete arteko jasodurak—.

— Sestrapean: Lursail bakoitzean bi (2) soto-solairu eraikitzea baimentzen da —sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin—, betiere Plan honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» liburuaren «22.3». artikuluan aditzera emandako baldintzetan.

D. Antolatutako (azpi)zona xehatuetako erabilera-baldintza partikularrak.

a) Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako (azpi)zona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek.

b) Bizitegi-erakigarritasunaren erregimen juridikoa:

— «5.1 Gorostidi - Voith» (azpi)esparruko bizitegi-lursailak.

Finkatutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa horretan ezarritako aurreikuspenak finkatu dira.

— «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruko bizitegi-lursaila.

«a.20.1/5.2» lursailaren bizitegi-erakigarritasuna alderdi hauekin lotzen da:

\* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1.036 m<sup>2</sup>(s).

\* Etxebizitza tasatua (erregimen berezia, 1,7 koefizientea): 1.555 m<sup>2</sup>(s).

\* Etxebizitza libre: 2.591 m<sup>2</sup>(s).

Tratándose de la parcela vinculada a la actual gasolinera dichas condiciones serán las que se determinen en el estudio de detalle a promover con ese fin. El ámbito de intervención y decisión del mismo se extenderá al conjunto de la parcela, incluido el incremento de edificabilidad urbanística de la misma previsto en este Plan General.

Los parámetros reguladores de la forma de las nuevas edificaciones destinadas a uso de aparcamiento y proyectadas en el subsuelo de los espacios públicos de las manzanas edificatorias ordenadas en el subámbito «5.1 Gorostidi-Voih» es el establecido en el «Plan Especial de Renovación Urbana de los interiores de manzana del área RE.7 Gorostidi Voith» aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 15 de diciembre de 2008, que se consolida.

b) Parcela ordenada en el (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia».

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

c) Parcela ordenada en el (sub)ámbito «5.3 Uzturre».

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

d) Parcelas ordenadas en el resto del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: Con la salvedad referida a las edificaciones o partes de las mismas declaradas fuera de ordenación, así como la que se indica a continuación, se consolidan esas edificaciones con sus actuales parámetros del altura y número de plantas.

La citada salvedad incide en las edificaciones actuales que cuenten con una altura y un número de plantas inferior a los previstos en las Normas Subsidiarias de 1989, en las que, conforme a lo expuesto en el anterior epígrafe III de esta misma Norma Particular, se autoriza el levante hasta completar dichas previsiones.

— Bajo rasante: Se autoriza la construcción en cada parcela de dos (2) plantas de sótano con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante, en las condiciones expuestas en el artículo «22.3» del Libro «2.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan.

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

a) Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Parcelas residenciales del (sub)ámbito «5.1 Gorostidi - Voith».

Se consolidan las previsiones establecidas a este respecto en la reiterada modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento consolidada.

— Parcela residencial del (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia»:

La edificabilidad residencial de la parcela «a.20.1/5.2» se vincula a:

\* Vivienda de protección oficial de régimen general: 1.036 m<sup>2</sup>(t).

\* Vivienda tasada (régimen especial, coeficiente 1,7): 1.555 m<sup>2</sup>(t).

\* Vivienda libre: 2.591 m<sup>2</sup>(t).

— «5.3. Uzturre kalea» azpiesparruko bizitegi-lursaila.

«a.20.1/5.3» lursailaren bizitegi-eraikigarritasuna alderdi hauekin lotzen da:

\* Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 514 m<sup>2</sup>(s).

\* Etxebizitza libre: 515 m<sup>2</sup>(s).

Erregimen juridiko horiekin lotzen den eraikigarritasuna ezartzeko proposamenak, bestalde, Xehetasun Azterlan baten bidez birmoldatu ahal izango dira.

c) Hirugarren sektoreko erabileretarako hirigintza-eraikigarritasuna:

— Finkatutako Arau Subsidiarioen aldaketa horretan ezarritako aurreikuspenak finkatu egiten dira «5.1 Gorostidi-Voith» azpiesparruan.

— «a.20.1/5.2» lursailan erabilera hauetara zuzentzen dira:

\* Sestra ganean: 200 m<sup>2</sup>(s).

\* Erdisotoan: 1.423 m<sup>2</sup>(s).

E. Eraikitze eta lursailak zatitzeko baldintzak.

Finkatutako Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa horretan lursail bakoitzerako ezarritako baldintzak izango dira «5.1 Gorostidi-Voith» (azpi)esparruko eraikitze eta lursailak zatitzeko baldintzak.

Era berean, «5.2 Antzinako erruki-etxea» eta «5.3. Uzturre kalea» (azpi)esparruetan antolatutako bi lursailen proiektatzen den eraikinetako bakoitza eraikuntza-proiektu bereizien mende egongo da, bakoitzaren eraikuntzako udal-lizentzia lortzeko ondorioetarako.

Lursailen zatikatzeko juridikoaren ondorioetarako, bestalde, azken (azpi)esparru horietan planteatutako antolamendua gauzatzearen testuinguruan ezarritakoari jarraituko zaio, bai Urbanizatzeko Jardun Programan, bai lursailak zatitzeko proiektuan.

F. Jabari-baldintza partikularrak.

«5.1 Gorostidi-Voith» (azpi)esparruan finkatu egiten dira Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketa horretan ezarritako jabari-baldintza partikularrak.

Esparruaren gainerakoan, planteatutako zonifikazio xehatuarekin berarekin lotzen diren baldintzak dira. Nolanahi ere, hirigintza eta/edo eraikuntza gauzatzeko proiektuetan, gaur egun sestrapean dauden eta proiektatzen diren eraikuntzen zatietarako sarbideak —erdisotoetarako sarbideak barne— ahal den heinean baterako beharrezko zortasunak ezarriko dira.

2. *Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.*

A. «5.1 Gorostidi-Voith» (azpi)esparrua.

Azpiesparru honen lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

B. «5.2 Antzinako erruki-etxea» azpiesparrua.

Azpiesparru honen lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

C. «5.3 Uzturre kalea» azpiesparrua.

Azpiesparru honen lurak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

— Parcela residencial del (sub)ámbito «5.3 Uzturre»:

La edificabilidad residencial de la parcela «a.20.1/5.3» se vincula a:

\* Vivienda de protección oficial de régimen general 514 m<sup>2</sup>(t).

\* Vivienda libre: 515 m<sup>2</sup>(t).

Esas propuestas de implantación de la edificabilidad vinculada a los citados regímenes jurídicos en esas parcelas podrán ser reajustadas mediante la formulación de un Estudio de Detalle.

c) Edificabilidad urbanística destinada a usos terciarios:

— En el subámbito «5.1 Gorostidi-Voith» se consolidan las previsiones establecidas a este respecto en la mencionada modificación de las Normas Subsidiarias consolidada.

— En la parcela «a.20.1/5.2» se destinan a esos usos:

\* Sobre rasante: 200 m<sup>2</sup>(t).

\* En semisótano: 1.423 m<sup>2</sup>(t).

E. Condiciones de edificación y parcelación.

Las condiciones de edificación y parcelación del (sub)ámbito «5.1 Gorostidi-Voith» son las establecidas en la reiterada Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento consolidada.

A su vez, cada una de las edificaciones proyectadas en las dos parcelas ordenadas en los (sub)ámbitos «5.2 Antigua Misericordia» y «5.3 c/ Uzturre» serán objeto de proyectos de edificación diferenciados a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal de construcción.

A los efectos de su parcelación jurídica se estará a lo que se establezca en el contexto de la ejecución de la ordenación planteada en estos últimos (sub)ámbitos, bien en su correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, bien en su correspondiente proyecto de reparcelación.

F. Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan en el (sub)ámbito «5.1 Gorostidi - Voith» las condiciones particulares de dominio establecidas en la citada modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

En el resto del ámbito dichas condiciones son las asociadas a la propia zonificación pormenorizada planteada. En todo caso, en los correspondientes proyectos de ejecución urbanística y/o de edificación, se establecerán las servidumbres necesarias para unificar en lo posible los accesos a las partes de las edificaciones existentes y proyectadas bajo rasante, incluidos semisótanos.

2. *Categorización del suelo urbano.*

A. (Sub)ámbito «5.1 Gorostidi - Voith».

Los terrenos de este (sub)ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

B. (Sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia».

Los terrenos de este (sub)ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

C. (Sub)ámbito «5.3 c/ Uzturre».

Los terrenos de este (sub)ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

## D. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

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

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako zirkunstantziak, besteak beste, hartu beharko dira aintzat bidezko ondorioetarako:

— Esparruaren inguruetan Oria ibaiaren esparrua agertzea.

— Esparruaren inguruan N-I errepidea agertzea.

— Poluituta egon daitezkeen lurzoruak esparruan agertzea —Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «IV.1. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak» planoan islatutakoak—.

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

Arrameleko San Joan ermita udalerriko hirigintza-ondare katalogatuaren parte da. Era berean, ermita hori eta bere garaian Madalenako ospitaleak okupatutako esparru mugakidea ustezko arkeologia-zonak dira.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. *Urbanizazio-erregimena.*

A. Esparruaren osotasunean sustatu beharreko urbanizazio-proiektuan definitutakoa izango da «5.1 Gorostidi - Voith» (azpi)esparruaren urbanizazio-erregimena.

B. Esparruaren osotasunean sustatu beharreko urbanizazio-proiektuan definitutakoa izango da «5.2. Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruaren urbanizazio-erregimena.

C. Esparruaren osotasunean sustatu beharreko urbanizazio-proiektuan definitutakoa izango da «5.3. Uzturre kalea» (azpi)esparruaren urbanizazio-erregimena.

D. Nolanahi ere, ondoren aipatzen diren lau zuzkidura publikoen urbanizazioa zehaztean eta gauzatzean, zuzkidura horietako bakoitza orokorrean eta integratuta hartuko da aintzat.

Zehazki hauek dira: Larramendi pasealekua; Uzturre kalea; Arrameleko San Joan plaza eta haren ingurunea; eta Arkauteko hiri-parkea, haren zabaltzea eta bertan kokatutako ekipamendua barne. Testuinguru horretan, aipatutako Arau Subsidiarioen Aldaketa horretan Uzturre kalerako aurreikusten den trazadura berregokituko da —zehazki eraginpean dagoen esparruaren hegoaldeko muturrean—. Izatez, jarraipen egokia eman nahi zaio Ibaiondo kalearekin topo egin arte, betiere Esparru honetan mugatutako «5.2 Antzinako erruki-etxea» eta «5.3. Uzturre kalea» (azpi)esparruetan aurreikusitako bizitegi-garapen berriarekin bateragarri izateko baldintzetan.

2. *Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.*2.1. *Jarduteko baldintzak.*

A. Salbuespen jakin batekin, «5.1 Gorostidi-Voith» (azpi)esparrua jardun integratuko esparru bat da (AAI - 1), ondorio guztietarako.

## D. Resto del Ámbito Urbanístico.

Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico 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 y entre otras, las circunstancias siguientes:

— La presencia en las inmediaciones del Ámbito del río Oria.

— La presencia en las inmediaciones del Ámbito de la carretera «N-I».

— La presencia en el Ámbito de los suelos potencialmente contaminados reflejados en el plano «IV.1 Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística» del documento «5. Planos» de este Plan General.

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

La ermita San Juan de Arramele forma parte del patrimonio urbanístico catalogado del municipio. A su vez, esa misma ermita y el ámbito colindante ocupado en su día por el Hospital de la Magdalena tienen la condición de zonas de presunción arqueológica.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. *Régimen de urbanización.*

A. El régimen de urbanización del (sub)ámbito «5.1 Gorostidi - Voith» será el definido en el Proyecto de Urbanización a promover en el conjunto del mismo.

B. El régimen de urbanización del (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia» será el definido en el Proyecto de Urbanización a promover en el conjunto del mismo.

C. El régimen de urbanización del (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre» será el definido en el proyecto de obras complementarias de urbanización a promover en el conjunto del mismo.

D. En todo caso, la determinación y ejecución de la urbanización de las cuatro dotaciones públicas que se mencionan a continuación será acometida desde la debida consideración global e integrada de cada una de ellas.

Se trata en concreto del Paseo Larramendi, la calle Uzturre, la plaza San Juan de Arramele y su entorno, y el parque urbano Arkaute, incluida la ampliación del mismo y el equipamiento ubicado en él. Se procederá, en ese contexto, al reajuste del trazado previsto para la calle Uzturre en la reiterada Modificación de las Normas Subsidiarias, concretamente en el extremo Sur del ámbito afectado por la misma, en aras a su correcta continuidad hasta su encuentro con Ibaiondo kalea, en condiciones de compatibilidad con el nuevo desarrollo residencial previsto en los (sub)ámbitos «5.2 Antigua Misericordia» y «5.3 Calle Uzturre» delimitados en este Ámbito.

2. *Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.*2.1. *Condiciones de actuación.*

A. Con una concreta salvedad, el conjunto del (sub)ámbito «5.1 Gorostidi-Voith» tiene, a los efectos correspondientes, la condición de ámbito de actuación integrada (A.A.I. n.º 1).

Salbuespen hori «Arriaran» gasolindegiaekin lotzen den industria-lursailari dagokio, planteatutako antolamendu berriaren testuinguruan; izatez, jardun integratuko esparru horretaz kanpo dago.

B. «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparrua, berez, jardun integratuko esparru independentea da.

C. «5.3 Uzturre kalea» (azpi)esparrua, berez, jardun integratuko esparru independentea da.

D. Eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat hartzeko beharrezko baldintzak betetzen dituzten hirigintza-esparruaren gainerako lurrak, berriz, zuzkidura-jardunen berezko baldintzen mende egongo dira.

2.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

A. «5.1 Goristidi-Voith» (azpi)esparruan (AAI - 1) mugatutako jardun integratuko esparrua, beraz, dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende egongo da. Plan Orokor hau onartu eta bi urteko epearen barruan sustatu beharko da Programa hori.

B. «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruak osatzen duen jardun integratuko esparrua, halaber, dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende egongo da. Plan Orokor hau onartu eta bi urteko epearen barruan sustatu beharko da Programa hori.

C. «5.3 Uzturre kalea» (azpi)esparruak osatzen duen jardun integratuko esparrua, halaber, dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende egongo da. Plan Orokor hau onartu eta bi urteko epearen barruan sustatu beharko da Programa hori.

D. Programa horietako bakoitzak dagozkion gauzatze-unitateak mugatuko ditu, eta bidezko jardun-sistema zehaztuko du, besteak beste.

2.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagozkion honako haztapen-koefiziente hauek planteatu dira, ondoren «5.1 Goristidi-Voith», «5.2 Antzinako erruki-etxea» eta «5.3. Uzturre kalea» (azpi)esparruetan eguneratzearen/egokitzeraren kalterik gabe —betiere (azpi)esparru horietan sustatu beharreko hirigintza-espeditenteen testuinguruan—:

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

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

A. Goraxeago aditzera emandako jardun integratuko esparruetako bakoitzaren kasuan, eta hiri-plangintzaren garapenaren kasuan, honako programa eta plan hauetan definitzen dira baldintza horiek: Batetik, Urbanizatzeko Jardun Programan eta, bestetik, mugatzen den gauzatze-unitate bakoitzeko banakideketako proiektuan.

Esa salvedad está relacionada con la parcela industrial vinculada a la gasolinera «Arriaran» en el contexto de la nueva ordenación planteada, que se excluye de dicho ámbito de actuación integrada.

B. El (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia» constituye, en sí mismo, un ámbito de actuación integrada independiente.

C. El (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre» constituye, en sí mismo, un ámbito de actuación integrada independiente.

D. Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

A. El ámbito de actuación integrada delimitado en el (sub)ámbito «5.1 Goristidi-Voith» (A.A.I. n.º 1) será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en el plazo de dos años contado a partir de la aprobación de este Plan General.

B. El ámbito de actuación integrada conformado por el (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia» será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en el plazo de dos años contado a partir de la aprobación de este n Plan General.

C. El ámbito de actuación integrada conformado por el (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre» será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en el plazo de dos años contado a partir de la aprobación de este Plan General.

D. Cada uno de esos Programas procederá a, entre otros extremos, la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución y a la determinación del consiguiente sistema de actuación.

2.3. Coeficientes de ponderación de usos.

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, y sin perjuicio de su correspondiente y posterior actualización / adaptación en los (sub)ámbitos «5.1 Goristidi-Voith», «5.2 Antigua Misericordia» y «5.3 Calle Uzturre», en el contexto de los expedientes urbanísticos a promover en los mismos, se plantean los coeficientes de ponderación siguientes:

- Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.
- Vivienda de régimen tasado: 1,70.
- Vivienda libre: 5,00.
- Uso terciario: 1,70.
- 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.

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

A. En cada uno de los ámbitos de actuación integrada antes mencionados, las citadas condiciones serán las que, en desarrollo del planeamiento urbanístico, defina, por un lado, el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, y, por otro, el proyecto de equidistribución de cada unidad de ejecución que se delimite.

Edonola ere, gauzatze-unitateetako 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 eraistearren kostua; ezabatu beharreko orotariko ondarsun eta eskubideen kalte-ordainak; jarduerak berriro kokatzearen edo ezabatzearen ondoriozko gastuak; proiektuak egitearen ondoriozko ordainsariak; eta abar.

B. Testuinguru horretan, Larramendi Pasealekuaren zein Arkaute parkearen osotasuna berriro urbanizatzeko lanak –Parkea zabaltzea barne– eta Oria ibaiaren bi ertzak lotzeko pasealeku berria –esparru hau Belaterekin lotuko duena– egiteko lanak, bestalde, «5.1 Gorostidi - Voith» (azpi)esparruan proiektutako hirigintza-garapen berriaren urbanizazio-kargatzat hartuko dira.

Bestalde, azpiesparru horretan aurreikusten den garapena lagungarria izango da N-1 errepidearen eta hirigunearen arteko lotunearen, batetik, eta Larramendi Pasealekuaren, bestetik, arteko topagunean proiektutako glorieta gauzatzeko eta ordaintzeko, betiere 2003ko uztailearen 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditentean autobioiako irla eremuari dagokionez jatorrian ezarritako moduan. Izatez, ondoren berregokitu egin zen 2007ko urtarrilaren 30eko ebazpen bidez behin betiko onartu zen Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditentean «5.1 Gorostidi-Voith» azpiesparruari dagokionez adierazitakoaren indarrez. Ildo horretan, azken espeditente hori eta haren proposamenak formulatzeko, garatzeko eta gauzatzeko testuinguruan izenpe-tutako hirigintza-hitzarmenean biltzen diren aurreikuspenak, besteak beste, hartuko dira aintzat.

C. Uzturre kalearen urbanizazioa «5.1 Gorostidi Voith», «5.2 Antzinako erruki-etxea» eta «5.3 Uzturre kalea» (azpi)esparruen urbanizazio-kargatzat hartuko da.

«5.1 Gorostidi Voith» (azpi)esparruaren barruan dagoen tartearen urbanizazioaren kostua ordaintzea eta gauzatea (azpi)esparru horren urbanizazio-kargatzat hartuko da.

Bestalde, «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruaren barruan dagoen tartearen urbanizazioa (azpi)esparru horrek gauzatu du. Haatik, urbanizazio horren kostua (azpi)esparru horrek eta «5.3 Uzturre Kalea» (azpi)esparruak ordainduko dute, betiere (azpi)esparru horietako bakoitzak duen eraikigarritasun haztatuaren proportzioan. Karga hori «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruaren urbanizazio kargatzat eta «5.3 Uzturre kalea» (azpi)esparruaren urbanizazioaren kanpo-kargatzat hartuko da.

Ildo horretan, «5.3 Uzturre kalea» (azpi)esparruan aurreikusten den hirigintza-garapena baldintzatuta dago, batetik, kanpoko urbanizazio-obra gauzatzera eta ordaintzera, eta, bestetik, «5.2. Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruan egiten duen tartean Uzturre kalea urbanizatzeko kostuak ordaintzera –dago-kion eraikigarritasun haztatuaren zati proportzionalen–. Horretarako, Udalaren eta lursail horien jabeen arteko hitzarmena landu eta harpidetu beharko da.

«5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruaren birpantze-lazio-proiektuan finkatuko da kale horren urbanizazio-kostuetan partaidetza-ehunekoa. Ondorio horretarako, «5.3. Uzturre Kalea» (azpi)esparruko jabe guztiei entzun beharko zaie proiektu hori bideratzen denean. Uzturre kalearen urbanizazioa gauzatu izanaren ziurtagiriak aurkeztean ordainduko da finkatutako ehunekoa, behin «5.3 Uzturre kalea» (azpi)esparruaren birpantze-lazio-proiektua behin betiko onartu ostean.

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 dichas unidades 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.

B. En ese contexto, las obras de (re)urbanización de la totalidad tanto del Paseo Larramendi como del parque Arkaute, incluida la ampliación de éste, así como las de ejecución de la nueva pasarela de unión de ambas orillas del río Oria, conectando este ámbito con Belate, tendrán la condición de cargas de urbanización del nuevo desarrollo urbanístico proyectado en el (sub)ámbito «5.1 Gorostidi - Voith».

Por su parte, el desarrollo previsto en ese mismo subámbito contribuirá a la ejecución y abono de la nueva glorieta proyectada en el encuentro de, por un lado, el nudo viario de conexión de la carretera N-I con el municipio, y, por otro, el Paseo Larramendi, en los términos establecidos, en origen, en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que, referido al área Isla Autovía, fue aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003, y posteriormente reajustados en el marco de la formulación del expediente de modificación de esas mismas Normas Subsidiarias que, referido fundamentalmente al subámbito «5.1 Gorostidi-Voith», fue aprobado definitivamente mediante resolución de 30 de enero de 2007; a este respecto se tendrán en consideración, entre otras, las previsiones contenidas en el convenio urbanístico suscrito en el contexto de la formulación, desarrollo y ejecución de ese último expediente y de sus propuestas.

C. La urbanización de la calle Uzturre será considerada como carga de urbanización de los (sub)ámbitos «5.1 Gorostidi Voith», «5.2 Antigua Misericordia» y «5.3 Calle Uzturre».

La ejecución y abono de los costos de esta urbanización en el tramo que discurre en el (sub)ámbito «5.1 Gorostidi Voith» será considerado como carga de urbanización de este (sub)ámbito.

Por su parte, la ejecución de esta urbanización en el tramo que discurre en el (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia» será materializada por este ámbito. No obstante, el abono de los costos de esta urbanización se sufragarán por este (sub)ámbito y el (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre», de forma proporcional a la edificabilidad ponderada que cada uno de los (sub)ámbitos cuenta, considerándose esta carga, como carga de urbanización del (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia» y como carga exterior de urbanización del (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre».

En este sentido, el desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre» se condiciona, además de a la ejecución y abono de las obras de urbanización interiores, al abono, en la parte proporcional que a la edificabilidad ponderada otorgada le corresponda, de los costos de urbanización de la calle Uzturre en el tramo que la misma discurre en el (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia», debiéndose para ello proceder a la elaboración y suscripción de un convenio entre, por un lado, el Ayuntamiento y, por otro, los propietarios de los citados terrenos.

La determinación del porcentaje de participación en los costos de la urbanización de esta calle, se efectuará en el proyecto de reparcelación del (sub)ámbito «5.2 Antigua Misericordia», y, a tal efecto, en la tramitación del mismo deberá otorgarse audiencia a todos los propietarios del (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre». El abono efectivo del porcentaje que resulte determinado se efectuará contra certificaciones de obra de la ejecución de la urbanización de la calle Uzturre, una vez que se haya procedido a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del (sub)ámbito «5.3 Calle Uzturre».

Nolanahi ere, «5.1 Gorostidi Voith» eta «5.2 Antzinako erruki-etxea» (azpi)esparruetako urbanizazio-proiektuek Uzturre kaleak konexio eta jarraipen egokia izateko koordinazio neurri egokiak hartu beharko dituzte.

D. Aditzera emandako (azpi)esparru horietako bakoitzean poluituta egon daitezkeen industria-lurzoruen tratamendu eta deskontaminazioko jardunak gauzatzeko eta ordaintzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen «147.3». artikuluan ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

### 3. Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolamenduz kanpo deklaratzeko dira planteatutako hirigintza-garapen berriekin bat ez datozen eta gaur egun dauden eraikuntzak eta erabilerak, betiere eraikin horiek eraista eta ezabatzea hirigintza-garapen berri horiek gauzatzeko beharrezkoa den aldetik.

Zehazki, antolamenduz kanpo deklaratzeko dira «5.1 Gorostidi-Voith», «5.2 Antzinako erruki-etxea» eta «5.3 Uzturre kalea» (azpi)esparruetan gaur egun dauden eta (azpi)esparru horietan planteatutako hirigintza-antolamendu berriekin bat ez datozen eraikinak.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

### 1. Lurzorua.

Esparruan poluituta egon daitezkeen industria-lurzoruek arlo horretan indarrean dagoen legerian aurreikusten diren ikerketa, jakintza, kontrol eta tratamenduko prozesuen mende egon beharko dute, proposatutako erabilera-aldaketan aurretik. Horrexegatik, Aurrerapenaren proposamenek lurzoru horietan dituzten eraginak positibotzat, zuzenektzat, epe labur/ertainektzat eta iraunkortzat jo daitezke.

### 2. Biztanleria.

Planteatutako proposamenak gauzatzeko fasean, N-I erreperdetik, batez ere, datozen zaratak ezabatzeko eta/edo murrizteko neurri egokiak zehaztu beharko dira.

### 3. Beste alderdi batzuk.

Esparruko hirigintza-garapena gauzatzeko, «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» liburuko 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan ezarritako irizpideei jarraitu beharko zaie, honako alderdiei dagokienez: Obrak egiten diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzeko irizpideei; sortzen diren hondakinak biltzeko, tratatzeko eta biltegiratzeko irizpideei; obraren ondoriozko zaratak, hautsa eta abar ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatzekoak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

## IX. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «5.2 Antzinako erruki-etxea eta «5.3. Uzturre kalea» (azpi)esparruei dagozkien honako grafikoak txertatu dira:

— «1. Antolamenduaren oinplanoa. Definizio geometrikoa» grafikoak.

— «2. Zonifikazio xehatua» grafikoak.

— «3. Eraikitze eta erabiltzeko baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak» grafikoak.

— «4. Gauzatzeko baldintzak» grafikoak.

En cualquier caso, los proyectos de urbanización de los (sub)ámbitos «5.1 Gorostidi Voith» y «5.2 Antigua Misericordia» deberán adoptar las medidas de coordinación oportunas para la correcta conexión y continuidad de esta calle.

D. A los efectos de la ejecución y abono de las actuaciones de tratamiento y descontaminación de los suelos industriales potencialmente contaminados existentes en cada uno de los citados (sub)ámbitos se actuará de conformidad con los criterios establecidos en el artículo «147.3» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).

### 3. Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Se declaran fuera de ordenación las edificaciones y usos existentes no acordes con los nuevos desarrollos urbanísticos planteados, en la medida en que el derribo y la eliminación de aquellos resulta necesaria para la ejecución de éstos.

En concreto, se declaran fuera de ordenación las edificaciones existentes en los (sub)ámbitos «5.1 Gorostidi-Voith», «5.2 Antigua Misericordia» y «5.3 Calle Uzturre», no acordes con la nueva ordenación urbanística planteada en los mismos.

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

### 1. El suelo.

Los suelos industriales potencialmente contaminados existentes en el Ámbito han de sujetarse a los procesos de investigación, conocimiento, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia, con anterioridad a los cambios de uso propuestos. Precisamente por ello, los efectos de las propuestas del Avance en esos suelos pueden ser considerados como positivos, directos, a corto/medio plazo y permanentes.

### 2. La población.

En la fase de ejecución de las propuestas planteadas, han de ser determinadas las medidas adecuadas para eliminar y/o minimizar el ruido procedente principalmente de la carretera «N-I».

### 3. 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 Libro «2.1 Normas Urbanísticas Generales» en lo referente a: Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

## IX. GRÁFICOS ADJUNTOS

Se incluyen a continuación los gráficos referidos a los (sub)ámbitos «5.2 Antigua Misericordia» y «5.3 Calle Uzturre» siguientes:

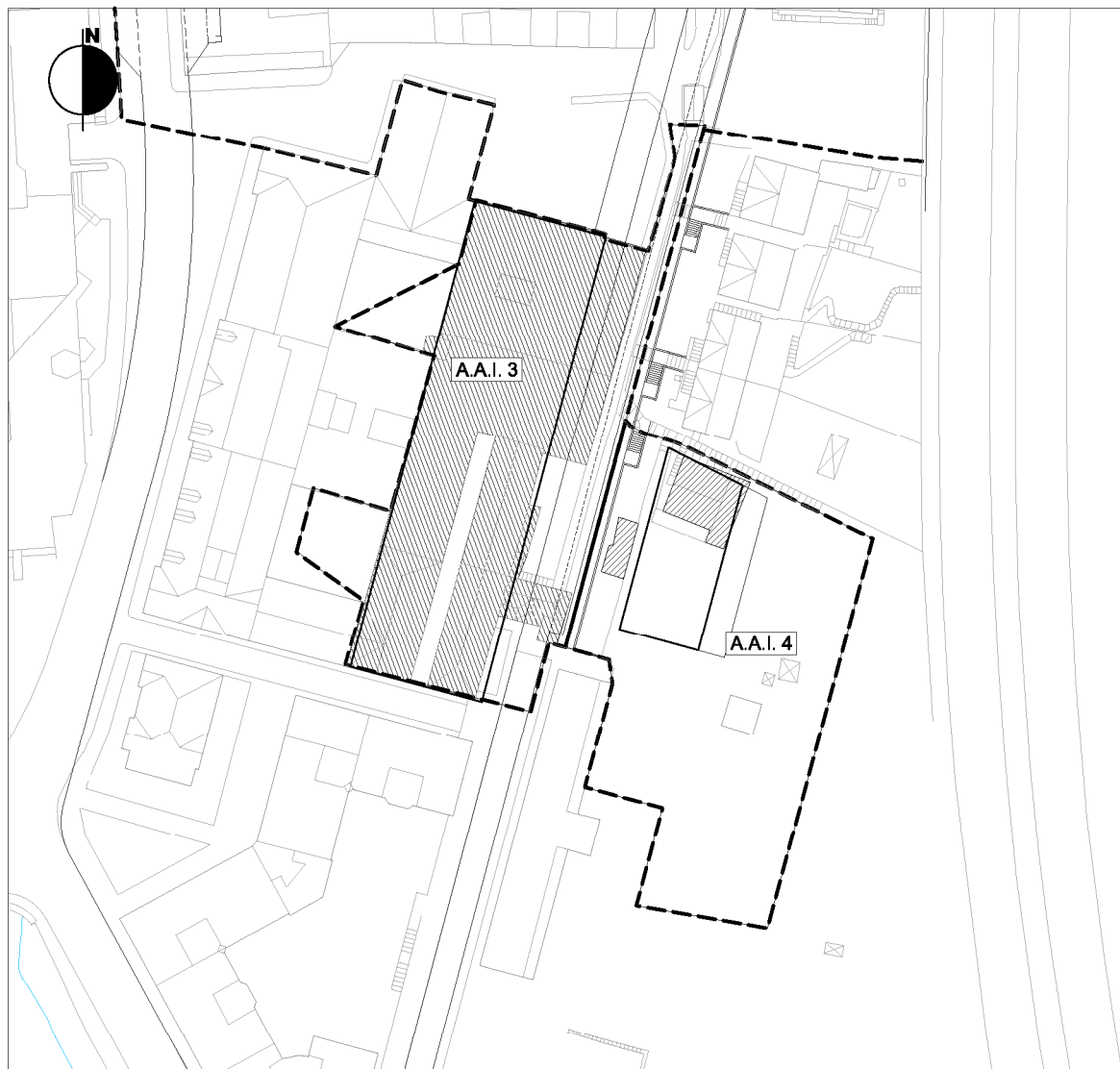
— Gráfico «1. Planta de ordenación. Definición geométrica».

— Gráfico «2. Zonificación pormenorizada».

— Gráfico «3. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones».

— Gráfico «4. Condiciones de ejecución».

5. ARRAMELE-ARKAUTE  
5.2 ANTIGUA MISERICORDIA  
5.3 CALLE UZTURRE



ESCALA 1/1000 ESKALA

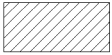
JARDUN INTEGRATU ESPARRUA	---	AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK		EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK





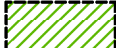
HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.  
 TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

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

**5. ARRAMELE-ARKAUTE**  
**5.2 ANTIGUA MISERICORDIA**  
**5.3 CALLE UZTURRE**



ESCALA 1/1000 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO	
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA	a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK	f.10		f.10 ESPACIO LIBRE

**GRÁFICO 2. GRAFIKOA**  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
**ZONIFIKAZIO XEHATUA**



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

5. ARRAMELE-ARKAJUTE  
5.2 ANTIGUA MISERICORDIA  
5.3 CALLE UZTURRE

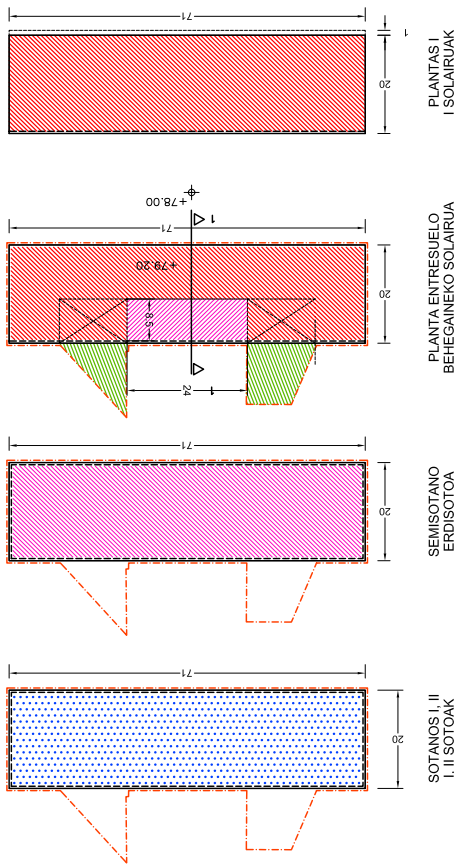
Lursalaren muga	Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea	Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokadura	Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa	Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala	Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibigailu-sarbidetaren nahiaezko kolepema	Localización obligatoria de acceso 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 estaltzibea (Ehertzearen edo loka eransitaren erabilera pribatiboa)	Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anexo)
Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Erakiezina, baimendutako sesrapaen izan ezik	Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	Rasante perimetral
Erakuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



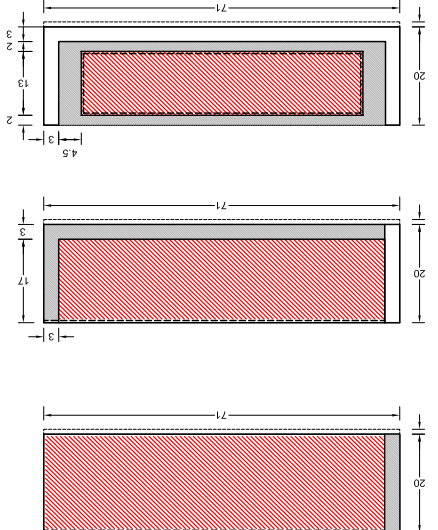
GRÁFICO 3.1 GRAFIKOA

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

Parcela a.20.1/5.2 Lursailla



ESCALA 1/1000  
1/1000 ESKALA



SECCION 1  
1 SEKZIOA

ESCALA 1/500  
1/500 ESKALA

ESCALA 1/1000  
1/1000 ESKALA

PLANTAS II, III  
II, III SOLAIRUAK

PLANTA ATICO I  
I ATIKOKO SOLAIRUA

PLANTA ATICO II  
II ATIKOKO SOLAIRUA



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

5. ARRAMELE-ARKAUTE  
5.2 ANTIGUA MISERICORDIA  
5.3 CALLE UZTURRE

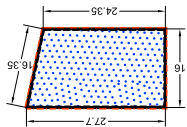
Lursalaren muga		Limite de parcela
Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
Nahiaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidaren nahiaezko kokapena		Localización obligatoria de 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 estetikoa (Eheztatzen eta irakur emansaren erabilera pribatiboa)		Terraza estética (Uso privado de vivienda o local anexo)
Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikuntza, baimendutako sestraperain izan ezik		Uso privado. No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetral	+8.00	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetral	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



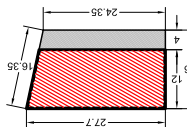
GRÁFICO 3.2 GRAFIKOA

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

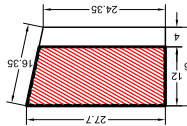
Parcela a.20.1/5.3 Lursaila



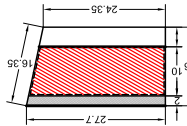
PLANTA SEMISÓTANO ERDISOTO SOLAIRUA



PLANTAS I I SOLAIRUAK

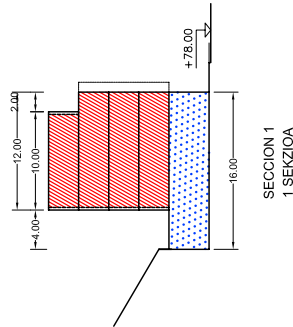


PLANTAS II I SOLAIRUAK



PLANTA ATICO ATICO SOLAIRUA

ESCALA 1/1000  
1/1000 ESKALA

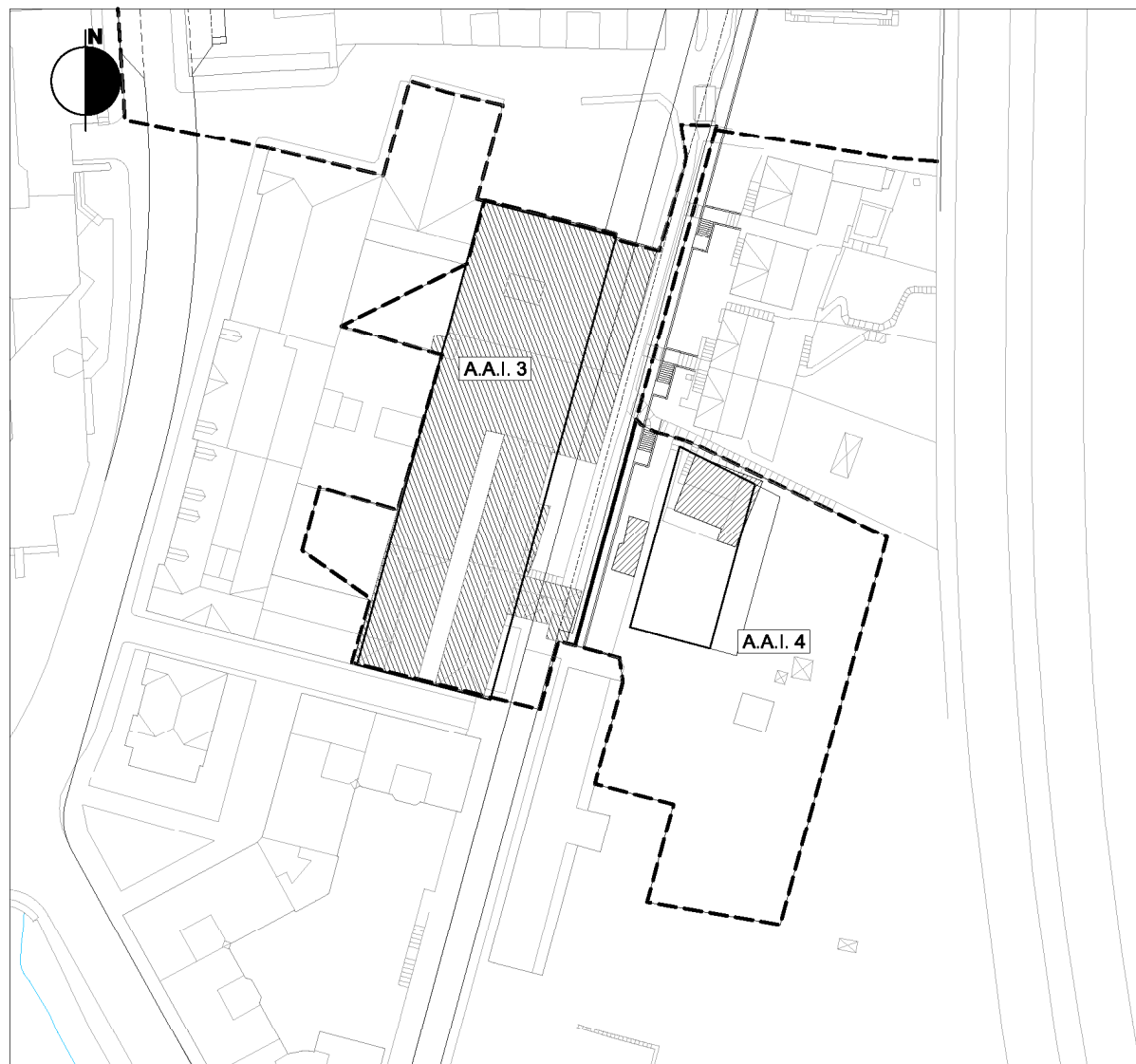


ESCALA 1/500  
1/500 ESKALA

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

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

**5. ARRAMELE-ARKAUTE**  
**5.2 ANTIGUA MISERICORDIA**  
**5.3 CALLE UZTURRE**



ESCALA 1/1000 ESKALA

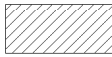
JARDUN INTEGRATU ESPARRUA	---	AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK		EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**  
**GAUZATZEKO BALDINTZAK**