

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA

TOMO QUINTO

Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”.

“Libro 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES”
(Parte Segunda)

ABRIL 2.007

EQUIPO REDACTOR

DIRECCIÓN.

- * Mikel Iriondo Iturrioz. Abogado.
- * Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto.
- * Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto.

REDACTORES.

- * Mikel Iriondo Iturrioz. Abogado.
- * Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto.
- * Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto.
- * Carmen Segurola Lázaro. Geógrafa.
- * Gain, Urbanismo e Ingeniería Civil, S. A.

COLABORADORES.

- * Juan Ignacio Cortés Arzallus. Delineación y edición.
- * M^a José Fernández Calonge. Delineación y edición.

RESPONSABLES Y COLABORADORES TÉCNICOS MUNICIPALES

- * Arantxa Arrazola. Dirección de Urbanismo. Abogada.
- * Ainara Sagarna Aranburu. Arquitecta.
- * Imanol Aguirre Manterola. Arquitecto.
- * José Luis Unanue Ugalde. Secretario General del Ayuntamiento.
- * M^a Jesús Garaialde. Administrativa.
- * Aitziber Lazkano Azurmendi.

CORPORACIÓN MUNICIPAL

ALCALDE

- * Jokin Bildarraz Sorrón.

CONCEJALES

- * Olatz Peón Ormazabal.
- * Onintza Lasa Arteaga.
- * Jokin Azkue Arrastoa.
- * Andoni Iturzaeta Arbillaga.
- * José M^a Vieites Gómez.
- * Yurre Peñagarikano Zubeldia.
- * Jon Aldazabal Etxeberria.
- * Itxaropena Urkiola Negredo.
- * Andoni Imaz Garmendia.
- * Joxelu Andueza Oiarzabal.
- * José Miguel Gómez Elozegi.
- * Kepa Díaz de Alda Imaz.
- * Angel Yañez Ares.
- * Jorge Juan Outerial Hernández.
- * Oscar Renedo Nieto.
- * José Luis Villanova Alonso.

ÍNDICE GENERAL.

TOMO PRIMERO

Documento 1. MEMORIA

- Libro 1.1. - MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".
- ANEXOS A LA MEMORIA

TOMO SEGUNDO

Documento 1. MEMORIA

- Libro 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

Documento 3. CATALOGO

Documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO

TOMO TERCERO

Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS

- Libro 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TOMO CUARTO

Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS

- Libro 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES (Parte Primera)

TOMO QUINTO

Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS

- Libro 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES (Parte Segunda)

TOMO SEXTO

Documento 5. PLANOS

Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS"

**Libro 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES
(Parte Segunda)**

ÍNDICE DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS.

Pag.

(Los señalados en "negrita" se incluyen en le presente Tomo)

1.-	Santa Lucia. Equipamiento docente.	
2.-	Santa Lucia. Equipamiento general.	
3.-	La Asunción.	
4.-	Guadalupe – Avenida San Sebastián.	
5.-	Arramele – Arkaute.	
6.-	Santa Clara.	
7.-	Casco Histórico.	
8.-	Zuloaga.	
9.-	Gorosabel.	
10.-	Ollangor.	
11.-	San Esteban.	
12.-	San Francisco.	
13.-	Laskoain.	
14.-	Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).	
15.-	Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak).	1
16.-	Escolapios.	12
17.-	Apatta.	15
18.-	Apatta Erreka.	18
19.-	San Blas.	21
20.-	Amaroz.	29
21.-	Papeleras.	34
22.-	Usabal. Industrialdea 1.	39
23.-	Usabal. Industrialdea 2.	43
24.-	Iurre.	51
25.-	Usabal Kirolgunea.	61
26.-	Olarrain.	65
27.-	Arzabalza.	70
28.-	Albiztur.	73
29.-	Aldaba – Berazubi Haundi.	76
30.-	N-1 Errepidea.	79
31.-	Trenbidea.	83
32.-	Casco de Urkizu.	87
33.-	Casco de Bedaio	92
34.-	Parque Natural de Aralar.	97
35.-	Área de Interés Naturalístico Ernio – Gatzume.	100
36.-	Área de Interés Naturalístico río Araxes.	102
37.-	Área de Interés Naturalístico Alto Oria.	104
38.-	Valle de Araxes, Jazkugañe (Arterreka) y Basabe.	106
39.-	Castro de Intxur.	108

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO**"15. BIDEBIETA – IZASKUN – IPARRAGUIRRE – KONDEANEGO ALDAPA (BAKOITIAK)".****I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.**

Se trata de un Ámbito situado en la margen derecha del río Oria, concretamente entre Kondeaneko Aldapa, la carretera "N-I", la calle Ibarralde y el término municipal de Ibarra.

Tiene una superficie total de 153.379 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "III.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.

Se trata de un Ámbito de carácter preferentemente residencial, complementado con otras realidades como los parques Zumardi Haundi y Zabalarreta, las instalaciones de la papelera Tolosana y las piscinas Igarondo, otros equipamientos (centros escolares, ...), etc., que, con diversas salvedades, se consolida en su situación actual.

Sin perjuicio de la aplicación de los criterios establecidos en este Plan General en materia de tamaño medio de vivienda, régimen de usos, etc., en lo referente concretamente a la edificabilidad urbanística y a los parámetros formales de la edificación, los términos de dicha consolidación son los establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluidas las modificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas o en avanzado estado de tramitación.

Por su parte, las citadas salvedades son las relacionadas con, entre otros, los objetivos siguientes:

- * Reordenación y recualificación urbana del entorno ocupado por las instalaciones de la papelera Tolosana y las piscinas Igarondo, en condiciones que permitan, complementariamente: la eliminación de usos incompatibles con las características generales del entorno; la mejora de las comunicaciones, en particular peatonales, con Bidebieta, mediante la instalación de los medios mecánicos (ascensor, etc.) que se estimen adecuados; la apertura material y visual del parque Zumardi Haundi al municipio; el tratamiento de la regata Zelai, incluida la modificación de su cauce, en condiciones que permitan darle el protagonismo que se merece en cuanto que cauce fluvial inserto en el citado parque; etc.

Su consecución justifica el derribo de las instalaciones de las referidas papelera y piscinas, y el destino de los terrenos vinculados a las mismas a usos preferentemente residenciales.

Ese conjunto de objetivos y propuestas son coincidentes con los planteados en la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas provisionalmente por el Ayuntamiento mediante resolución de definitivamente mediante resolución de 13 de febrero de 2007.

- * Consolidación de la previsión establecidas en las Normas Subsidiarias vigentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General de una conexión viaria que, pasando por debajo de Kondeaneko Aldapa, posibilite la comunicación directa de este Ámbito con Berazubi, como parte, a su vez, de un circuito viario más complejo que los une con Amaro y San Blas.

- * Reajuste del régimen urbanístico de la parcela ubicada en Kondeaneko Aldapa nº 11, en consonancia con el criterio general de incentivar la cualificada optimización del aprovechamiento del actual medio urbano.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 Residencial de edificación abierta".

1.1.1.- (Sub)ámbito "15.1 Tolosana - Igarondo".

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante: 14.231 m²(t).

A los efectos del cómputo de esa edificabilidad, se estará a lo establecido en la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobada definitivamente mediante resolución de 13 de febrero de 2007.

- * Bajo rasante: edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano extendidas a la totalidad de las parcelas privadas resultantes de la ordenación, con la sola excepción de los retiros preceptivos de los respectivos límites de las mismas.

b) Número de plantas máximo de edificación:

- * Sobre rasante:

- Tolosana: VI + Ático (a) + Bajocubierta (bc).

- Igarondo: VI

- * Bajo rasante: II.

B.- Condiciones de uso.

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

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- * Tolosana: la totalidad de la edificabilidad se vincula al régimen de la vivienda de promoción libre.

- * Igarondo:

- Edificabilidad residencial VPO: 1.882 m²(t).

- Edificabilidad residencial de promoción libre: 5.874 m²(t).

- Edificabilidad residencial total: 7.756 m²(t).

1.1.2.- (Sub)ámbito "15.2 Zubizarreta".

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante: 6.532 m²(t)

- * Bajo rasante: 5.540 m²(t)

b) Número de plantas de la edificación:

* Sobre rasante:	IV + Ático (a).
* Bajo rasante:	III

B.- Condiciones de uso.

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

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir:	289 m ² (t).
* Nueva edificabilidad residencial:	
- Edificabilidad residencial protegida:	
. Destinada a vivienda de protección oficial (34%):	1.494 m ² (t).
. Destinada a vivienda tasada (34%):	1.495 m ² (t).
- Edificabilidad residencial de promoción libre (32%):	1.406 m ² (t).
- Nueva edificabilidad residencial total:	4.395 m ² (t).
* Edificabilidad residencial total:	4.684 m ² (t).

La edificabilidad urbanística restante prevista en el (sub)ámbito se destina a usos terciarios, e incluye los portales de la edificación.

1.1.4.- (Sub)ámbito "15.3 Kondeko Aldapa 11".A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:	3.456 m ² (t).
* Bajo rasante:	4.356 m ² (t).

b) Número de plantas de la edificación:

* Sobre rasante:	IV.
* Bajo rasante:	III.

B.- Condiciones de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20" (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Edificabilidad residencial existente, a derribar y a sustituir:	380 m ² (t).
* Nueva edificabilidad residencial:	
- Vinculada al régimen de VPO (32%):	984 m ² (t).
- Vinculada al régimen de vivienda tasada (32%):	985 m ² (t).
- De promoción libre (36%):	1.107 m ² (t).
- Total:	3.076 m ² (t).
* Edificabilidad residencial total:	3.456 m ² (t).

1.1.5.- Resto del Ámbito Urbanístico.B.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante: la edificabilidad urbanística total es la resultante de las edificaciones existentes, que se consolidan con las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.
- * Bajo rasante: la edificabilidad total autorizada se corresponde con la equivalente a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Número de plantas de la edificación:

- Sobre rasante:

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

- Bajo rasante: 2 plantas de sótano.

* Altura de edificación sobre rasante:

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

B.- Condiciones de uso.

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

1.2.- Zona "E.10 Sistema general de comunicación viaria".

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

1.3.- Zona "E.10 Sistema general de espacios libres".

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

1.4.- Zona "G.00 Sistema general de equipamiento comunitario".

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

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

Se procederá a la ordenación y ejecución de una conexión viaria que, pasando por debajo de Kondeaneko Aldapa, permita la comunicación de este Ámbito con Berazubi, y viceversa.

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, incluso en cuanto al (sub)ámbito "15.1 Tolosana – Igarondo", en la medida en que dicho Plan hace suya la ordenación planteada en la reiterada modificación de las Normas Subsidiarias referida al mismo.

5.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general.

A los efectos de la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito "15.1 Tolosana - Igarondo" se diferenciarán dos ámbitos de actuación integrada diversos, coincidentes con las unidades de ejecución delimitadas en la citada Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y asociados a, básica y respectivamente, los terrenos de la papelera Tolosana y las piscinas Igarondo, complementado cada uno de ellos con terrenos colindantes a los mismos.

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

- * Los terrenos de propiedad privada integrados en el parque Zumardi Haundi, así como los afectados por las previsiones de reajuste del cauce de la regata Zelai, serán obtenidos por la Administración mediante cesión en el contexto de la ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en el (sub)ámbito "15.1 Tolosana - Igarondo".
- * Las obras de acondicionamiento de la citada regata, incluidas las de reajuste del cauce de la misma, serán ejecutadas y abonadas por la Administración competente en esa materia.
- * Las obras de urbanización y acondicionamiento del parque Zumardi Haundi serán ejecutadas por el Ayuntamiento.
- * La ejecución y abono del nuevo vial de comunicación de éste Ámbito con Berazubi mediante túnel por debajo de Kondeaneko Aldapa será considerada como carga de urbanización del ámbito de actuación integrada "8" y de la unidad de ejecución que se delimite en el mismo, conformado por el subámbito "14.2 Kondeaneko Aldapa 30".
- * El desarrollo urbanístico previsto en el (su)ámbito "15.2 Zubizarreta" se condiciona a la ejecución de, además de las obras y cargas de urbanización interiores, las exteriores que se indican a continuación:
 - La cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos exteriores al mismo que se indican a continuación:
 - . Terrenos vinculados a la calle que, arrancando desde la carretera de conexión con Leaburu, está situada entre las edificaciones de los números 43, 47 y 53, por un lado, y 41, 45, 51 y 55, por otro, todos ellos de San Blas Auzoa. Esta cesión se extenderá tanto a los terrenos actualmente ocupados por esa calle, como a los afectados por las previsiones de mejora y ampliación de la misma, en la medida y extensión en la que su propiedad corresponda a titulares de terrenos incluidos en dicho (sub)ámbito.
 - . Terrenos situados entre dicho (sub)ámbito y el Ámbito Urbanístico "19 San Blas", en la medida y extensión en la que su propiedad corresponda a titulares de terrenos incluidos en el (sub)ámbito.
 - El abono del coste de las obras de urbanización de la calle antes mencionada.

A los efectos de la consecución de esos objetivos se procederá a la elaboración y suscripción de un convenio entre, por un lado, el Ayuntamiento y, por otro, los propietarios de los citados terrenos.

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.- Régimen de calificación pormenorizada del (sub)ámbito "15.1 Tolosana - Igarondo".

a) En lo referente a la edificabilidad física de las parcelas ordenadas, a las condiciones reguladoras de la forma de la edificación, a las condiciones de uso, a las condiciones de dominio y demás cuestiones reguladoras del régimen de calificación pormenorizada de este (sub)ámbito, incluida la formulación de estudios de detalle, se estará a lo establecido en la citada Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobada definitivamente mediante resolución de 13 de febrero de 2007.

b) Número de viviendas y régimen jurídico de las mismas:

- Tolosana: se prevé la construcción de 50 viviendas, todas ellas de promoción libre.
- Igarondo:

. Viviendas de protección oficial:	18 viv.
. Viviendas de promoción libre:	50 viv.
. Nº total de viviendas:	68 viv.

C.- Régimen de calificación pormenorizada de los (sub)ámbitos "15.2 Zubizarreta" y "15.3 Kondeaneko Aldapa 11, así como del resto del Ámbito Urbanístico.

a) Edificabilidad física de las parcelas ordenadas:

* Parcela "a.20.1/15.2":

- Sobre rasante: 3.402 m²(t).
- Bajo rasante: 2.750 m²(t).

* Parcela "a.20.2/15.2":

- Sobre rasante: 3.130 m²(t).
- Bajo rasante: 2.790 m²(t).

* Parcela "a.20.1/15.3":

- Sobre rasante: 3.456 m²(t).
- Bajo rasante: 4.356 m²(t).

* Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

- Sobre rasante:

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

- Bajo rasante: la edificabilidad autorizada en cada parcela se corresponde con la equivalente a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en el artículo 22 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- b) Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.
- * Parcela "a.20.1/15.2":
Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos adjuntos a esta Norma Particular.
 - * Parcela "a.20.2/15.2":
Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos adjuntos a esta Norma Particular.
 - * Parcela "a.20.1/15.3":
Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos adjuntos a esta Norma Particular.
 - * 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: 3 plantas de sótano, sin que en ningún caso pueda superarse la edificabilidad autorizada bajo rasante.
- c) Condiciones de edificación y parcelación.
- El conjunto de la edificación proyectada, tanto sobre como bajo rasante, en cada una de las parcelas "a.20.1/15.2" y "a.20.2/15.2" será objeto de un único proyecto de edificación.
- Por su parte, cada uno de los bloques de edificación sobre rasante proyectados en el (sub)ámbito "15.3" podrá ser objeto de un proyecto de edificación diferenciado. A su vez, la totalidad de la edificación proyectada bajo rasante será objeto de un único proyecto de edificación.
- Las condiciones de parcelación jurídica tanto de las parcelas urbanísticas ordenadas como de los bloques de edificación serán las establecidas en la fase de ejecución de la ordenación planteada, bien en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se integren.
- d) 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.
 - * Las condiciones de uso de las parcelas ordenadas en el (sub)ámbito "15.1 Tolosana - Igarondo" son las establecidas en la citada modificación de Normas Subsidiarias.
 - * (Sub)ámbito "15.2 Zubizarreta":
 - Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos residenciales:
 - . Parcela "a.20.1/15.2": 2.484 m²(t).
 - . Parcela "a.20.2/15.2": 2.200 m²(t).

- Los criterios de vinculación de la edificabilidad residencial bien al régimen de vivienda protegida, bien al de promoción libre son los expuestos en el anterior epígrafe "III".
 - Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a otros usos:
 - . Usos terciarios en la planta baja de la parcela "a.20.1/15.2" (incluye portales): 918 m²(t).
 - . Usos terciarios o de garaje en la planta baja de la parcela "a.20.2/15.2" (incluye portales): 930 m²(t).
- * (Sub)ámbito "15.3 Kondeaneko Aldapa 11":
- Los criterios de vinculación de la edificabilidad residencial bien al régimen de vivienda protegida, bien al de promoción libre son los expuestos en el anterior epígrafe "III".
 - La adscripción a uno u otro régimen de las viviendas previstas en los diversos bloques de edificación proyectados será determinada en el contexto de la ejecución de la ordenación planteada, bien en el Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución que se delimite.

2.- Categorización del suelo urbano.

- * Los terrenos del (sub)ámbito "15.1 Tolosana - Igarondo" tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.
- * Los terrenos del (sub)ámbito "15.2 Zubizarreta" tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.
- * Los terrenos del (sub)ámbito "15.3 Kondeaneko Aldapa 11" tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.
- * 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, la presencia bien dentro del ámbito bien en sus inmediaciones de la regata Zelai y de la carretera "N-I".
- * También se ha de tener presente a los efectos correspondientes la existencia en el ámbito de los suelos potencialmente contaminados reflejados en el plano "IV.1 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" del documento "5. Planos" de este Plan General.

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

El parque de Zabalzarreta se integra en el Catálogo de este Plan General, en atención a su valor cultural.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

- A.- El régimen de urbanización del (sub)ámbito "15.1 Tolosana-Igarondo" será el definido en el proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el mismo.
- B.- El régimen de urbanización del (sub)ámbito "15.2 Zubizarreta" será el definido en el proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el mismo. El ámbito de ese proyecto se extenderán hasta el límite del Ámbito "17. Apatta".
- C.- El régimen de urbanización del subámbito "15.3" será el definido en el proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el mismo.

2.- Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones existentes en los (sub)ámbitos "15.1 Tolosana-Igarondo", "15.2 Zubizarreta" y "15.3 Kondeaneko Aldapa 11".

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1.- Condiciones de actuación.

A.- (Sub)ámbito "15.1 Tolosana-Igarondo".

- * Cada una de las unidades de ejecución delimitadas en la reiterada modificación de las Normas Subsidiarias aprobada definitivamente mediante resolución de 13 de febrero de 2007 conforma un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I. números 11 y 12).
- * Sin perjuicio de lo que a ese respecto pueda determinarse en el contexto de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora a promover en los mismos, cada uno de los citados ámbitos conforma una unidad de ejecución independiente a ejecutar mediante el sistema de concertación.
- * Se estará, además, a lo establecido en el convenio urbanístico suscrito con fecha 29 de julio de 2005 por parte de, por un lado, el Ayuntamiento de Tolosa, por otro, Papelera Tolosana, S.A., y por último, BISTA ALAI, S.A., tanto en lo referente a las cargas de urbanización como a la adjudicación de la edificabilidad urbanística resultante entre los propietarios de los terrenos y el Ayuntamiento.

B.- El (sub)ámbito "15.2 Zubizarreta" conforma un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I. nº 13).

C.- El (sub)ámbito "15.3 Kondeaneko Aldapa 11" conforma un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I. nº 14).

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

Cada uno de los ámbitos de actuación integrada mencionados en el apartado anterior será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

3.3.- 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 "15.1 Tolosana – Igarondo", "15.2 Zubizarreta", "15.3 Kondeaneko Aldapa 11", en el contexto de los expedientes urbanísticos a formular en los mismos, 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:	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.

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

A.- Con carácter general, esas condiciones serán las que, en cada caso, determinen tanto el referido Programa de Actuación Urbanizadora como el proyecto de equidistribución a promover en cada unidad de ejecución que se delimite.

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 general, se considerarán como tales cargas de urbanización, entre otras:

a) (Sub)ámbito "15.1 Tolosana - Igarondo":

La totalidad de las previstas en la referida Modificación de las Normas Subsidiarias.

b) (Sub)ámbito "15.2 Zubizarreta".

La ejecución y abono del conjunto de las obras de urbanización previstas dentro del mismo, incluidas las de ejecución de la correspondiente acera de conexión con el Ámbito Urbanístico colindante "17. Apatia".

La cesión de terrenos y el abono de las cargas mencionados en el apartado "5.B" del anterior epígrafe "III" será considerada como carga de urbanización externa tanto al ámbito de actuación integrada como a la unidad de ejecución.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL.

1.- Hidrología superficial.

El desarrollo urbanístico planteado en el entorno Tolosana-Igarondo se ha de complementar con la determinación y ejecución de las medidas necesarias para recuperar el cauce de la regata Zelai y, en particular, su margen derecha, además de con las que se estimen necesarias para evitar y corregir riegos de avenidas, y ordenar un paseo en el borde de la misma.

Dicho desarrollo se ha de ajustar a ese respecto a los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos (vertiente cantábrica).

2.- Hidrogeología (acuíferos).

El ámbito se asienta sobre materiales en origen aluviales que suelen dar lugar a acuíferos detríticos, en general no consolidados, de porosidad intergranular, elevada anisotropía, y próximos a la Unidad Hidrogeológica Elduain.

Si bien se estima que las posibles afecciones no serán significativas, dada la presencia en la zona de ese recurso, las obras han de acometerse con el cuidado necesario, y con el debido control de extremos como los vertidos, las excavaciones, etc., con el fin de evitar cualquier afección sobre el mismo.

3.- Recuperación de suelos potencialmente contaminados.

De acuerdo con el inventario de IHOBE, existe un emplazamiento potencialmente contaminado, ligado a la empresa Papelera Tolosana (código 20071-0011).

Los suelos afectados 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.

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 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; 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 a los (sub)ámbitos "15.2 Zubizarreta" y "15.3 Kondeaneko Aldapa 11" siguientes:

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

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)
15.2 ZUBIZARRETA

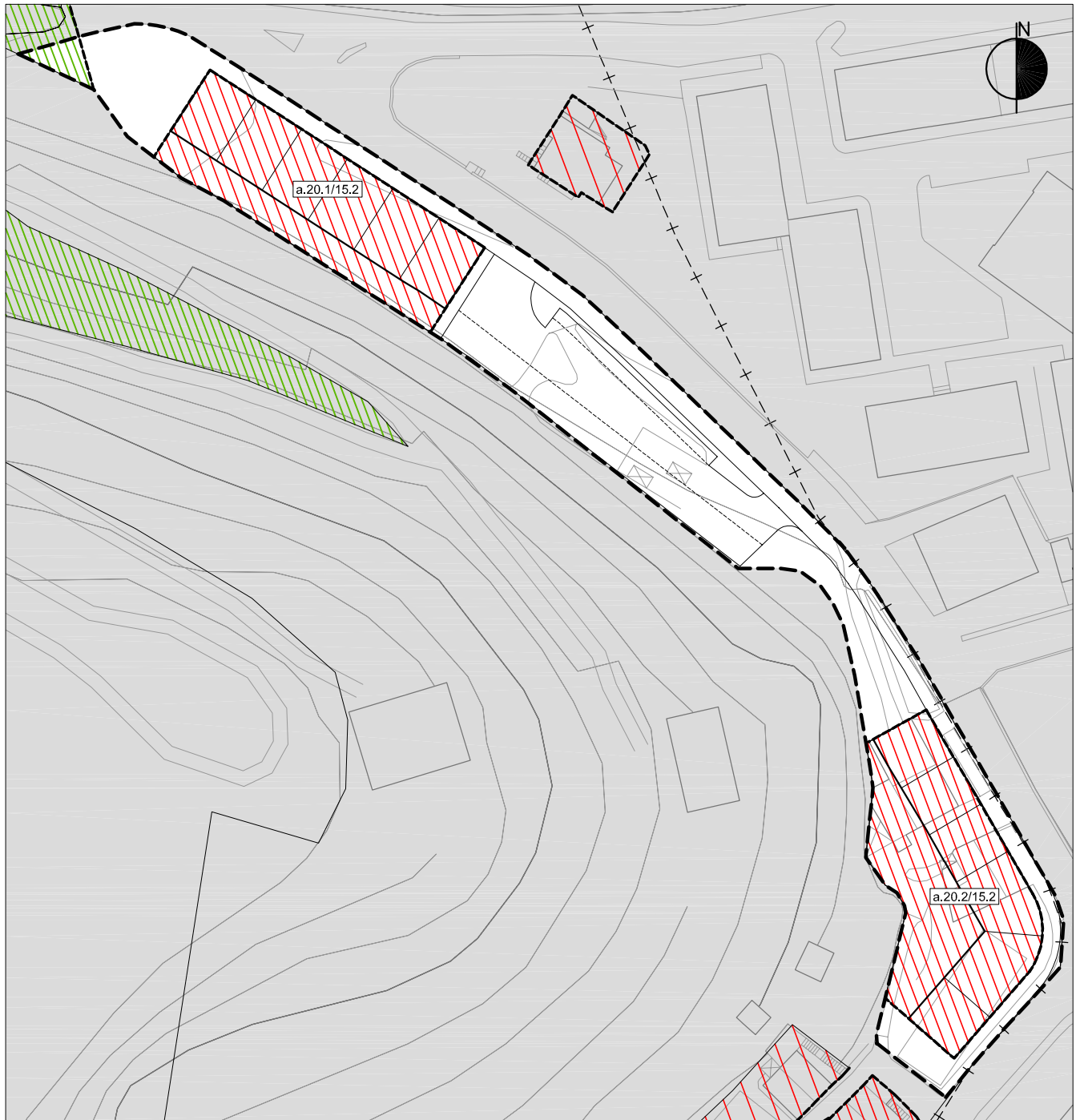


ESCALA 1/1000 ESKALA

15.2. AZPIESPARRUAREN MUGA - - - - - LIMITE DE SUBÁMBITO 15.2
PROIEKTATUTAKO SESTRA +80 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA

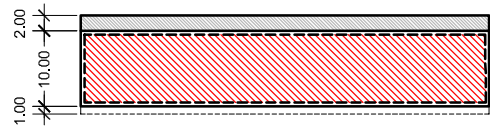
15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)
15.2 ZUBIZARRETA



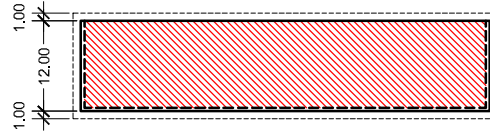
AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DEL SUBAMBITO	ESCALA 1/1000 ESKALA
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGHLURZAILA	a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK	f.10		f.10 ESPACIO LIBRE

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

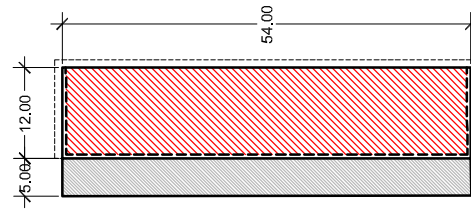
Parcela a.20.1/15.2 Lursaila



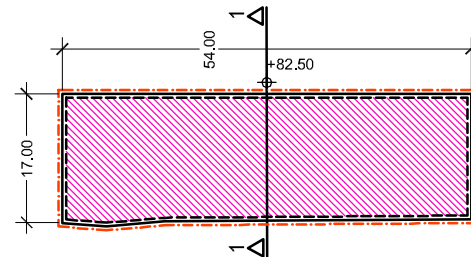
PLANTA ATICO
ATIKOKO SOLAIRUA



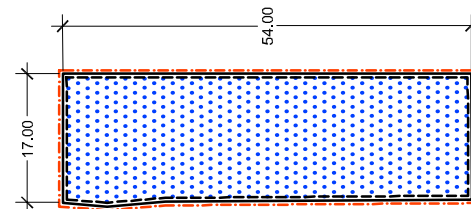
PLANTAS II, III
II, III SOLAIRUAK



PLANTA I
I SOLAIRUA

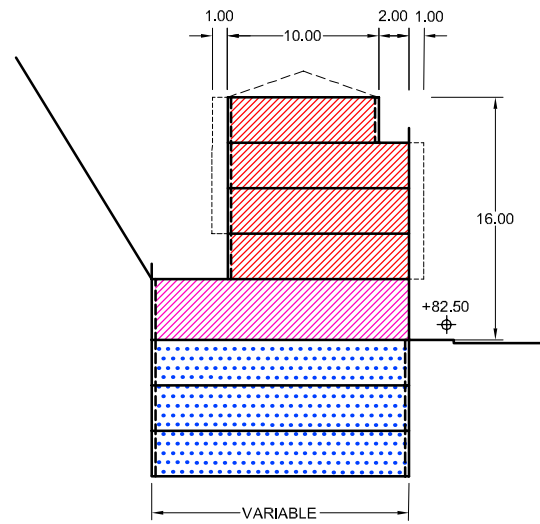


PLANTA BAJA
PLANTA BAJA



SOTANOS I, II, III+
SOTANOS I, II, III+

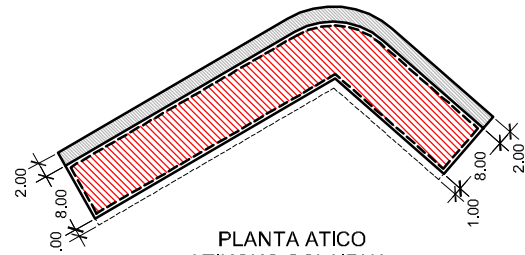
ESCALA 1/1000
1/1000 ESKALA



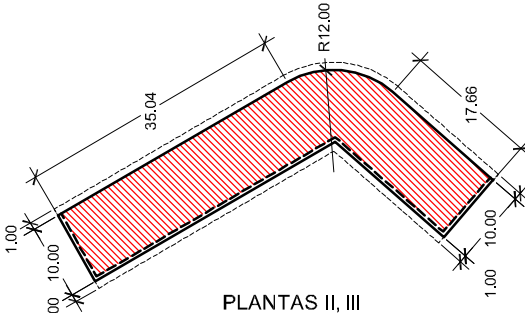
SECCION 1
SECCION 1

ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

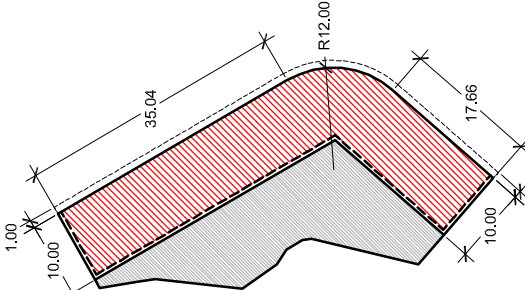
Parcela a.20.2/15.2 Lursaila



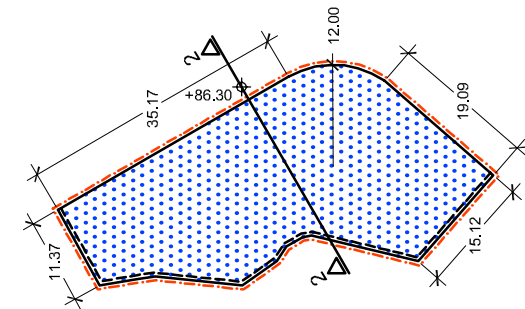
PLANTA ATICO
ATIKOKO SOLAIRUA



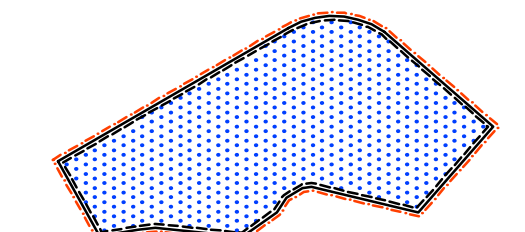
PLANTAS II, III
II, III SOLAIRUAK



PLANTA I
PLANTA I

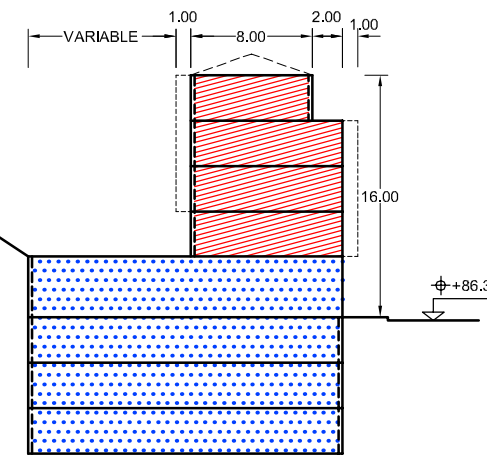


PLANTA BAJA
PLANTA BAJA



SOTANOS I, II, III
I, II, III SOTOAK

ESCALA 1/1000
1/1000 ESKALA



SECCION 2
SECCION 2

ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE -
KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)
15.2 ZUBIZARRETA

Lursailaren muga		Límite de parcela
Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegalkak		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidetaren nahitaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitario erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eramuak		Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	+8,60	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12,00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



GRÁFICO 3. GRAFIKOA

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

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)
15.2 ZUBIZARRETA



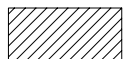
ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 14 Zb.



AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 14

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

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

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEANEGO ALDAPA (bakoitiak)
15.3 KONDEANEGO ALDAPA 11

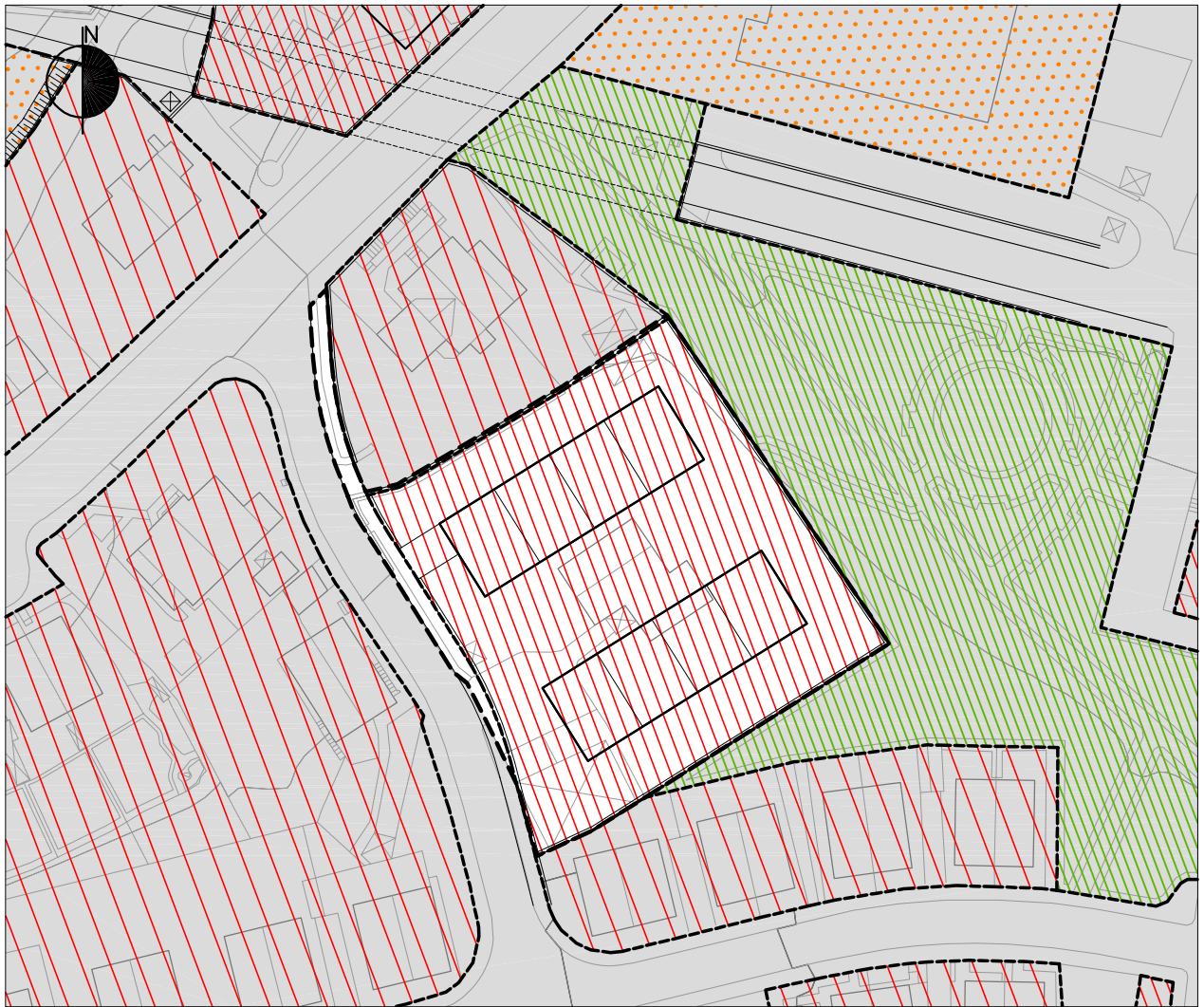


ESCALA 1/1000 ESKALA

15.3. AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LIMITE DE SUBÁMBITO 15.3
PROIEKTATUTAKO SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA

15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE - KONDEANEGO ALDAPA (bakoitiak)
15.3 KONDEANEGO ALDAPA 11



ESCALA 1/1000 ESKALA



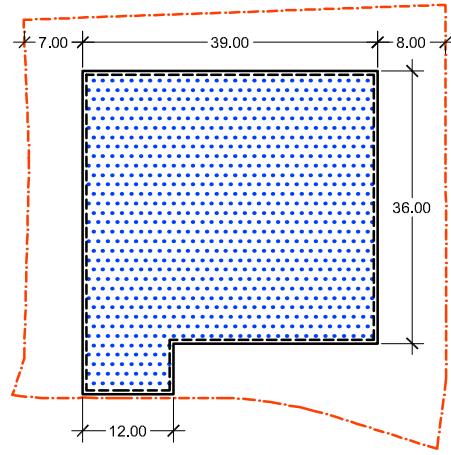
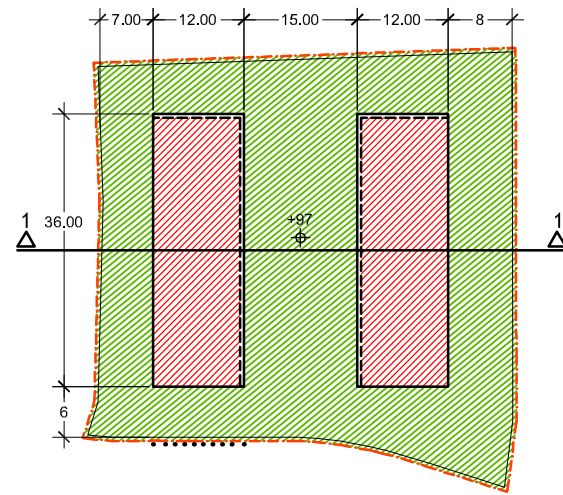
AZPIESPARRUAREN MUGA	---	LIMITE DEL SUBAMBITO
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20		a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA

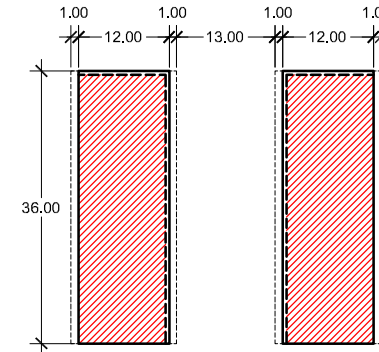
GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA



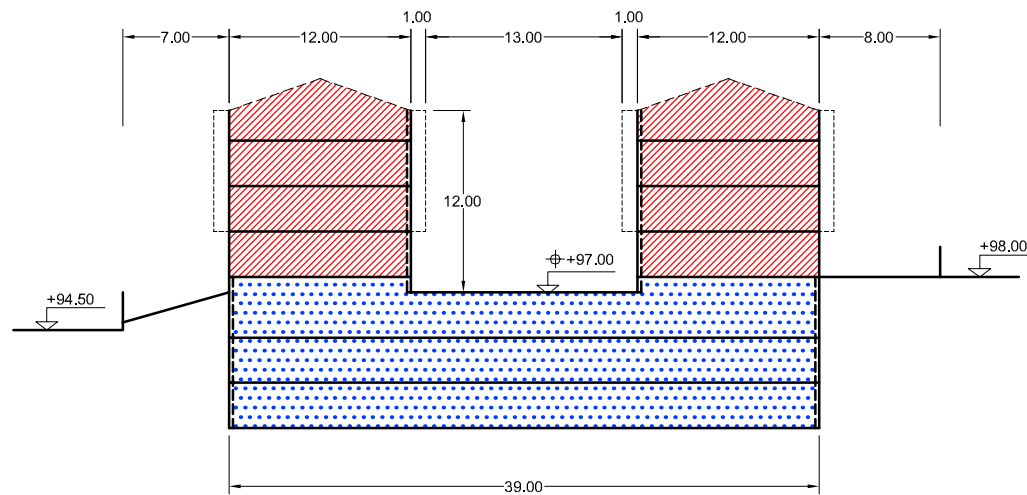
SEMISOTANO, SOTANOS I, II
ERDISOTOA, I, II SOTOAK



PLANTA ENTRESUELO
BEHEGAINEN SOLAIRUA



PLANTAS II, III, BAJOCUBIERTA
II, III SOLAIRUAK, ESTALKIPEA
ESCALA 1/1000
1/1000 ESKALA



SECCION 1
1 SEKZIOA

ESCALA 1/500
1/500 ESKALA

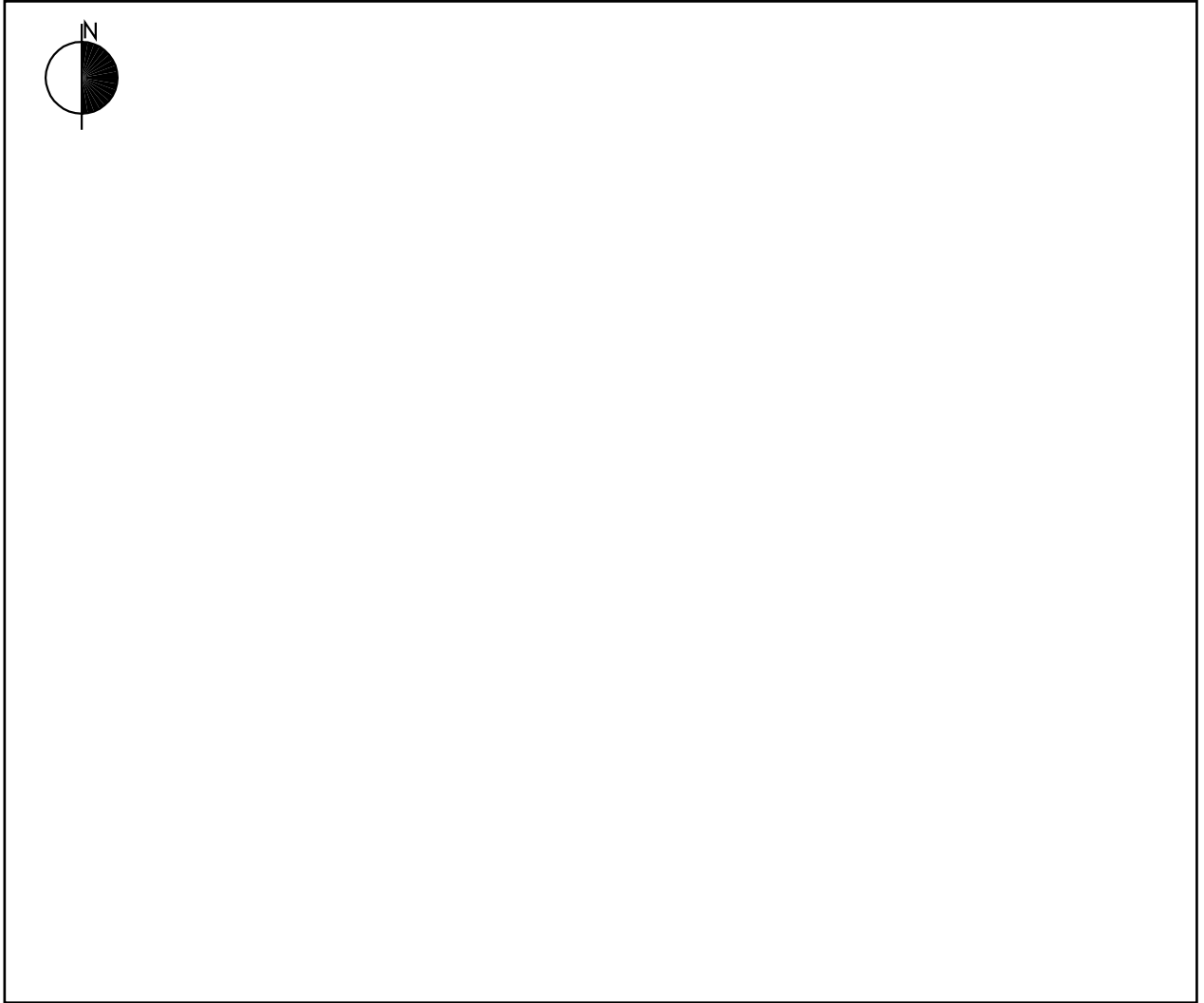
15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGIRRE -
KONDEANEN ALDAPA (bakoitiak)
15.3 KONDEANEN ALDAPA 11

Lursailaren muga		Límite de parcela
Eraikuntza-unitatea		Unidad de edificación
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegala		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidearen nahitaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eramuak		Áreas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sestra perimetrala	+8,60	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12,00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



GRÁFICO 3. GRAFIKOA

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

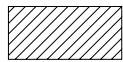


JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 15 Zb.



AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 15

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

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

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO **"16. ESCOLAPIOS".**

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Ámbito situado entre la carretera "N.1", el parque Zumardi Haundi, el Ámbito Urbanístico "19. San Blas", y terrenos no urbanizables de Tolosa situados en ese entorno.

Tiene una superficie total de 17.577 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, se consolida el Ámbito Urbanístico en su situación actual, con su destino preferente a usos docentes. Esa consolidación no se extiende a las previsiones de ampliación planteadas en la Modificación de las Normas Subsidiarias referida al área "T.11 Nuevas Escuelas Pías", aprobada definitivamente mediante resolución de 17 de junio de 1.997, y no ejecutadas.

Ese objetivo general se complementa con, entre otros, el asociado a la necesaria consideración global y coordinada de este Ámbito con los nuevos desarrollos proyectados en el Ámbito colindante de San Blas. Su propia colindancia lo exige. Y eso pasa por, entre otros extremos, la diversificación de las conexiones viarias de este entorno con el centro urbano, huyendo de las normalmente insuficientes soluciones de conexión única, y más en un supuesto como éste. Esa diversificación justifica la ordenación de una de esas conexiones viarias pasando por este Ámbito, con la consiguiente conversión del actual vial principal del mismo en vial público.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global: zona "G.00 Sistema general de equipamiento comunitario".

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante: la edificabilidad urbanística total de esta zona es la resultante de las alineaciones y de la forma del conjunto de las edificaciones existentes en la misma, que se consolidan en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General; no se considerará a esos efectos la edificabilidad vinculada a las nuevas edificaciones previstas en la citada Modificación de las NN.SS. y no ejecutadas.

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

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

El número de plantas y altura de las edificaciones autorizadas sobre rasante es equivalente al de las edificaciones existentes.

Se autoriza la construcción de una (1) planta bajo rasante, en las condiciones expuestas en el artículo 22 del Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

B.- Condiciones de uso.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan para las zonas globales "G.00" (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

El actual viario principal del Ámbito se integrará en la red viaria pública municipal a los efectos de su consideración y tratamiento como vial de comunicación tanto de este Ámbito como de San Blas con el centro urbano a través de este entorno.

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.

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

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.

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.

La edificabilidad física sobre rasante de cada una de las parcelas del ámbito es la resultante de la forma de las edificaciones existentes en las mismas.

Por su parte, la edificabilidad física bajo rasante de cada una de las parcelas del Ámbito es la asociada a una (1) planta de sótano que se autoriza construir en las condiciones expuestas en el artículo 22 del Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General".

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

Las condiciones reguladoras de las alineaciones, rasantes, altura, número de plantas y cualesquiera otros extremos relacionados con la forma de la edificación autorizada sobre rasante en las distintas parcelas del Ámbito son las resultantes de las edificaciones existentes en las mismas.

Por su parte, en lo referente a la edificación bajo rasante se estará a lo expuesto en el apartado "1.B.b" del anterior epígrafe "III".

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

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

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad de los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

No se determina condición alguna de esta naturaleza.

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

Ninguna de las edificaciones y elementos del Ámbito se integra en el Catálogo de este Plan General

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

No se plantean medidas específicas en materia de urbanización.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

Los terrenos afectados por el actual viario principal de conexión de este Ámbito con el barrio Bidebieta y el centro urbano serán cedidos gratuitamente al Ayuntamiento a los efectos de su consideración y tratamiento como vial público. Se estará a ese respecto a lo establecido en el convenio a promover en desarrollo de este Plan General, a suscribir entre, por un lado, los propietarios de los terrenos del Ámbito, y, por otro, el Ayuntamiento de Tolosa.

4.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Las obras de reurbanización y acondicionamiento del citado actual viario principal del Ámbito a ceder al Ayuntamiento serán consideradas como cargas de urbanización propias del nuevo desarrollo urbanístico proyectado en el (sub)ámbito "19.2 Zumain", y serán abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO **"17. APATTA".**

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Ámbito situado a orillas de la regata Apatta, en colindancia con el término municipal de Ibarra, y en las inmediaciones de la carretera "GI-3212", de conexión con, entre otros, Leaburu y Belauntza.

Su superficie es 4.972 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, se consolida el Ámbito en su situación actual y con sus actuales usos.

Ese objetivo general se complementa con el de mejora y reurbanización de los espacios públicos del Ámbito y su entorno, y, en particular, los accesos al mismo.

En todo caso, en atención a su ubicación, la adecuada respuesta a estos últimos objetivos requiere la intervención conjunta y coordinada de los Ayuntamientos de Ibarra y Tolosa, incluso en lo concerniente a la determinación de las medidas que con ese fin se estimen necesarias.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global: zona "B.20 Uso Terciario".

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: la edificabilidad urbanística total de este Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas, etc.) de las edificaciones existentes y consolidadas en el mismo, en las condiciones establecidas en las correspondientes licencias municipales de edificación.

* Bajo rasante: la edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano.

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

* Sobre rasante: se consolidan las edificaciones existentes en el Ámbito con sus actuales parámetros formales.

* Bajo rasante: se autoriza la construcción de dos (2) plantas de sótano.

B.- Condiciones de uso.

Las condiciones de uso generales son las establecidas en este Plan General para la zona global "B.20" (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

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

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.

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística planteada, no se establecen condiciones particulares en esta materia.

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.

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) Sobre rasante: la edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada en la misma, en las condiciones establecidas en la correspondiente licencia municipal de edificación.
- b) Bajo rasante: la edificabilidad física de cada parcela es la asociada a dos (2) planta bajo rasante, con igual ocupación en planta que la de la edificación sobre rasante, sin perjuicio del cumplimiento de las previsiones de defensa y protección de la red viaria y del cauce situados en las inmediaciones.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: altura y número de plantas de la edificación.

- a) Sobre rasante:
La altura y el número de plantas de la edificación autorizada en cada parcela son los resultantes de la edificación existente en cada una de ellas, que se consolida en las condiciones establecidas en la correspondiente licencia municipal de edificación.
- b) Bajo rasante: se autoriza la construcción de dos (2) plantas.

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

Las condiciones de uso de dichas (sub)zonas son las establecidas con carácter general para cada una de ellas en este Plan General.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de este Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a los que, por incremento de edificabilidad ponderada, tienen la condición de suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones del Ámbito de la regata Apatta.

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

No se incluye en el Catálogo de este Plan General edificación o elemento alguno de este Ámbito.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

Se procederá, en su caso, a la elaboración del o de los proyectos de obra pública que se estimen adecuados a los efectos de la (re)urbanización y acondicionamiento de los espacios públicos del Ámbito y su entorno, y, en particular, los accesos al mismo.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

Se procederá a la (re)urbanización de los espacios destinados a dotaciones públicas, previa obtención por parte del Ayuntamiento de los terrenos que, teniendo ese destino, son de titularidad privada.

Dicha obtención será acometida bien mediante expropiación, bien mediante cualesquiera otros mecanismos que con ese fin se estimen adecuados, incluidos los correspondientes acuerdos con los propietarios.

Las obras de (re)urbanización serán de promoción y ejecución públicas.

La ejecución de todas esas actuaciones será acometida de forma coordinada por los Ayuntamientos de Ibarra y Tolosa.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO **"18. APPATA ERREKA".**

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Ámbito situado en las inmediaciones de los municipios vecinos de Ibarra y Leaburu, integrado en el polígono industrial también denominado "Apatta Erreka", que en el pasado fue objeto del expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa aprobado definitivamente mediante resolución de 15 de mayo de 2001.

Su superficie es de 106.273 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.

Se propone el desarrollo industrial del Ámbito, retomando las previsiones planteadas a ese respecto en la fase inicial de elaboración y tramitación del citado expediente de modificación de las Normas Subsidiarias.

Ese desarrollo responde a, como mínimo, dos tipos de razones diversas al tiempo que complementarias.

Por un lado, tiene el fin de dar respuesta a las necesidades y demandas del municipio en materia de desarrollos de actividades económicas.

Por otro, se trata de ubicar esos desarrollos en uno de los emplazamientos del municipio más idóneos para ese fin.

Así, si bien es cierto que la ejecución de ese desarrollo requiere el desplazamiento de la regata Apatta, con los consiguientes impactos ambientales que eso supone sobre la misma, lo cierto es que cualquier otro emplazamiento del municipio es medioambientalmente más perjudicial.

Considerado en esas circunstancias, con ese desarrollo se trata por lo tanto de conseguir el debido equilibrio entre dos objetivos diversos e igual de importantes como son el de dar respuesta a las necesidades y demandas existentes en materia de actividades económicas, y el de ubicar los desarrollos a proponer con ese fin en la parte del territorio municipal que menores perjuicios e impactos medioambientales conlleve.

Obviamente, la ejecución de ese desarrollo se ha de complementar necesariamente con la determinación y ejecución del conjunto de medidas necesarias para que el citado desplazamiento de la regata Apatta se efectúe con todo el rigor y las garantías necesarias.

Por lo demás, se consolidan las previsiones del referido expediente de modificación de las Normas Subsidiarias en cuanto al alcance y dimensionamiento del desarrollo planteado.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global: zona " B.10 Uso Industrial".

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante:

- Ocupación en planta de la edificación: 66.870 m².
- Edificabilidad: 85.490 m²(t).

* Bajo rasante:

Edificabilidad asociada a una (1) planta de sótano bajo rasante, con igual proyección que la de la edificación sobre rasante.

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

Dichos parámetros serán los definidos en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el Ámbito, y al que se hace referencia en el siguiente apartado 4 de este mismo epígrafe.

B.- Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas en este Plan General para la zona global "B.10" (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Condiciones específicas reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones reguladoras de la red de sistemas locales de carácter estructural.

3.- Clasificación urbanística.

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

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del Ámbito.

5.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación general.

La ejecución del nuevo desarrollo planteado en este ámbito constituye una de las intervenciones estratégicas planteadas en este Plan General en el contexto del futuro desarrollo urbanístico de Tolosa.

En todo caso, su determinación se condiciona a la previa y preceptiva determinación y ejecución de las medidas que garanticen la realización del desplazamiento del cauce de la regata Apatta con los necesarios rigor y garantías.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento pormenorizado.

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el ámbito será elaborado y tramitado en el plazo de dos años contado a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.**1.- Calificación pormenorizada.**

Las condiciones de calificación pormenorizada del Ámbito serán las establecidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por insuficiencia y/o carencia de la necesaria urbanización.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

De conformidad con lo comentado, se ha de tener en cuenta la presencia en el Ámbito de la regata Apatta, y la necesidad de proceder al desplazamiento de su cauce con los debidos rigor y garantías.

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

No se incluye en el Catálogo de este Plan General edificación o elemento alguno de este Ámbito.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

Las condiciones de ejecución de la ordenación urbanística del Ámbito serán las establecidas en, por un lado, el referido Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo, y, por otro, en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, de conformidad con los criterios que a ese respecto determine dicho Plan Especial.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

De conformidad con lo expuesto, deberán determinarse y ejecutarse las medidas necesarias para que el desplazamiento del cauce de la regata Apatta se efectúe con todas las garantías necesarias para que el nuevo cauce cumpla debidamente su función.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO **"19. SAN BLAS".**

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Se trata de un Ámbito situado entre el barrio Amaro, la carretera "N-I", las instalaciones docentes de los Escolapios, el Cementerio, y suelos no urbanizables del municipio situados en ese entorno.

Tiene una superficie total de 171.664 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.

Al tiempo que se consolidan determinadas realidades existentes en el Ámbito, se plantea una importante transformación del resto, asociada a la previsión de nuevos desarrollos residenciales y a la ordenación de un nuevo parque urbano público en el entorno del caserío "Zumain".

Esos objetivos generales se complementan con otros más específicos como los siguientes:

- * Consolidación de los desarrollos residenciales previstos y ejecutados en el contexto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes con anterioridad a este Plan General.
- * Previsión de nuevos desarrollos residenciales (total aproximado de 234 viviendas) con el fin de dar respuesta a las demandas y necesidades generales existentes a ese respecto, complementados con la ordenación de un nuevo parque urbano.
- * Comunicación del ámbito con el centro urbano a través de dos conexiones viarias diversas. La primera de ellas mediante el circuito viario que lo conecta con los Ámbitos "Bidebieta-Izaskun-Iparragirre", Berazubi y Amaro, pasando por debajo de Kondeko Aldapa. La segunda con el entorno de Bidebieta, Igarondo y la calle Igaralde, a través del Ámbito "Escolapios".
- * Traslado de la subestación eléctrica existente.
- * Preservación de la ermita de San Blas en atención a su valor patrimonial.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 Residencial de edificación abierta".

1.1.1.- (Sub)ámbito "19.1 Villas San Blas".

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Nuevos desarrollos urbanísticos¹:
 - Sobre rasante: 840 m²(t).
 - Bajo rasante: la edificabilidad asociada a una (1) planta de sótano susceptible de ejecución en las parcelas objeto de dichos desarrollos. Salvo en los supuestos debidamente justificados por, entre otras, razones de previsión de un mismo acceso al sótano de más de una parcela, deben respetarse en todo caso los retiros a los límites de la misma establecidos en este Plan General.
- * Desarrollos urbanísticos existentes y consolidados:
 - Sobre rasante: la edificabilidad urbanística total es la resultante de las edificaciones existentes, que se consolidan con las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.
 - Bajo rasante: la edificabilidad asociada a una (1) planta de sótano.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Nuevos desarrollos urbanísticos¹:
 - Número de plantas de la edificación:
 - . Sobre rasante: II + Bajocubierta (bc).
 - . Bajo rasante: I.
- * Desarrollos urbanísticos existentes y consolidados:
 - Número de plantas de la edificación:
 - . Sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones existentes en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente al número de plantas sobre rasante de las mismas.
 - . Bajo rasante: 1 planta de sótano.
 - Altura de edificación sobre rasante:

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

B.- Condiciones de uso.

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

1.1.2.- (Sub)ámbito "19.2 Zumain".

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante: 22.230 m²(t).
- * Bajo rasante: 13.380 m²(t).

¹ Se corresponden con desarrollos planteados en las parcelas números 11 (Aitari Esker), 13 (Villa Gabina) y 15 (Villa Clarita), todas ellas de San Blas Auzoa, en sustitución de las edificaciones actualmente existentes en las mismas.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Número de plantas:
 - Sobre rasante: IV
 - Bajo rasante: II
- * Altura máxima de edificación sobre rasante: 13,00 m.

C.- Condiciones de uso.

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

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- * Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir: 535 m²(t).
- * Nueva edificabilidad residencial:
 - Vinculada al régimen de VPO (20%): 1.749 m²(t).
 - Vinculada al régimen de vivienda tasada (30%): 6.242 m²(t).
 - De promoción libre (50%): 10.402 m²(t).
 - Nueva edificabilidad residencial total (100%): 20.805 m²(t).
- * Edificabilidad residencial total: 21.340 m²(t).

1.2.- Zona "F.10 Sistema general de espacios libres".

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

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

La comunicación viaria del Ámbito con el municipio y el centro urbano del mismo se efectuará mediante dos conexiones complementarias. Por un lado, el circuito viario que lo conecta con los Ámbitos "Bidebieta-Izaskun-Iparragirre", Berazubi y Amaroz, pasando por debajo de Kondeaneko Aldapa. Por otro, con el entorno de Bidebieta, Igarondo y la calle Igaralde, a través del Ámbito "Escolapios".

En el contexto de la determinación de la ordenación pormenorizada del (sub)ámbito "19.2 Zumain", y, en concreto, del Plan Parcial a promover con ese fin, la consecución de esos objetivos y la determinación de las medidas precisas que con ese fin se estimen necesarias serán objeto de la expresa y debida evaluación en el Plan Parcial.

3.- Clasificación urbanística.

- * Los terrenos del (sub)ámbito "19.1 Villas San Blas" se clasifican como suelo urbano.
- * Los terrenos del (sub)ámbito "19.2 Zumain" se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

- * La ordenación pormenorizada (sub)ámbito "19.1 Villas San Blas" se determina en este Plan General.
- * Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del (sub)ámbito "19.2 Zumain".

5.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación y ejecución general.

El conjunto de los terrenos del (sub)ámbito "19.2 Zumain", incluidos los destinados al nuevo parque público proyectado en el mismo, formarán parte o serán adscritos a un mismo ámbito de actuación integrada.

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

- * El coste del traslado de la subestación eléctrica existente en este Ámbito será abonado por la entidad competente en la materia. En la parte no asumida por la misma será considerado como carga de urbanización del desarrollo urbanístico planteado en el (sub)ámbito "19.2 Zumain" del mismo.
- * Las obras de reurbanización y acondicionamiento del viario de conexión de este Ámbito con el entorno de Bidebieta-Igarondo, pasando por Escolapios, serán consideradas como cargas de urbanización propias del nuevo desarrollo urbanístico proyectado en el (sub)ámbito "19.2 Zumain", y serán abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en el mismo, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.
- * También serán consideradas como cargas de urbanización del (sub)ámbito "19.2 Zumain" las obras de reurbanización, acondicionamiento y mejora del vial actual que, pasando por delante del Cementerio, conecta con el caserío Zumain.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

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

- a) (Sub)ámbito "19.1 Villas San Blas": dichas condiciones son las reflejadas en el plano "III.1 Zonificación Pormenorizada" del documento "5. Planos" de este Plan General.
- b) (Sub)ámbito "19.2 Zumain": dichas condiciones serán las que establezca el Plan Parcial a promover en el mismo.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Parcelas del (sub)ámbito "19.1 Villas San Blas"

- * Nuevos desarrollos urbanísticos en las parcelas números 11 ("a.30.1/19.1"), 13 ("a.30.2/19.1") y 15 ("a.30.3/19.1") de San Blas Auzoa, en sustitución de las edificaciones actuales (denominadas respectivamente Aitari Esker, Villa Gabina y Villa Clarita):
 - La edificabilidad urbanística sobre rasante de cada una de esas parcelas se fija en 280 m²(t).
 - La edificabilidad bajo rasante de esas mismas parcelas es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.1.A.a" del anterior epígrafe "III".

- * Desarrollos urbanísticos existentes y consolidados:
 - Sobre rasante: la edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la edificación existente en la misma, que se consolida en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.
 - Bajo rasante: la edificabilidad es la asociada a una (1) planta de sótano susceptible de construcción de conformidad con las previsiones establecidas a ese respecto en este Plan General (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales"), con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.

b) Parcelas del (sub)ámbito "19.2 Zumain"

La edificabilidad tanto sobre como bajo rasante de cada una de las parcelas que se ordenen será la establecida en el referido Plan Parcial.

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

a) (Sub)ámbito "19.1 Villas San Blas"

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

- Número de plantas sobre rasante: II + Bajocubierta (bc).
- Número de plantas bajo rasante: I.
- Altura de la edificación sobre rasante: 9,00 m.
- Retiro de la edificación:
 - . Del límite de las parcelas privadas colindantes: 3,00 m.
 - . Del límite de los espacios públicos colindantes: 5,00 m.

- * Desarrollos existentes y consolidados:

- Sobre rasante:

Se consolida la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes, 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: una (1) planta.

b) Parcelas del (sub)ámbito "19.2 Zumain"

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación proyectada en cada una de las parcelas que se ordenen serán las establecidas en el reiterado Plan Parcial.

D.- Condiciones particulares de uso.

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

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del (sub)ámbito "19.1 Villas San Blas" tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del (sub)ámbito "19.2 Zumain" será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en el mismo, como en los proyectos a formular en su desarrollo.

El proyecto de urbanización a promover en ese contexto determinará los criterios de mejora y ensanchamiento del vial actual que, pasando por delante del Cementerio, conecta con el caserío Zumain.

2.- Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

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

B.- El régimen de conformidad o disconformidad de las edificaciones existentes en el (sub)ámbito "19.2 Zumain" con el nuevo desarrollo proyectado en el mismo será definido en el Plan Parcial a promover en él.

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1.- Condiciones de actuación.

A.- Las condiciones de actuación del (sub)ámbito "19.2 Zumain" serán las que se establezcan tanto en el Plan Parcial a promover en el mismo, como en los proyectos que deban formularse a los efectos de su desarrollo y ejecución.

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

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

En el (sub)ámbito "19.2 Zumain" se estará a este respecto a lo que establezca el Plan Parcial a promover en el mismo.

3.3.- Coeficientes de ponderación de usos.

Referidos al (sub)ámbito "19.1 Villas San Blas", 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:	1,00
* Uso industrial:	2,00.
* Uso de equipamiento privado:	1,70
* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial:	0,35.
* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado:	0,40.
* Garaje y trastero de promoción libre:	0,50.

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

- * En lo referente al (sub)ámbito "19.2 Zumain", dichas condiciones serán las que se definan en el referido Plan Parcial, y, en su desarrollo, en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Reparcelación a promover en la unidad de ejecución que se delimite con ese fin.

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 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 la misma a los efectos de su ejecución y abono.

Serán consideradas como tales cargas, entre otras, las resultantes de las previsiones expuestas en el apartado "5.B" del anterior epígrafe "III".

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

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

1.- Geología y geomorfología.

Se estima que los movimientos de tierras necesarios para la construcción de las nuevas edificaciones podrían generar un probable incremento de los procesos y riesgos erosivos. En

todo caso, dadas las características del propio entorno en el que se prevé la implantación de las nuevas edificaciones, de suave pendiente, y la inexistencia de zonas de riesgo de erosión y deslizamientos detectadas, cabe pensar que pueden ser controlados con las medidas protectoras y correctoras oportunas.

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

2.- La vegetación.

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

3.- El paisaje.

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

Esas evaluación y control han de tener un doble referente. Por un lado, el entorno del Ámbito considerado desde el interior del mismo. Por otro, el Ámbito y los nuevos desarrollos planteados en él, visualizados desde el exterior (laderas de Ernio; carretera "N-1"; etc.)

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

4.- La población.

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

5.- Otras cuestiones.

La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del 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; 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 **"20. AMAROZ".**

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Se trata de un Ámbito situado entre el barrio de San Blas, la carretera "N-I" e Iruña Etorbidea, el río Araxes, y suelos no urbanizables del municipio situados en ese entorno.

Tiene una superficie total de 84.279 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 y sin perjuicio de alguna salvedad, se consolida el Ámbito en su situación actual, con su destino a usos preferentemente residenciales.

Algunas de esas salvedades están relacionadas con la consecución de, entre otros, los objetivos siguientes:

- * Reajuste de las conexiones viarias del Ámbito con Iruña Etorbidea, incluida la reordenación de los espacios dotacionales públicos (espacios libres, deportivos, etc.) existentes y/o previstos en las inmediaciones de dicha Avenida en la medida en que lo requiera dicho reajuste.
- * Determinación de las medidas necesarias para dar respuesta a la problemática de aparcamiento o, mejor dicho, de insuficiencia del mismo, existente en el Ámbito, incluida la previsión de aparcamientos en el subsuelo de terrenos públicos.

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

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

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

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 Residencial de edificación abierta".

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante: con la salvedad que, referida a la parcela "a.30 Residencial de bajo desarrollo" ordenada, se expone a continuación, la edificabilidad urbanística total de este

Ámbito es la resultante de las edificaciones existentes, que se consolidan con las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

- * Bajo rasante: la edificabilidad autorizada es la asociada a dos plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales"), con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.
- * La edificabilidad sobre y bajo rasante anterior se complementa con la asignada a la parcela de tipología "a.30" ordenada en el Ámbito, situada en su colindancia con el Ámbito "19. San Blas", y que se fija en 500 m²(t) sobre rasante, a la que se suma el 60 % de esa cuantía bajo rasante¹.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Número de plantas de la edificación:
 - Sobre rasante:
Se consolidan las edificaciones existentes en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente al número de plantas sobre rasante de las mismas.
 - Bajo rasante: dos (2) plantas.
- * Altura de edificación sobre rasante:
Se consolidan las edificaciones existentes en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente a la altura sobre rasante de las mismas.
- * El número máximo de plantas de la parcela de tipología "a.30" es de tres (3) sobre rasante y dos (2) bajo rasante.

B.- Condiciones de uso.

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

1.2.- Zona "F.10 Sistema general de espacios libres".

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

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

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

3.- Clasificación urbanística.

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

¹ Se trata de, en concreto, la parcela situada en el número 2 de San Blas Auzoa, vinculada al caserío Sasoeta. La propuesta tiene como fin la sustitución de la edificación actual por otra nueva, adaptada a las previsiones planteadas con ese fin en este Plan.

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

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

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas de uso pormenorizado 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) Parcela "a.30.1/20".

- * Sobre rasante: 500 m²(t).
- * Bajo rasante: 60 % del sobre rasante.

b) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

* Parcelas lucrativas:

- Sobre rasante: la edificabilidad física de las parcelas cada parcela es la resultante de la edificación existente y/o prevista en la misma, que se consolida en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.
- Bajo rasante: la edificabilidad física de cada parcela es la asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

* Parcelas y espacios dotacionales públicos:

- Edificabilidad física de la parcela "g.00" ordenada en las inmediaciones de la Avenida Iruña (números 31 y 32, etc. de Amaro Auzunea): 1.400 m²(t).
- Edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los espacios públicos susceptibles de habilitación de edificaciones destinadas a garaje: la asociada a tres (3) plantas de sótano.

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

a) Parcela "a.30.1/20":

- * Retiro mínimo de la edificación tanto sobre como bajo rasante, respecto del límite de la parcela delimitada en este Plan: 5 metros en todos sus extremos.
- * Número de plantas máximo: tres (3) sobre rasante y dos (2) bajo rasante.

Siempre que se estime necesario, a los efectos de la precisa determinación, en el contexto de las previsiones anteriores, de las condiciones de implantación de la edificación en la

parcela y de la fijación de sus condiciones volumétricas, se procederá a la formulación de un Estudio de Detalle.

b) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

* Parcelas lucrativas:

- Sobre rasante:

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

- Bajo rasante:

Subsuelo de las parcelas lucrativas: dos (2) plantas.

* Parcelas y espacios dotacionales públicos:

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

- Subsuelo de los espacios públicos: tres (3) plantas.

D.- Condiciones particulares de dominio.

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

Tratándose de esas mismas cuestiones, en lo referente a la carretera "N-130" se estará a lo resultante de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

2.- Categorización del suelo urbano.

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

* Los restantes terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se ha de tener en cuenta, a lo efectos correspondientes, la presencia del río Araxes, de la carretera "N-1", y de Iruña Etorbidea en las inmediaciones del Ámbito.

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

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

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

Las obras de urbanización previstas en la parcela de tipología "a.30 Residencial de bajo desarrollo ordenada" y su entorno serán objeto de un proyecto de obras de urbanización complementario del proyecto de edificación.

2.- Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Las edificaciones actualmente existentes en la parcela de tipología "a.30 Residencial de bajo desarrollo" ordenada se declaran fuera de ordenación.

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1.- Condiciones de actuación.

- * La ejecución de las propuestas planteadas en la parcela de tipología "a.30 Residencial de bajo desarrollo" ordenada y su entorno, incluidos los terrenos destinados a usos rotacionales públicos actualmente propiedad de los titulares de esa parcela, se entenderá sujeta a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.
- * Cada una de las restantes parcelas lucrativas del Ámbito categorizadas como suelo urbano no consolidado tienen la condición de ámbitos objeto de actuaciones de dotación. Los criterios de intervención en los mismos serán los establecidos tanto en la legislación vigente como en este Plan General (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
- * La ejecución de la edificación proyectada en la citada parcela "a.30 Residencial de bajo desarrollo" ordenada se condiciona a la previa cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos actualmente vinculados al caserío Sasoeta y propiedad de sus mismos titulares, que este Plan destina a dotaciones públicas (viario, etc.).

3.2.- Coefficientes de ponderación de usos.

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

* Vivienda de protección oficial de régimen general:	1,00.
* Vivienda de régimen tasado:	1,70.
* Vivienda libre:	4,00.
* Uso terciario:	1,00
* Uso industrial:	2,00.
* Uso de equipamiento privado:	1,70
* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial:	0,35.
* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado:	0,40.
* Garaje y trastero de promoción libre:	0,50.

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

- * Las obras de urbanización a realizar en el entorno de la parcela de tipología "a.30 Residencial de bajo desarrollo" ordenada, concretamente en los terrenos privados actualmente vinculados a la misma y que este Plan destina a dotaciones públicas serán consideradas a todos los efectos, incluidos a los del abono del coste de las mismas, como carga del desarrollo planteado en dicha parcela.
- * Las restantes obras de urbanización proyectadas en el Ámbito serán ejecutadas y abonadas por la Administración.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO **"21. PAPELERAS".**

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Ámbito situado a orillas de la carretera "N-130", entre la papelera Amarozy y el barrio de Txarama (Leaburu).

Tiene una superficie total de 62.704 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 y con las salvedades y condiciones expuestas en esta Norma Particular se consolida el Ámbito en su situación actual, con su destino industrial.

Esas salvedades están relacionadas con la consecución de, entre otros, los objetivos generales siguientes:

- * Preservación del río Araxes y sus márgenes, incluida la determinación y ejecución de las medidas que con ese fin se estimen necesarias.
- * Tratamiento urbano de la carretera "N-130", integrando en la misma las correspondientes y necesarias redes peatonal y ciclista de calidad. Se consolidan los proyectos elaborados y aprobados con ese fin.
- * Las intervenciones en las edificaciones del Ámbito han de incentivar, además de su rehabilitación, la consecución de los objetivos anteriores.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "B.10 Uso Industrial".

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante:

Con dos salvedades, la edificabilidad urbanística total de este Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas, etc.) de las edificaciones existentes y consolidadas en el mismo. Esas salvedades son concretamente las siguientes:

- No se considerará como tal edificabilidad la correspondiente a las edificaciones o partes de las mismas existentes en el Ámbito, a las que se hace referencia en el apartado "2" del siguiente epígrafe "VII", que se declaran disconformes con la ordenación urbanística.

- Se autoriza el incremento de la edificabilidad urbanística actual de los terrenos vinculados a la papelera Araxes, concretamente de los situados al Este de la carretera "N-130", hasta el máximo resultante de la aplicación de las previsiones siguientes:
 - . Máxima ocupación en planta de los terrenos industriales privados situados en esa orilla de la carretera: 40% de su superficie.
 - . Altura y número de plantas de edificación definidos a continuación.
 - * Bajo rasante: la edificabilidad autorizada se corresponde con la asociada al número de plantas autorizadas, susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales"), y siempre que la misma se adecue a los criterios de preservación del río Araxes y de sus márgenes establecidos en tanto en la legislación vigente en la materia como en el Plan Territorial Sectorial de preservación de los cauces fluviales, también vigente.
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: número de plantas y altura de edificación.
- * Sobre rasante:

Con dos salvedades, se consolidan las edificaciones existentes en el Ámbito con sus actuales parámetros formales. Esas salvedades son concretamente las siguientes:

 - Las edificaciones o partes de las mismas declaradas disconformes con la ordenación no serán objeto de consideración a ese respecto.
 - Nuevo desarrollo proyectado en terrenos de la papelera Araxes, concretamente en la orilla Este de la carretera "N-130":
 - . En el caso de que se adosen a otras preexistentes, su altura y número de plantas serán iguales a los de estas últimas.
 - . En el supuesto de tratarse de edificaciones exentas, la altura máxima será de 10 m., con un máximo de 2 plantas.
 - * Bajo rasante:
 - Una (1) planta de sótano vinculada a edificaciones destinadas a usos industriales.
 - Hasta un máximo de tres (3) plantas de sótano vinculadas a otros usos autorizados (terciarios, etc.).

B.- Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.10" (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "E.10 Sistema general de comunicación viaria".

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

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

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

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.

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística planteada, no se establecen condiciones particulares en esta materia.

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) Sobre rasante: se estará a lo resultante de los criterios establecidos en el apartado "1.1.B.a" del anterior epígrafe "III".
- b) Bajo rasante: la edificabilidad asociada a una (1) planta de sótano con igual ocupación en planta que la de la edificación sobre rasante, en las condiciones expuestas en el anterior epígrafe "III".

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: altura y número de plantas de la edificación.

- a) Sobre rasante: se estará a lo resultante de los criterios establecidos en el apartado "1.1.B.b" del anterior epígrafe "III".
- b) Bajo rasante: una (1) planta de sótano, en las condiciones expuestas en el anterior epígrafe "III".

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

Las condiciones de uso de dichas (sub)zonas son las establecidas con carácter general para cada una de ellas en este Plan General (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

E.- Condiciones particulares de dominio.

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

Tratándose de esas mismas cuestiones, en lo referente a la carretera "N-130" se estará a lo resultante de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de este Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, con la salvedad referida a los que, por incremento de edificabilidad ponderada, reúnan las condiciones para su consideración como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones del Ámbito del río Araxes y de la carretera "N-130".

Además, tratándose del primero de esos cauces, 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 2.000.

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

Algunas de las edificaciones vinculadas a la papelera Araxes se integran en el Catálogo del patrimonio urbanístico de Tolosa en atención a su valor cultural y patrimonial,

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

Se procederá, en su caso, a la elaboración del o de los proyectos de obra pública que se estimen adecuados a los efectos de la urbanización del borde del río Araxes y su tratamiento como paseo público.

A su vez, la determinación y ejecución de las correspondientes redes peatonal y ciclista a su paso por este Ámbito será acometida en el contexto de los consiguientes proyectos de obra pública de carácter general a promover con ese fin.

2.- Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones o partes de las mismas ubicadas en la zona de protección del río Araxes

Las referidas edificaciones o partes de las mismas deberán ser eliminadas, como máximo, cuando se proceda:

- * Bien a la sustitución de la totalidad de la edificación existente en la parcela.
- * Bien a la sustitución de la edificación concreta a la que aquellas estén físicamente vinculadas.
- * Bien a la realización en la edificación afectada de obras de rehabilitación cuyo coste de ejecución material exceda del 50 % de su valor, calculado de conformidad con la metodología de valoración legal de la misma (método de reposición u otro establecido en la legalidad vigente que resulte de aplicación)

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1.- Condiciones de actuación.

Los terrenos del Ámbito que reúnan las condiciones necesarias para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se entenderán sujetos al régimen propio de las actuaciones de dotación.

3.2.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

- A.- Con carácter general, dichas condiciones serán las que se definan bien en los proyectos de obras de urbanización mencionados en el anterior apartado "1", bien complementariamente a los mismos, bien complementariamente a las actuaciones de edificación que se promuevan en el Ámbito.
- B.- Con una salvedad, las obras de urbanización a ejecutar en el Ámbito serán consideradas a todos los efectos como cargas de urbanización a imputar a los desarrollos urbanísticos existentes y proyectados en el mismo.

La citada salvedad está relacionada con las referidas redes peatonal y ciclista, que serán ejecutadas y abonadas por la Administración.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO **"22. USABAL INDUSTRIALDEA 1".**

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Se trata de un Ámbito situado entre la carretera "N-I", el río Araxes y la Avenida Iruina.

Tiene una superficie total de 22.943 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 y con las salvedades expuestas en esta Norma Particular se consolida el Ámbito en su situación actual, con su destino industrial, en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global: zona "B.10 Uso Industrial".

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

*** Sobre rasante:**

La edificabilidad urbanística total de este Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas, etc.) de las edificaciones existentes y consolidadas en el mismo.

No se considerará como tal edificabilidad la correspondiente a las edificaciones o partes de las mismas existentes en el Ámbito, a las que se hace referencia en el apartado "2" del siguiente epígrafe "VI", que se declaran disconformes con la ordenación urbanística.

*** Bajo rasante: la edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano.**

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

*** Sobre rasante: salvo las declaradas disconformes con la ordenación urbanística, se consolidan las edificaciones existentes en el Ámbito con sus actuales parámetros formales.**

*** Bajo rasante: dos (2) plantas de sótano.**

B.- Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.10" (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

No se establecen condiciones reguladoras de la red de sistemas locales de carácter estructural.

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.

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística planteada, no se establecen condiciones particulares en esta materia.

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) Sobre rasante: la edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada en la misma, exceptuada la correspondiente a las partes declaradas disconformes con la ordenación urbanística.

b) Bajo rasante: la edificabilidad de cada parcela es la asociada a dos (2) plantas de sótano, con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: altura y número de plantas de la edificación.

a) Sobre rasante:

La altura y el número de plantas de la edificación autorizada en cada parcela son los resultantes de la edificación existente en cada una de ellas, que se consolida, con la sola excepción de las declaradas disconformes con la ordenación urbanística.

b) Bajo rasante: 2 plantas de sótano

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

Las condiciones de uso de dichas (sub)zonas son las establecidas con carácter general para cada una de ellas en este Plan General (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

E.- Condiciones particulares de dominio.

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

Tratándose de esas mismas cuestiones, en lo referente a las carreteras "N-I" y "N-130" se estará a lo resultante de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

2.- **Categorización del suelo urbano.**

Los terrenos de este 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 en las inmediaciones del Ámbito del río Araxes, de la carretera "N-I" y de Iruina Etorbidea.

Además, tratándose del primero de esos cauces, 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 2.000.

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

Ninguno de los elementos y edificaciones del Ámbito se integran en el Catálogo de este Plan General.

VII.- **RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

1.- **Régimen de urbanización.**

Se procederá, en su caso, a la elaboración del o de los proyectos de obra pública que se estimen adecuados a los efectos de la urbanización del borde del río Araxes y su tratamiento como paseo público.

2.- **Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.**

Se declaran disconformes con la ordenación urbanística:

- A.- Las tejavanas y cuerpos añadidos que, habiendo sido construidos en su día sin la correspondiente licencia municipal, no resulten acordes con las previsiones de este Plan.
- B.- Las entreplantas o construcciones interiores que no cumplan las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, en particular las reguladoras de la altura libre de las mismas.
- C.- Las edificaciones o partes de las mismas ubicadas en la zona de protección del río Araxes

Con la sola excepción de las mencionadas en el apartado "A", las referidas edificaciones o partes de las mismas deberán ser eliminadas, como máximo, cuando se proceda:

- * Bien a la sustitución de la totalidad de la edificación existente en la parcela.
- * Bien a la sustitución de la edificación concreta a la que aquellas estén físicamente vinculadas.
- * Bien a la realización en la edificación afectada de obras de rehabilitación cuyo coste de ejecución material exceda del 50 % de su valor, calculado de conformidad con la metodología de valoración legal de la misma (método de reposición u otro establecido en la legalidad vigente que resulte de aplicación)

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1.- Condiciones de actuación.

Cada una de las parcelas lucrativas de este Ámbito categorizada como suelo urbano no consolidado tiene la condición de ámbito objeto de actuaciones de dotación. Los criterios de intervención en cada uno de ellos serán los establecidos tanto en la legislación vigente como en este Plan General (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
"23. USABAL INDUSTRIALDEA 2".

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Se trata de un Ámbito situado entre la carretera "N-I", el río Araxes y la ladera del monte Ollaun.

Tiene una superficie total de 181.309 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.

Sin perjuicio de alguna salvedad, se consolida el Ámbito con su actual destino industrial, en las condiciones resultantes del planeamiento general y pormenorizado vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluidas las establecidas en la Modificación de las Normas Subsidiarias para la definición del nuevo sector industrial "ST.6 Usabal Sur Erretiro" y la recalificación del área "I.10 Papelera SAM" (nuevo "R.43 SAM") y el plan parcial promovido para el primero de esos sectores, aprobados definitivamente mediante resoluciones de 5 de diciembre de 1995.

Esas salvedades están relacionadas con, entre otras, las distintas cuestiones y objetivos generales que se exponen a continuación:

- * Previsión de un nuevo desarrollo industrial en el entorno ocupado por el caserío Erretiro, en las inmediaciones de la papelera SAM, con el fin de dar respuesta a las necesidades del municipio en materia de desarrollos de actividades económicas.
- * Reajuste, al alza, de la edificabilidad física de las parcelas de equipamiento público ordenadas en el referido planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.
- * Adecuación de las condiciones de uso de las parcelas y edificaciones industriales del Ámbito a los criterios establecidos a ese respecto en este Plan General.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global: zona "B.10 Uso Industrial".

1.1.- (Sub)ámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial".

A.- Condiciones de edificación.

- | | |
|--|----------------------------|
| a) Edificabilidad urbanística: | |
| * Sobre rasante: | 24.800 m ² (t). |
| * Bajo rasante: | 18.220 m ² (t). |
| b) Número de plantas máximo de la edificación: | |
| * Sobre rasante: | II |
| * Bajo rasante: | I |

B.- Condiciones de uso:

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.10" (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.1.2.- Resto del Ámbito Urbanístico.**A.- Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad urbanística:***** Sobre rasante:**

La edificabilidad urbanística total es la resultante de la suma de:

- La forma (alineaciones, altura y número de plantas, etc.) tanto de las edificaciones existentes como de las previstas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, estén o no ejecutadas.
- La correspondiente a la parcela "b.20.1/23" ordenada en este Plan General¹: 4.700 m²(t).

*** Bajo rasante:**

- Parcelas industriales: edificabilidad asociada a una (1) planta bajo rasante, con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.
- Parcela "b.20.1/23" ordenada en este Plan General: 4.700 m²(t).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: número de plantas y altura de edificación.*** Sobre rasante:**

Con una salvedad, se consolidan las edificaciones del ámbito con los parámetros formales establecidos para las mismas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a este Plan General, incluidas las previstas en el mismo y aún no ejecutadas total (nuevas edificaciones) o parcialmente (ampliaciones de existentes).

Dicha salvedad afecta a la parcela "b.20.1/23", en la que se autorizan tres (3) plantas sobre rasante, con una altura máxima de 12 metros.

*** Bajo rasante:**

- Parcelas industriales: 1 planta de sótano.
- Parcela "b.20.1/23": 3 plantas de sótano.

B.- Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.10" (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de dicha red.

3.- Clasificación urbanística.

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

¹ Superficie en planta de la parcela: 1.589 m².

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, por lo que se considera de ejecución directa.

5.- Régimen general de programación y ejecución.

- A.- Se procederá a la ejecución del nuevo desarrollo planteado en el (sub)ámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial" en el período inmediatamente posterior a la aprobación de este Plan General.
- B.- El conjunto formado por ese (sub)ámbito "23.1" y el "14.4 Elkano Kalea" se incluirán o adscribirán a un mismo ámbito de actuación integrada.

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) Parcela "b.10.1/23.1":

* Bloque 1:	
- Sobre rasante:	6.300 m ² (t).
- Bajo rasante:	6.300 m ² (t).
* Bloque 2:	
- Sobre rasante:	4.020 m ² (t).
- Bajo rasante:	4.020 m ² (t).

- b) Parcela "b.10.2/23.1":

* Sobre rasante:	14.480 m ² (t).
* Bajo rasante:	7.900 m ² (t).

- c) Parcelas "b.20.1/23".

* Sobre rasante:	4.700 m ² (t).
* Bajo rasante:	4.700 m ² (t).

- d) Parcelas "g.00.1/23".

* Sobre rasante:	1.400 m ² (t).
* Bajo rasante:	1.400 m ² (t).

- e) 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 física de cada parcela es la asociada a una (1) planta de sótano con igual ocupación que la de la edificación sobre rasante.

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

- a) Parcela "b.10.1/23.1":
Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos incluidos en esta Norma Particular.
- b) Parcela "b.10.2/23.1":
Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos incluidos en esta Norma Particular.
- c) Parcelas "b.20.1/23".
- | | |
|---|-------|
| * Número de plantas de edificación sobre rasante: | III. |
| * Número de plantas de edificación bajo rasante: | III. |
| * Altura máxima de edificación sobre rasante: | 12 m. |
- d) Parcelas "g.00.1/23".
- | | |
|---|-------|
| * Número de plantas de edificación sobre rasante: | III. |
| * Número de plantas de edificación bajo rasante: | III. |
| * Altura máxima de edificación sobre rasante: | 12 m. |
- e) 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: 1 planta de sótano.

D.- Condiciones de edificación y parcelación.

El conjunto del desarrollo urbanístico proyectado en el (sub)ámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial" será objeto de una única y global intervención en lo referente al acondicionamiento de los terrenos para la posterior edificación en los mismos.

Una vez realizado ese acondicionamiento cada uno de los bloques de edificación previstos en las citadas parcelas "b.10.1/23.1" y "b.10.2/23.1" podrá ser objeto de un único proyecto de edificación a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal de construcción.

Previa justificación de su conveniencia, esos criterios podrán ser reajustados en la fase de ejecución de dicho desarrollo, bien en el contexto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, bien con posterioridad al mismo.

A su vez, los criterios de parcelación jurídica de las nuevas edificaciones proyectadas 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 dichas (sub)zonas son las establecidas con carácter general para cada una de ellas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

F.- Condiciones particulares de dominio.

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

Tratándose de esas mismas cuestiones, en lo referente a la carretera "N-I" se estará a lo resultante de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

2.- **Categorización del suelo urbano.**

- * Los terrenos del (sub)ámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial" tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.
- * Los terrenos de la parcela "b.20.1/23" ordenada en este Plan General tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.
- * Los restantes terrenos de este Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deben 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 en las inmediaciones del Ámbito del río Araxes y de la carretera "N-I".

Además, tratándose del primero de esos cauces, 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 2.000.

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

El caserío Amarotz Haundi se integra en el Catálogo de este Plan General. Asimismo, el entorno vinculado al mismo tiene la condición de zona de presunción arqueológica.

VII.- **RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

1.- **Régimen de urbanización.**

Se procederá a la elaboración de un proyecto de urbanización referido a la totalidad del (sub)ámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial".

En todo caso, las condiciones definitivas de actuación a ese respecto serán definidas en el contexto de la elaboración y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones y usos existentes en el (sub)ámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial", dada su disconformidad con el nuevo desarrollo urbanístico planteado en el mismo.

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1.- Condiciones de actuación.

- A.- El conjunto formado por los (sub)ámbitos "23.1 Nuevo desarrollo industrial" y "14.4 Elkano kalea" conforman un único ámbito de actuación integrada (A.A.I. nº 10). Ambos (sub)ámbitos se vincularán asimismo a una misma y única unidad de ejecución.
- B.- Cada una de las parcelas lucrativas del resto de este Ámbito Urbanístico categorizadas como suelo urbano no consolidado tienen la condición de ámbito objeto de actuaciones de dotación. Los criterios de intervención en cada uno de ellos serán los establecidos tanto en la legislación vigente como en este Plan General (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

- A.- El ámbito de actuación integrada "10" 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 en la legislación urbanística vigente e incluirá, entre otros extremos, la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y la determinación del sistema de actuación.

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)ámbitos "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial, 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.
* Uso terciario:	3,00
* Uso industrial:	2,00.
* Uso de equipamiento privado:	1,70
* Garaje y anejos:	0,50.

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

Dichas condiciones serán las que se definan 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 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.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL.

1.- Atmósfera y aire.

Las afecciones derivadas de las nuevas actividades industriales que ubiquen en este Ámbito deberán ser valoradas y controladas simultáneamente a su implantación en el mismo.

2.- Geología y geomorfología.

A.- Procesos y riesgos erosivos.

Los posibles procesos y riesgos erosivos que pudieran derivarse de los movimientos de tierras que exige el nuevo desarrollo planteado en el entorno del caserío Erretiro deberán ser objeto de la necesaria valoración y control en la fase de definición y ejecución de las obras proyectadas, en aras a la determinación y materialización de las medidas protectoras y correctoras oportunas y necesarias para eliminar dichos riesgos. En particular, deberán cuidarse y evitarse afecciones en los pabellones y edificaciones existentes en las inmediaciones y a cotas más bajas.

B.- Generación de residuos.

En la fase de ejecución de las obras proyectadas, en particular los citados movimientos de tierras, se generarán sobrantes o exceso de tierras que habrán de reubicarse en alguna zona del territorio (vertedero o préstamos). También se producirán residuos de inertes procedentes del derribo de las edificaciones afectadas. Y, ligados a los procesos constructivos, también aparecerán probables residuos de tipo urbano generados por el personal de la obra (embalajes, recipientes, etc.) como peligrosos (maquinaria pesada, materiales utilizados, etc.).

Todas esas circunstancias han de ser objeto de la debida evaluación y solución en el fase de ejecución del desarrollo propuesto.

3.- Hidrogeología (acuíferos).

Las características del entorno afectado por el nuevo desarrollo planteado justifican acentuar la prudencia en su ejecución, con el fin de proteger posibles recursos acuíferos, así como controlar las excavaciones y evitar cualquier tipo de vertido contaminante que pudiera llegar a afectar esos recursos.

Todas esas cuestiones y sus afecciones en la materia que ahora nos ocupa deberán ser objeto de la debida evaluación y control en la citada fase de ejecución del nuevo desarrollo planteado.

4.- La vegetación.

En el contexto, de la ejecución del nuevo desarrollo planteado en el entorno del caserío Erretiro se han de concretar y ejecutar las medidas necesarias para reducir en lo máximo posible las afecciones sobre el arbolado de robledal-bosque mixto (robles pedunculados, hayas, castaños, arces, alisos, etc.) que desciende desde la zona más alta de la ladera de Ollaun.

5.- El paisaje.

Considerado desde la carretera "N.1", así como desde otras partes, el nuevo desarrollo merece una doble valoración. La parte del mismo situada a una cota más baja se vería como una prolongación de la realidad industrial existente en el entorno. La parte situada a una cota más alta tendería a destacar en el paisaje, y, precisamente, por ello, debería ser tratada con el debido cuidado.

En ese contexto, la ejecución de esa última parte del nuevo desarrollo planteado justifica la determinación y ejecución de las correspondientes medidas correctoras y protectoras, en particular del talud resultante a partir de esa última cota, necesario para la creación de la correspondiente plataforma de ubicación de nuevos pabellones de actividades económicas.

6.- 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; 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 "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial" siguientes:

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

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 del centro y de las instalaciones docentes de la ikastola Laskoain.
- * Consolidación de las instalaciones del parque comarcal de Bomberos, así como del destino dotacional público de los terrenos existentes entre ese parque y el espacio libre de lurramendi, complementada con la previsión de un aparcamiento disuasorio en esos terrenos.
- * Consolidación de la residencia lurramendi, complementada con la redelimitación de la parcela vinculada a la misma.
- * Previsión del parque público lurramendi, conformado por la mayor parte de los terrenos actualmente vinculados a la residencia de ese mismo nombre, carentes de edificación.
- * Consolidación de la denominada Escuela de Papel.
- * Reordenación y recualificación urbana de lurramendi Pasealekua, complementada con la previsión de un nuevo desarrollo residencial apoyado en ese Paseo con, aproximadamente, 120 viviendas, y el derribo de las edificaciones existentes afectadas por el mismo.
- * Consolidación de los usos residenciales existentes y previstos en el resto del Ámbito, así como de los usos terciarios (Eroski) también existentes. Esa consolidación incluye las edificaciones residenciales previstas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, tanto en la confluencia de los ríos Araxes y Oria como en la parcela ocupada hasta hace poco tiempo por el ya derribado polideportivo municipal.
- * Complementación de las propuestas anteriores, y en particular las relacionadas con la ordenación del parque público lurramendi 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 Amaroz con el centro urbano.

- * Tratamiento del viario general del Ámbito en consonancia con las decisiones que se adopten en materia de tráfico en el conjunto del municipio, incluida su urbanización de acuerdo con los criterios y, en su caso, proyectos que se definan y promuevan en ese contexto.

Las citadas consolidaciones, y en particular las de carácter residencial y terciario (Eroski) se plantean en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, y, en concreto, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989¹, incluidas las modificaciones de las mismas aprobadas desde su entrada en vigor, y el planeamiento pormenorizado y los estudios de detalle promovidos en su desarrollo².

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 Residencial de edificación abierta".

1.1.1.- (Sub)ámbito "24.1 Iurramendi Pasealekua".

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística total:

- | | |
|------------------|----------------------------|
| * Sobre rasante: | 10.944 m ² (t). |
| * Bajo rasante: | 15.660 m ² (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".

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

¹ Cabe citar, entre otras: la Modificación de las Normas Subsidiarias referida al área "I.9 Mustad", aprobada definitivamente mediante resolución de 22 de diciembre de 1992; la Modificación de las Normas Subsidiarias para la definición del nuevo sector industrial "ST.6 Usabal Sur Erretiro" y la recalificación del área "I.10 Papelera SAM" (nuevo "R.43 SAM"), aprobada definitivamente mediante resolución de 5 de diciembre de 1995; la Modificación de las Normas Subsidiarias referida a las áreas "SI.2 Usabal Norte", "ST.2 Ikastola", "T.7 Piscinas Igarondo" y "SR.3 Mustad Papelera", aprobada definitivamente mediante resoluciones de 9 de enero y 20 de marzo de 2001. A su vez, no se consolidan las previsiones de la Modificación de las Normas Subsidiarias referida a las áreas "T.16 Yurreamendi", "ST.1 Trinitarias", "SR.2 San Blas" y el sistema de comunicaciones, aprobadas definitivamente mediante resolución de 2 de febrero de 1993.

² Cabe citar, entre otros: el Plan Especial de Reforma Interior del área "R.43 SAM", aprobado definitivamente mediante resolución de 5 de diciembre de 1995; el Plan Especial de Reforma Interior del área "R.47 Oria-Araxes", aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de julio de 2001; el Plan Parcial del sector "SR.3 Mustad-Papelera", aprobado definitivamente mediante resolución de 18 de julio de 1989; etc.

* Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir:	2.200 m ² (t).
* Nueva edificabilidad residencial:	
- Vinculada al régimen de VPO de régimen general (20%):	1.749 m ² (t).
- Vinculada al régimen de vivienda tasada (30%):	2.623 m ² (t).
- Nueva edificabilidad residencial de promoción libre (50%):	4.372 m ² (t).
- Nueva edificabilidad residencial total:	8.744 m ² (t).
* Edificabilidad residencial total:	10.944 m ² (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 (Libro "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 (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "E.10 Sistema general de comunicación viaria".

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales"), sin que se autoricen estaciones de servicio ni gasolineras.

1.3.- Zona "F.10 Sistema general de espacios libres".

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

1.4.- Zona "G.00 Sistema general de equipamiento comunitario".

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Libro "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 Amaroiz 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, y, en su caso, incluso en cuanto a la ejecución y abono de las obras de urbanización del mismo.

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 Amaroiz 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.

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 considerados 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 considerados bien como cargas de urbanización vinculadas al referido nuevo desarrollo residencial, bien como obligaciones propias del Ayuntamiento. Las decisiones correspondientes serán adoptadas por esta entidad en el contexto de la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- * Corresponderá a la Administración la ejecución y abono del aparcamiento disuasorio planteado en los terrenos situados entre el parque comarcal de Bomberos y el nuevo parque público "Iurramendi".

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: 1.824 m²(t).
 - . Bloque 2: 1.824 m²(t).
 - . Total: 3.648 m²(t).
 - Bajo rasante: 4.410 m²(t).
- * Parcela "a.20.2/24.1":
 - Sobre rasante:
 - . Bloques 1 y 5: 2.964 m²(t).
 - . Bloques 2, 3 y 4: 4.332 m²(t).
 - . Total: 7.296 m²(t).
 - Bajo rasante: 11.250 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 (Libro "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:

- * 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.

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.
- * Las condiciones de vinculación de la edificabilidad residencial prevista en las nuevas edificaciones proyectadas en el (sub)ámbito "24.1 Iurramendi Pasealekua" 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.- 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).

Tratándose de esas mismas cuestiones, en lo referente a la carretera "N-I" se estará a lo resultante de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

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, 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 2.000.

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:

- * 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 Amaro con el centro urbano. Procede, en este caso, la formulación de un proyecto de obra pública.
- * El nuevo parque público "Iurramendi". Procede la formulación, en este caso, 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.

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.

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.

Todo ese conjunto conforma el ámbito de actuación integrada nº 15.

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 (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

A.- El ámbito de actuación integrada "15" mencionado en el anterior apartado "3.1.A", incluidos los terrenos tanto incluidos en él como los adscritos al mismo, 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.- 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 definan 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.

Formará parte de esas cargas la ejecución y abono de las obras de urbanización de Iurramendi Pasealekua y de Iruina Etorbidea en toda la extensión del citado (sub)ámbito, incluida la ejecución de las correspondientes redes peatonales y ciclistas a lo largo del mismo.

Además, dichas cargas incluirán, en su caso, la ejecución y abono de las obras de urbanización del nuevo parque público "Iurreamendi". La decisión a este respecto será adoptada por el Ayuntamiento en el contexto de la elaboración y tramitación de los citados Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación, en atención a la evaluación de la viabilidad económica del desarrollo urbanístico planteado contenido en los mismos.

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 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; 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:

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

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO **"25. USABAL KIROLGUNEA".**

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Se trata de un Ámbito ubicado al Sur del área urbana de Tolosa, concretamente en las inmediaciones de la desembocadura del río Araxes en el río Oria.

Tiene una superficie total de 67.101 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.

Se consolidan los objetivos y criterios generales de intervención establecidos tanto en las Normas Subsidiarias de 1989, concretamente en el documento de modificación de las mismas aprobado definitivamente mediante resoluciones de 9 de enero y 20 de marzo de 2001¹, y referido a, entre otros, este Ámbito, como en el Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002².

En consonancia con esos objetivos, se consolida el carácter preferentemente deportivo público del Ámbito, así como las restantes actividades existentes en el mismo.

Complementariamente, se prevé la ordenación y ejecución de una nueva pasarela de conexión peatonal y ciclista de éste con el Ámbito Urbanístico "26 Olarrain" que, a los efectos correspondientes, se considera como carga de urbanización del desarrollo urbanístico planteado en este último.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global: zona "G.00 Sistema general de equipamiento comunitario".

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- * Usos de equipamiento.

La zona carece de edificabilidad urbanística destinada a esos usos, en atención a su carácter y destino dotacional (equipamiento) público.

- * Usos residenciales, complementados con usos de hostelería, en parcelas residenciales.

La edificabilidad urbanística destinada a esos usos es la existente y consolidada por el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

¹ Se trata en concreto de la Modificación de las Normas Subsidiarias referida a las áreas "SI.2 Usabal Norte", "ST.2 Ikastola", "T.7 Piscinas Igarondo" y "SR.3 Mustad Papelera".

² Se trata en concreto del Plan Especial del área "ST.2 Usabal Norte".

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

El número de plantas y altura de las edificaciones residenciales autorizadas es equivalente al de las existentes y consolidadas en la misma en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

A su vez, los parámetros reguladores del número de plantas y altura de las edificaciones e instalaciones existentes y previstas destinadas a usos de equipamiento público son los establecidos en el Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002.

B.- Condiciones de uso.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para las zonas globales "G.00 Sistema general de equipamiento comunitario" (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

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

Se procederá a la ordenación y ejecución de una pasarela peatonal y ciclista sobre el río Oria, de conexión de éste con el Ámbito Urbanístico "26. Olarrain".

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 y en el Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002, que se consolida.

5.- Régimen general de programación y ejecución.

En atención al grado de ejecución de la ordenación planteada, no se establece previsión alguna a este respecto.

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.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "III.1 Zonificación Pormenorizada" del documento "5. Planos" de este Plan General. Se corresponden con las establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, adaptadas a la sistemática de zonificación pormenorizada establecida en éste. En caso de discordancia entre unas y otras, se estará a lo resultante de éstas últimas.

B.- Edificabilidad física de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

La edificabilidad física de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas del Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes y previstas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluidas las no ejecutadas. Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto en el citado Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002.

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

Las condiciones reguladoras de las alineaciones, rasantes, altura, número de plantas y cualesquiera otros extremos relacionados con la forma de la edificación autorizada en las distintas parcelas del Ámbito son las establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluidas las edificaciones previstas y no ejecutadas. Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto en el Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002.

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

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas, por un lado y con carácter general para las mismas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, y, por otro, en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General. Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto en el citado Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002.

E.- Pasarela sobre el río Oria.

Se prevé la ejecución de una nueva pasarela sobre el río Oria de conexión peatonal y ciclista de éste con el Ámbito Urbanístico "26. Olarrain".

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se tendrá presente, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones del Ámbito de los ríos Araxes y Oria.

Además, tratándose del primero de esos cauces, 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 2.000.

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

Ninguna de las edificaciones y elementos del Ámbito se integra en el catálogo de este Plan General.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

Se consolida el régimen de ejecución resultante de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, y, en concreto, en el citado Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002. .

La ejecución y el abono de la nueva pasarela sobre el río Oria de conexión peatonal y ciclista de éste con el Ámbito Urbanístico "26. Olarrain" será considera como carga de urbanización del desarrollo urbanístico planteado en este último Ámbito.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO **"26. OLARRAIN".**

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Se trata de un Ámbito ubicado al Sur del área urbana de Tolosa, concretamente entre el ferrocarril de RENFE, el río Oria y la intersección de la antigua carretera "N-1" con la carretera "GI-2634".

Tiene una superficie total de 32.817 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.

La reforma y recualificación urbana integral del Ámbito constituye el objetivo principal planteado en el Ámbito, asociado al derribo de las edificaciones existentes y a la previsión de nuevos desarrollos de actividades económicas y residenciales compatibles entre sí.

Además, ese objetivo se complementa con, entre otros, los otros tres que se indican a continuación.

Por un lado, la preservación, en atención a sus valores naturales, patrimoniales y culturales, tanto del río Oria y de la regata Osaka, incluidos sus respectivos márgenes, como del acueducto de la Papelera Olarrain, S.A.

Por otro, la resolución de la problemática viaria existente en la intersección entre la antigua carretera "N-1" y la "GI-2634", mediante la determinación y ejecución de las soluciones que se estimen adecuadas con ese fin, previo desvío de aquella al borde del citado río.

Por último, previsión de una nueva pasarela sobre el río Oria para la conexión peatonal y ciclista de éste con el Ámbito Urbanístico "25. Usabal Kirolgunea".

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.+

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 Residencial de Edificación Abierta".

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- | | |
|------------------|----------------------------|
| * Sobre rasante: | 27.200 m ² (t). |
| * Bajo rasante: | 16.800 m ² (t). |

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Altura y número de plantas máximo de la edificación.

- | | |
|---|-----------------|
| * Número máximo de plantas de la edificación: | |
| - Sobre rasante: | PB + V + Ático. |
| - Bajo rasante: | III |

- * Altura máxima de la edificación:
Será la establecida por el Plan Parcial a promover en el Ámbito.

B.- Condiciones de uso.

- | | | |
|----|--|----------------------------|
| a) | Edificabilidad urbanística total destinada a usos de actividades económicas: | 10.000 m ² (t). |
| b) | Edificabilidad urbanística total destinada a usos residenciales: | 17.200 m ² (t). |
| c) | Régimen jurídico de la edificabilidad urbanística residencial: | |
| | * Edificabilidad residencial existente a derribar y sustituir: | 2.033 m ² (t) |
| | * Nueva edificabilidad residencial: | |
| | - Destinada a viviendas de protección oficial (55%): | 8.342 m ² (t). |
| | - Destinada a vivienda protegida tasada (22,58%): | 3.425 m ² (t) |
| | - Destinada a promoción libre (22,42%): | 3.400 m ² (t). |
| | - Nueva edificabilidad residencial total (100%): | 15.167 m ² (t). |

1.2.- Zona "E.10 Sistema general de comunicación viaria" .

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

Se autoriza la implantación de gasolineras o estaciones de servicio en los supuestos en los que se estime oportuna su implantación. En todo caso, su autorización ha de entenderse supeditada a la previa obtención de, además de la o las correspondientes licencias municipales, las autorizaciones y/o informes favorables previstos a ese respecto en la legalidad vigente en la materia, incluido el del Departamento de la Diputación Foral competente en materia de carreteras. Además, en atención a las características y condicionantes de los objetivos planteados en cada caso, el Ayuntamiento podrá condicionar su implantación a la previa formulación del correspondiente Plan Especial de ordenación.

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

No se establecen condiciones reguladoras de la red de sistemas locales de carácter estructural.

En todo caso, se deberá preservar el acceso rodado y peatonal a las edificaciones situadas al otro lado de la red ferroviaria.

3.- Clasificación urbanística.

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

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido a la totalidad del Ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

5.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

- a) Se procederá a la determinación y ejecución unitaria de:

- * El nuevo desarrollo urbanístico planteado en el Ámbito.
- * Las soluciones de comunicación que se estimen adecuadas tanto en lo referente a la nueva pasarela peatonal y ciclista sobre el río Oria, de conexión con las instalaciones deportivas de "Usabal Kirolgunea", como en cuanto a la intersección de la antigua carretera "N-1" con la "GI-2634".
- * Las medidas de preservación de los cauces fluviales ubicados bien en colindancia con el Ámbito bien dentro de él.
- * Las medidas de preservación del acueducto de la Papelera de Olarrain.

Los terrenos afectados por todas esas previsiones se integrarán o adscribirán al ámbito de actuación integrada a delimitar en ese contexto.

La construcción de la citada nueva pasarela peatonal y ciclista sobre el río Oria será considerada como carga de urbanización del desarrollo proyectado en este Ámbito.

- b) Con independencia de su inclusión o adscripción al mismo, el conjunto formado por este Ámbito Urbanístico y el "2. Santa Lucia. Equipamiento General" conformarán un único ámbito de actuación integrada, que deberá ser objeto de un único Programa de Actuación Urbanizadora.

De igual manera, los terrenos de ambos ámbitos de vincularan (bien mediante su inclusión, bien mediante su adscripción) a una misma unidad de ejecución.

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

- * Los terrenos integrados en el Ámbito Urbanístico "2. Santa Lucia. Equipamiento General", destinados a sistema general, serán obtenidos por la Administración mediante cesión en el contexto del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de actuación integrada al que se ha hecho referencia en el anterior apartado "A".
- * El coste de ejecución de las obras y actuaciones viarias proyectadas será abonado por la entidad competente en la citada infraestructura viaria (Diputación Foral de Gipuzkoa), y, en la parte que, en su caso, no le corresponda a dicha entidad, será considerada como carga de urbanización del nuevo desarrollo urbanístico previsto en el Ámbito.

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

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Parcial en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

Con carácter general, las condiciones de calificación pormenorizada del Ámbito serán las que establezca el Plan Parcial a promover en el mismo.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se deberá tener presente, a los efectos correspondientes, la presencia bien dentro del ámbito bien en sus inmediaciones, del río Oria y de la antigua carretera "N-1" y la regata Osaka.

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

En atención a su valor cultural, el acueducto de la Papelera Olarrain se integra en el Catálogo de este Plan General.

Procede su recuperación e integración en el entorno y, en concreto, en la nueva ordenación planteada en el mismo.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

Las condiciones reguladoras de dicho régimen serán las que establezca el referido Plan Parcial.

En todo caso, en su determinación deberán ser objeto de la debida consideración las condiciones establecidas en el apartado "5" del anterior epígrafe "III".

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

1.- Geología y geomorfología.

La situación actual del Ámbito se caracteriza por su deterioro medioambiental resultante de, entre otros extremos, la cantidad de vertidos de todo tipo, preferentemente inertes, depositados en él. Su recogida y retirada, así como la de los residuos inertes resultantes a lo largo del proceso de ejecución del nuevo desarrollo proyectado (derribos de edificaciones, excavaciones, etc.), ha de ser realizada y gestionada de manera controlada y razonada.

2.- Hidrología superficial.

A.- Cauces fluviales.

La nueva ordenación del Ámbito a plantear en el Plan Parcial a promover en él ha de apostar por, por un lado, el descubrimiento de la regata Osaka en el tramo que sea factible, y, por otro, su integración en el entorno y en la propia ordenación.

B.- Recuperación y mejora de márgenes.

Esta parte de la margen izquierda del río Oria está alterada, deteriorada, sin apenas vegetación de ribera y la existente mal conservada, y con vertidos que llegan hasta casi el mismo cauce.

La nueva ordenación a plantear en el Ámbito ha de ajustarse a los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos, incluso en lo referente a las distancias entre aquél y el río Oria y la regata Osaka. Y en ese contexto, se ha de proceder a la recuperación, restauración y mejora ambiental de sus márgenes, además de a la correcta integración de dichos cauces en el entorno urbano.

C.- Reducción del riesgo de inundaciones.

Esta parte de la margen izquierda del río Oria está considerada en el citado Plan Territorial Sectorial como zona inundable con períodos de recurrencia de 100 y 500 años.

Resulta conveniente la realización, previamente a la ejecución del desarrollo planteado, de un estudio que, complementariamente, analice y defina: el mencionado riesgo y su alcance; medidas para la prevención de inundaciones; soluciones blandas de recuperación de las márgenes; medidas para la recuperación de la vegetación de ribera; etc.

3.- Hidrogeología.

De acuerdo con la información de la que se dispone en este momento, se trata de un entorno de alta/muy alta vulnerabilidad acuífera por lo que ha evitarse cualquier tipo de vertido contaminante. Asimismo, las excavaciones han de ser acometidas con el debido cuidado y control para eliminar afecciones al piezométrico, ya que éste suele estar bastante próximo a la superficie topográfica en los acuíferos cuaternarios.

En las posteriores fases tanto de elaboración del Plan Parcial del Ámbito como de desarrollo y ejecución de la ordenación planteada en el mismo deben ser valoradas y controladas ese tipo de afecciones con la debida atención. En todo caso, algunos de los usos actualmente existentes en él no son adecuados a las características de este medio y su retirada incluso puede beneficiar a este componente ambiental.

4.- Recuperación de suelos industriales potencialmente contaminados.

De acuerdo con el inventario de IHOBE, existe en el Ámbito un emplazamiento potencialmente contaminado ligado al solar que de 1820 a 1833 acogió una actividad de fundición de cobre (Fundición de Cobre Dugiols, CNAE 27.5) y posteriormente y hasta 1980 una papelera (Papelera Laurak Bat, CNAE 21.1). En la actualidad pueden existir algunos vertidos también contaminantes.

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.

5.- Otras cuestiones.

La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del 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.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO **"27. ARZABALZA".**

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Se trata de un Ámbito industrial ubicado a orillas del río Oria, concretamente en su margen derecha, en las inmediaciones del acceso Sur a Tolosa desde la carretera "N-I".

Tiene una superficie total de 18.565 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.

Se consolida el Ámbito con su realidad actual, incluidas las edificaciones industriales existentes, con las previsiones resultantes de los Estudios de Detalle referidos al mismo, promovidos en el contexto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989, y aprobados definitivamente mediante resoluciones de 19 de diciembre de 1.997 y 26 de abril de 1.999.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global: zona "B.10 Uso industrial".

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad urbanística total de esta zona es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes y construidas de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que se consolidan.

Esa edificabilidad se complementa con la asociada a una planta bajo rasante que se autoriza construir.

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

Esos parámetros son los asociados a las edificaciones existentes y consolidadas, que se convalidan en su situación actual. Complementariamente, se autoriza la construcción de una (1) planta bajo rasante, en las debidas condiciones de preservación del cauce del río Oria y de sus márgenes de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente en la materia, así como en el Plan Territorial Sectorial de ordenación y preservación de dichos cauces, también vigente.

B.- Condiciones de uso.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, para la zona global "B.10" en este Plan General (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Condiciones específicas reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen, con el rango propio de la ordenación estructural, previsiones específicas reguladoras de la red de sistemas locales del ámbito.

3.- Clasificación urbanística.

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

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Este Plan General determina la ordenación pormenorizada del Ámbito, por lo que se considera de ejecución directa del mismo.

5.- Régimen general de programación y ejecución.

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística de este Ámbito, no se establecen previsiones reguladoras del régimen general de programación y ejecución de la misma.

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.

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.

- * Sobre rasante: la edificabilidad física es la resultante de la forma (alineaciones, número de plantas y altura) actual de la edificación existente y consolidada en cada parcela.
- * Bajo rasante: edificabilidad asociada a una (1) planta bajo rasante que se autoriza construir en las condiciones expuestas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan, siempre que la misma sea acorde con los criterios de preservación del cauce del río Oria y de sus márgenes, establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

a) Número de plantas.

- * Sobre rasante: el número de plantas es equivalente al de las edificaciones existentes y consolidadas.
- * Bajo rasante: 1 planta de sótano, en las condiciones antes expuestas.

b) Altura de edificación:

La altura de las edificaciones autorizadas sobre rasante es equivalente a la de las existentes en la misma.

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

Esas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para cada una de las (sub)zonas delimitadas en este Ámbito

E.- Condiciones particulares de dominio.

- * Se consolida el bidegorri existente a su paso por el Ámbito, en las condiciones jurídicas de implantación del mismo (servidumbres de paso, etc.)
- * En lo referente al río Oria y 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).

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia del río Oria en las inmediaciones del ámbito.

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

Ninguno de los elementos o edificaciones del Ámbito se integran en el Catálogo de este Plan General.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística, no se establecen previsiones específicas en esta materia.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística, no se establecen previsiones específicas en esta materia.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO **"28. ALBIZTUR".**

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Se trata de un Ámbito industrial ubicado junto a la carretera "GI-2634" en la colindancia del término municipal de Tolosa con el de Albiztur. De hecho, el desarrollo industrial de este Ámbito continúa en ese otro municipio.

Tiene una superficie total de 17.786 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

Se consolidan las edificaciones y los usos industriales existentes.

Su continuidad en terrenos del municipio de Albiztur justifica el tratamiento integral y coordinado del conjunto por parte de los dos municipios, tanto en lo referente a la determinación y ejecución de las obras de edificación y urbanización necesarias para su mantenimiento en condiciones adecuadas como en cuanto a aspectos formales relacionados con la elaboración y tramitación de los correspondientes proyectos.

Procedería incluso el análisis, por parte de ambos municipios, de un posible reajuste de los límites municipales en este entorno, en aras a la racionalización del mismo en atención a, entre otros extremos, el desarrollo urbanístico existentes y sus condicionantes.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global: zona "B.10 Uso industrial".

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad urbanística total de esta zona es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes, que se consolidan.

Esa edificabilidad se complementa con la asociada a una (1) planta de sótano que se autoriza construir dentro de la parcela industrial, con la misma ocupación en planta que la de la edificación sobre rasante.

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

Esos parámetros son los asociados a las edificaciones existentes y consolidadas. Se autoriza, complementariamente, la construcción de una planta bajo rasante.

B.- Condiciones de uso.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, para la zona global "B.10" en este Plan General (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

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

No se establecen condiciones reguladoras de la red de sistemas locales del ámbito de carácter estructural.

3.- Clasificación urbanística.

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

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Este Plan General determina la ordenación pormenorizada del Ámbito, por lo que se considera como de ejecución directa del mismo.

5.- Régimen general de programación y ejecución.

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística planteada, y a la consolidación de la misma, no se establecen previsiones reguladoras del régimen general de programación y ejecución de la misma.

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) Sobre rasante: la edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la forma (alineaciones, número de plantas y altura) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas.

b) Bajo rasante: edificabilidad asociada a una (1) planta bajo rasante, con la misma ocupación en planta que la de la edificación sobre rasante.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Número de plantas y altura d edificación.

a) Número de plantas.

* Sobre rasante: el número de plantas es equivalente al de las edificaciones existentes y que se consolidan.

* Bajo rasante: 1 planta.

b) Altura de edificación:

La altura sobre rasante de las edificaciones de cada parcela es equivalente a la actual de cada una de ellas, que se consolida.

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

Esas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General para cada una de las (sub)zonas diferenciadas en este Ámbito

E.- Condiciones particulares de dominio.

No se establecen en este Plan General condiciones particulares en esta materia.

2.- Categorización del suelo urbano.

Con una salvedad, los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado. Esa salvedad está referida a los terrenos 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 en las inmediaciones del ámbito de la carretera "GI-2634".

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

Ninguno de los elementos o edificaciones del Ámbito se integran en el Catálogo de este Plan General.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

En atención al grado de ejecución y consolidación de la ordenación urbanística planteada, no se establecen previsiones específicas en esta materia.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

En atención al grado de ejecución y consolidación de la ordenación urbanística planteada, no se establecen previsiones específicas en esta materia.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO **"29. ALDABA – BERAZUBI HAUNDI".**

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Se trata de un Ámbito situado a orillas del río Oria, entre la actual y la antigua carretera "N.1", en el tramo situado entre los municipios de Alegia e Ikaztegieta.

Su superficie es de 47.112 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.

Se consolidan los objetivos y criterios generales de intervención establecidos tanto en las Normas Subsidiarias de 1989, concretamente en el documento de modificación de las mismas referido a los sectores industriales "Aldaba-Berazubi Haundi" y "Argaia", aprobado definitivamente mediante resolución de 22 de diciembre de 1992, como en los Planes Parciales de esos dos sectores, aprobados definitivamente mediante resoluciones de, respectivamente, 29 de diciembre de 1.992 y 17 de mayo de 2.005.

En consonancia con ello, se consolida el carácter preferentemente industrial del ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "B.10 Uso Industrial.

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad autorizada es la resultante y/o asociada a los siguientes parámetros:

- * Ocupación máxima en planta: 40 % de la superficie privada del Ámbito.
- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación expuestos a continuación.
- * Consolidación de las edificaciones existentes al Oeste del entorno denominado "Argaia", incluidas las viviendas existentes.
- * Consolidación de las instalaciones hidroeléctricas existentes al Este de ese mismo entorno.
- * La edificabilidad anterior se complementa con la asociada a una (1) planta bajo rasante.

En lo referente a la edificabilidad sobre rasante, se consolidan, en todos los citados extremos, las previsiones establecidas en los expedientes de planeamiento mencionados en el anterior epígrafe "II".

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- * Número de plantas de la edificación sobre rasante: 1 planta.
Se autoriza la construcción, dentro de la altura permitida, de una segunda planta en un fondo de 10 m. a partir de la línea de fachada a la vía o espacio libre público
- * Bajo rasante:
 - Una (1) planta de sótano vinculada a edificaciones destinadas a usos industriales.

- Hasta un máximo de tres (3) plantas de sótano vinculadas a otros usos autorizados (terciarios, etc.).
- * Altura de edificación sobre rasante: 8 m. al alero, autorizándose alturas mayores siempre que se justifiquen por razones productivas o de almacenamiento.
- * Las edificaciones e instalaciones existentes al Oeste y Este del entorno "Argaia" se consolidan con sus actuales parámetros formales.

B.- Condiciones de uso.

Dichas condiciones son las establecidas, con carácter general, para la zona global "B.10" en este Plan General (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales).

Se consolidan las viviendas existentes al Oeste del entorno "Argaia".

1.2.- Zona "E.10 Sistema general de comunicación viaria.

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en el Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

2.- **Condiciones específicas reguladoras de la red de sistemas locales.**

No se establecen condiciones de carácter estructural reguladoras de la red de sistemas locales.

3.- **Clasificación urbanística.**

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

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

El régimen de ordenación pormenorizada de este Ámbito es el establecido en los planes parciales mencionados en el apartado "1" del siguiente epígrafe "IV".

5.- **Régimen general de programación y ejecución.**

En atención al importante grado de ejecución de la ordenación del ámbito, no se establece condición alguna en materia de programación y ejecución.

IV.- **RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.**

1.- **Calificación pormenorizada.**

Las condiciones de calificación pormenorizada de este Ámbito son las establecidas en, por un lado y en cuanto a una parte del mismo, el Plan Parcial del sector industrial "SI.4 Aldaba-Berazubi Haundi", y, por otro y en cuanto al resto, el Plan Parcial del sector "SI.5 Argaia", aprobados definitivamente mediante resoluciones de, respectivamente, 29 de diciembre de 1992, y 17 de mayo de 2005.

Ambos planes parciales fueron promovidos en el contexto del planeamiento general vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, y se consolidan con todas sus previsiones.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de este Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por no haber sido aún ejecutados bien en su integridad bien parcialmente, deben 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 bien en las inmediaciones del Ámbito bien dentro de él tanto de la carretera "N-I", incluido el nudo de conexión con la misma, como del río Oria.

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

Ninguno de los elementos o edificaciones del Ámbito se integran en el Catálogo de este Plan General.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

Las condiciones de ejecución de la ordenación urbanística planteada en este Ámbito son las establecidas en los citados planes parciales de los sectores industriales "SI.4 Aldaba-Berazubi Haundi" y "SI.5 Argaia".

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO **"30. N-I ERREPIDEA".**

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este Ámbito se corresponde con el trazado de la carretera "N-I" a su paso por las inmediaciones del medio urbana de Tolosa, así como con una determinada parte de la Avenida Iruña colindante con ese medio. Se incluyen en él nudos de conexión de dicha carretera con el municipio

Su superficie es de 209.993 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

Sin perjuicio de determinadas salvedades, las citadas infraestructuras viarias se consolidan en su estado actual. Algunas de esas salvedades son concretamente las siguientes:

- * Modificación del actual nudo de conexión "norte" de la carretera "N-I" con el municipio, ubicado en el entorno de Santa Lucia, y complementación del mismo con la construcción de un nuevo puente sobre el río Oria, de comunicación de ambas partes del río.

Esta propuesta tiene un doble objetivo.

En primer lugar, la mejora de la comunicación viaria de esta parte de la comarca de Tolosaldea con la citada carretera en ese entorno. En concreto, la construcción del citado nuevo puente y su conexión con la carretera "N-I" a través del nuevo nudo viario permite la comunicación directa con esta carretera de, entre otros, los municipios de Hernialde, Anoeta y Alkiza, eliminando tráficos de paso por, entre otros, el área urbana de Iruña, que en caso contrario deberían de pasar por el mismo. La eliminación de esos tráficos de paso contribuirá, a su vez, a la mejora de la calidad urbana de los ámbitos actualmente afectados por los mismos.

En segundo lugar, la mejora de la comunicación viaria de los ámbitos de Tolosa ubicados en las inmediaciones del arranque del Paseo Larramendi, y, en concreto, con la Avenida San Sebastian y las edificaciones existentes y proyectadas en la misma. De hecho, esa mejora se entiende necesaria para el desarrollo y la ejecución de las nuevas propuestas planteadas en el Ámbito colindante "4. Guadalupe – Avenida de San Sebastián".

Dicha propuesta de remodelación viaria afecta concretamente al (sub)ámbito "30.1. N-I Santa Lucia" delimitado en este Ámbito Urbanístico. En todo caso, la delimitación de ese subámbito incluida en este Plan General tiene carácter orientativo. Se entenderá a todos los efectos que su definitiva y precisa delimitación será la conformada por la totalidad de los terrenos que resulten afectados por las previsiones de remodelación del nudo viario existente, resultantes de los proyectos que se promuevan con ese fin.

- * Acondicionamiento urbano de Iruña Etorbidea, cuando menos en el entorno del barrio de Amaro, a los efectos de su tratamiento como calle o avenida urbana, con la consiguiente determinación y ejecución de las medidas necesarias tanto para calmar el tráfico, como para construir las redes peatonales y ciclistas de calidad adecuada para la conexión de ese barrio

con el centro urbano de Tolosa en las debidas condiciones de seguridad y funcionalidad.

- * Determinación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar los impactos acústicos derivados del tráfico de la mencionada carretera "N-I".
- * Determinación y ejecución de las medidas necesarias para minimizar los impactos paisajísticos, ambientales, etc., derivados del actual viaducto de dicha carretera.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global: zona "E.10 Sistema general de comunicación viaria".

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en el Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

Se autoriza, siempre que se estime oportuna, la implantación de gasolineras o estaciones de servicio. En todo caso, su autorización ha de entenderse supeditada a la previa obtención de, además de la correspondiente licencia municipal, las autorizaciones favorables previstos a ese respecto en la legalidad vigente en la materia, incluida la del Departamento de la Diputación Foral competente en materia de carreteras. Además, en atención a las características y condicionantes de los objetivos planteados en cada caso, el Ayuntamiento podrá condicionar su implantación a la previa formulación del correspondiente plan especial de ordenación.

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

En atención a la propia naturaleza de esta zona, no se establece condición alguna en esta materia.

3.- Clasificación urbanística.

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

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Sin perjuicio de la formulación de los planes que, en su caso y a los efectos de la consecución de los objetivos expuestos en el anterior apartado 1 se estimen necesarios, la ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General.

En todo caso, a los efectos de garantizar el tratamiento unitario del conjunto, podrá acordarse la extensión del Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en el (sub)ámbito "4.1 Avenida de San Sebastián" al (sub)ámbito "30.1 N-I Santa Lucia"; éste último se corresponde con los terrenos afectados por el reajuste de la conexión de la carretera "N-I" con el término municipal en el entorno de Santa Lucia planteado en este Plan General.

5.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación y ejecución general.

- * La determinación y ejecución de las obras y actuaciones viarias planteadas en el (sub)ámbito "30.1. N-I Santa Lucia" (obras de reajuste y reacondicionamiento de la actual conexión viaria de la carretera "N-I" con el centro urbano de Tolosa en el entorno de Santa Lucia) será acometida de forma coordinada con la determinación y ejecución del nuevo desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito "4.1 Avenida de San Sebastián".

Con ese fin, los terrenos del (sub)ámbito "30.1" se integrarán o adscribirán al ámbito de actuación integrada conformado por los terrenos afectados por los nuevos desarrollos planteados en el (sub)ámbito "4.1", cuya delimitación será fijada por el Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en éste. El conjunto formado por todos esos terrenos será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. De igual manera, los terrenos de ambos (sub)ámbitos se vincularán a una misma unidad de ejecución, bien mediante su integración bien mediante su adscripción a la misma.

- * Se procederá a la elaboración y ejecución de las obras de reacondicionamiento urbano de Iruña Etorbidea en el plazo máximo de cuatro años contados a partir de la aprobación de este Plan General, previa la emisión, en todo caso, de las correspondientes autorizaciones por parte de la Administración competente en dicha carretera.

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

- * Los terrenos afectados por las obras y actuaciones viarias proyectadas en el (sub)ámbito "30.1. N-I Santa Lucia" serán obtenidos por la Administración mediante cesión en el contexto del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de actuación integrada al que se ha hecho referencia en el anterior apartado "A".
- * El coste de ejecución de las obras y actuaciones viarias será abonado por la entidad competente en la citada infraestructura viaria (Diputación Foral de Gipuzkoa), y, en la parte que, en su caso, no le corresponda a dicha entidad, será considerada como carga de urbanización del nuevo desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito "4.1 Avenida de San Sebastián", con excepción del coste del nuevo puente proyectado sobre el río Oria.

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

Se plantea la elaboración y aprobación del Plan Especial de Ordenación Urbana del (sub)ámbito "4.2", extendido en su caso al (sub)ámbito "30.1", de forma simultánea y coordinada con la elaboración de los proyectos necesarios para la ejecución de las obras de mejora y reajuste de la referida conexión viaria de la carretera "N.1" con Tolosa, planteadas en éste último.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- **Calificación pormenorizada.**

Las (sub)zonas de calificación pormenorizada diferenciadas y delimitadas en este Ámbito son las reflejadas en el plano "III.1" del documento "5. Planos" de este Plan General.

A su vez, el régimen urbanístico pormenorizado de cada una de esas (sub)zonas es el establecido en el Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

2.- **Categorización del suelo urbano.**

Sin perjuicio de las salvedades que se indican a continuación, los terrenos de este Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

Esas salvedades afectan a los terrenos del (sub)ámbito "30.1 N-I Santa Lucia", que tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la contaminación acústica resultante de la red viaria, a los efectos de la determinación y ejecución de las medidas de eliminación y/o minimización de la misma.

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

Ninguno de los elementos y/o edificaciones del Ámbito se integran en el Catálogo de este Plan General.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

- * Las obras de reajuste y remodelación viaria planteadas en el (sub)ámbito "30.1. N-I Santa Lucia", incluido el nuevo puente sobre el río Oria, serán objeto del correspondiente proyecto de obras públicas.
- * Las obras de remodelación urbana planteadas en Iruña Etorbidea serán asimismo objeto del correspondiente proyecto de obras públicas.

2.- Edificaciones y usos disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones y usos existentes en el (sub)ámbito "30.1. N-I Santa Lucia"

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1.- Condiciones de actuación.

- * Las condiciones de actuación en el (sub)ámbito "30.1" serán las que defina, en su caso y siempre que su intervención se extienda al mismo, el Plan Especial de Ordenación Urbana mencionado en el apartado "4" del anterior epígrafe "III".

En todo caso, esas condiciones se adecuarán al régimen general de ejecución y programación expuesto en el apartado "5.A" del citado epígrafe "III".

- * Las actuaciones proyectadas en Iruña Etorbidea se entenderán sujetas a las condiciones propias de las actuaciones de ejecución de las dotaciones públicas.

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

Las condiciones de programación y formulación del Programa de Actuación Urbanizadora referido a los (sub)ámbitos "4.2 Avenida de San Sebastián" y "30.1. N-I Santa Lucia" serán las fijadas en el citado Plan Especial

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

Las condiciones de identificación, ejecución y abono de las obras proyectadas en el (sub)ámbito "30.1" serán las que, en desarrollo de las expuestas en el apartado "5" del anterior epígrafe "III", establezcan, por un lado y en el supuesto de que se extienda al mismo, el Plan Especial de Ordenación Urbana mencionado en el apartado "4" de dicho epígrafe "III", y, por otro, el Programa de Actuación Urbanizadora al que se hace referencia en aquél primer apartado.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO **"31 TREN BIDEA".**

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este Ámbito se corresponde con el trazado de la actual red ferroviaria de RENFE, incluidas las instalaciones propias de la misma (estación, apeadero, etc.).

Su superficie es de 56.386 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

En términos generales, se consolida la actual infraestructura ferroviaria en su estado actual. En todo caso, esa consolidación se complementa con objetivos específicos como los siguientes:

- * Mejora de las conexiones del Ámbito Urbanístico "11. San Esteban" con el centro urbano del municipio.

Se proponen a ese respecto dos posibles alternativas de intervención.

Una de ellas conllevaría el soterramiento de la red ferroviaria en el mayor tramo posible.

La segunda está asociada a la posible mejora de las actuales conexiones por debajo de esa red ferroviaria, ampliándolas en la medida necesaria para crear una conexión suficientemente fluida y diáfana entre ambas partes de la red. Sin descartar otros, esos pasos deben reforzarse, en particular, en el entorno de la calle San Juan, en la medida en que es éste el punto que conecta más directamente San Esteban con el centro urbano. Sin descartar otro tipo de intervenciones, cabe citar, como objetivo mínimo, la unión en un único espacio de las dos conexiones bajo el ferrocarril existentes en ese entorno.

Procede la elección de una u otra alternativa en el contexto de la elaboración y aprobación bien del Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en el Ámbito "11. San Esteban", bien del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en él.

Se plantea el abono de las obras a ejecutar con ese fin por la entidad competente en materia ferroviaria.

A su vez, en el supuesto de decantarse por la solución de soterramiento de la red ferroviaria, el porcentaje del coste del mismo que no sea imputable a la citada entidad será abonado de la manera que se estime adecuada, descartándose, eso sí, su consideración como carga de urbanización del nuevo desarrollo residencial planteado en el Ámbito "11. San Esteban".

A su vez, en el supuesto de decantarse por la solución de ampliación y mejora del paso bajo el ferrocarril, el porcentaje del coste de las obras que no sea abonado por la referida entidad será considerado como carga de urbanización del nuevo desarrollo residencial planteado en ese Ámbito "11. San Esteban".

- * Mejora y acondicionamiento de las actuales instalaciones de la Estación de RENFE.

Este objetivo ha de ser acometido conjuntamente con estos otros: urbanización del espacio público situado en su parte delantera; construcción de un aparcamiento bajo la rasante de ese espacio público; habilitación de una estación intermodal autobús-ferrocarril, analizándose la viabilidad de su implantación la citada Estación.

Ese conjunto territorial conforma el (sub)ámbito "12.2 Plaza - Estación RENFE", conformado por terrenos integrados en su mayor parte en el Ámbito Urbanístico "12. San Francisco" y los restantes, concretamente en este mismo Ámbito.

La determinación y ejecución de los esos objetivos ha de ser debidamente coordinada con los antes expuestos, en particular si se opta por el soterramiento de la red ferroviaria.

- * Determinación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar los impactos acústicos derivados de la mencionada red ferroviaria.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global: zona "E.20 Sistema general de comunicación ferroviaria".

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en el Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

En atención a la propia naturaleza de la zona, no se establece condición alguna en esta materia.

3.- Clasificación urbanística.

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

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial en el (sub)ámbito "12.2 Plaza-Estación RENFE", en el que se integra la estación de RENFE, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

Siempre que se estime oportuno, la parte de este Ámbito afectada por las obras de mejora de la conexión de ambas márgenes de la red ferroviaria en el entorno de San Esteban se integrarán en el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el (sub)ámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial".

Por lo demás, la ordenación pormenorizada del resto de este Ámbito se determina en este Plan General.

5.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación y ejecución general.

La determinación y ejecución de las obras de mejora de las conexiones entre ambas márgenes de la red ferroviaria en el entorno de San Esteban a las que se ha hecho referencia en el anterior epígrafe "II" será acometida de forma simultánea y complementaria al nuevo desarrollo residencial planteado en el Ámbito Urbanístico "11. San Esteban".

B.- Criterios de abono de las citadas obras de conexión de ambas márgenes ferroviarias.

El coste de ejecución de las citadas obras y actuaciones de mejora de la conexión de ambas márgenes de la red ferroviaria en el entorno de San Esteban será abonado por la entidad competente en la citada infraestructura (RENFE - ADIF).

A su vez, en el supuesto de acordarse la ejecución de la solución de soterramiento de la red ferroviaria, el porcentaje del coste del mismo que no sea imputable a la citada entidad será abonado de la manera que se estime adecuada, descartándose, eso sí, su consideración como carga de urbanización del nuevo desarrollo residencial planteado en el Ámbito "11. San Esteban".

A su vez, en el supuesto de acordarse la ejecución de la solución de ampliación y mejora del paso bajo el ferrocarril, el porcentaje del coste de las obras que no sea abonado por la referida entidad será considerado como carga de urbanización del nuevo desarrollo residencial planteado en ese Ámbito "11. San Esteban".

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

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial del (sub)ámbito "12.2 Plaza-Estación RENFE" en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.**1.- Calificación pormenorizada.**

En atención a la naturaleza del Ámbito, no se establecen previsiones particulares en esta materia.

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la contaminación acústica resultante de la red ferroviaria, a los efectos de la determinación y ejecución de las medidas de eliminación y/o minimización de la misma.

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

La marquesina del ferrocarril del Norte se integra en el Catálogo de este Plan General, en atención a su valor cultural.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

- * Las obras de mejora de la conexión de ambos márgenes de la red ferroviaria en el entorno de San Esteban serán objeto del o de los correspondientes proyectos de obras de urbanización que se estimen adecuados, según se opte por una u otra de las alternativas expuestas con ese fin en el anterior epígrafe "II".
- * Las obras de urbanización a ejecutar en el (sub)ámbito "12.2 Plaza-Estación RENFE" serán las establecidas en el Plan Especial a promover en el mismo.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

2.1.- Condiciones de actuación.

- * Las condiciones de actuación en el (sub)ámbito "12.2 Plaza-Estación RENFE" serán las que defina el Plan Especial a promover en el mismo.
- * Las actuaciones proyectadas a los efectos de la mejora de la conexión de ambos márgenes de la red ferroviaria en el entorno de San Esteban se adecuarán a las condiciones que se determinen complementariamente al Plan Especial del (sub)ámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial" y/o a los proyectos de obras de urbanización específicos que se promuevan con ese fin.

2.2.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Se estará a este respecto a lo que resulte de la aplicación de los criterios expuestos en el apartado "5.B" del anterior epígrafe "III".

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO **"32. CASCO DE URKIZU"**

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este Ámbito se corresponde con el actual núcleo de Urkizu.

Su superficie es de 14.259 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

La ordenación y conformación de un casco urbano adaptado a las características y naturaleza propias del entorno en el que se ubica, dotado en su conjunto de los servicios y condiciones que garanticen su calidad, y que dé respuesta a las necesidades del vecindario, constituye uno de los objetivos planteados, que puede, a su vez, desglosarse en otros más específicos como los siguientes:

- * El desarrollo de nuevas viviendas para dar respuesta a las necesidades detectadas.
- * La determinación del régimen urbanístico de las edificaciones existentes y que se consolidan e integran en el Ámbito.
- * La previsión de las dotaciones necesarias, en particular en materia de comunicación, equipamientos e infraestructuras de servicios.
- * La urbanización del conjunto del Ámbito, dotándole de los necesarios servicios urbanos, incluida tanto la parte objeto de nuevos desarrollos urbanos como la consolidada.
- * La adaptación de las soluciones de respuesta a los objetivos anteriores (altura y número de plantas de las edificaciones; tratamiento de la urbanización; etc.) a las singulares características del entorno.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL / ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global: zona "A.20 Residencial de edificación abierta".

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- * Nuevos desarrollos urbanísticos:
 - Sobre rasante: 2.000 m²(t).
 - Bajo rasante: Equivalente a dos (2) plantas de sótano.
El sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela privada, con la salvedad referida a un retiro de 5 metros en todos sus linderos.
- * Desarrollos urbanísticos consolidados:
 - Sobre rasante:
La edificabilidad urbanística es la resultante de la forma (alineaciones, número de plantas y altura) de las edificaciones existentes y consolidadas.

No se consolidan las chabolas y tejavanas existentes en el Ámbito, que se declaran fuera de ordenación.

- Bajo rasante:
Edificabilidad asociada a dos (2) plantas bajo rasante.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Altura y número de plantas:

* Nuevos desarrollos urbanísticos.

- Número de plantas máximo:
 - . Sobre rasante: II + Bajocubierta (bc).
 - . Bajo rasante: II
- Altura de edificación sobre rasante: será definida por el Plan Especial a promover en el Ámbito.

* Desarrollos urbanísticos consolidados:

Dichos parámetros se corresponden con los de las edificaciones existentes y consolidadas.

Se autoriza la construcción de dos (2) plantas bajo rasante.

B.- Condiciones de uso:

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

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Nueva edificabilidad residencial protegida:

- Vinculada al régimen de VPO de régimen general (32%): 640 m²(t).
- Vinculada al régimen de vivienda tasada (32%): 640 m²(t).

* Nueva edificabilidad residencial de promoción libre (36%): 720 m²(t).

* Nueva edificabilidad residencial total: 2.000 m²(t).

* La edificabilidad residencial existente y consolidada se vincula al régimen de promoción libre.

c) El tamaño medio de las viviendas de este Ámbito será de 120 m²(t).

Dicho tamaño será de aplicación tanto en las nuevas edificaciones proyectadas, como en las preexistentes y consolidadas, a los efectos de la determinación del correspondiente número de viviendas.

Ese tamaño será de aplicación diferenciada e independiente en cada una de las edificaciones preexistentes.

A su vez, en las nuevas edificaciones proyectadas podrá ser aplicado bien de forma diferenciada en cada una de ellas, bien de forma global en el conjunto de las mismas.

2.- Condiciones específicas reguladoras de la red de sistemas locales.

Se deberá proceder a la urbanización del conjunto del Ámbito, con la consiguiente ordenación y ejecución de las necesarias dotaciones e infraestructuras (viario, saneamiento, agua, electricidad, etc.), incluida la mejora y regeneración de las existentes.

3.- Clasificación urbanística.

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

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del ámbito.

5.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación y ejecución general.

Los terrenos afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos conformarán un ámbito de actuación integrada, que será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. La delimitación de dicho ámbito será determinada por el Plan Especial a promover.

Las obras de urbanización del conjunto del Ámbito Urbanístico, incluidas las que deban acometerse en la parte consolidada del mismo, serán consideradas como cargas de urbanización de dichos nuevos desarrollos urbanísticos. A los efectos de la correcta determinación de las mismas, y sin descartar otras posibles soluciones que a ese respecto puedan considerarse adecuadas, todas esas obras serán objeto de, en principio, un único proyecto de urbanización. Con ese fin, siempre que se estime necesario, la totalidad de los terrenos afectados por esas obras de urbanización se incluirán en el mencionado ámbito de actuación integrada, o se adscribirán al mismo.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el Ámbito será elaborado y aprobado en el plazo de 2 años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

Las condiciones de calificación pormenorizada serán las establecidas en el Plan Especial a promover con ese fin en el Ámbito.

2.- Categorización del suelo urbano.

El citado Plan Especial incluirá los terrenos del Ámbito en las categorías de suelo urbano consolidado y/o suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se tendrán en cuenta, entre otras y a los efectos correspondientes, las dos cuestiones que se exponen a continuación.

Por un lado, la singularidad paisajística y natural del entorno, a los efectos de la adecuación a la misma del nuevo desarrollo proyectado.

Por otro, la presencia en las inmediaciones del Ámbito de masas boscosas o ejemplares arbóreos individuales como las mencionadas en el apartado 3 del siguiente epígrafe "VIII", a integrar en lo posible en el contexto del nuevo desarrollo propuesto.

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

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes:

- * La inclusión de la iglesia de San Pedro de Urkizu en el patrimonio urbanístico catalogado del municipio, en atención a su valor cultural y patrimonial.
- * La condición de la citada iglesia y del caserío Urkizu Garaikoa de zonas de presunción arqueológica.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

Las condiciones de ejecución de la ordenación urbanística del Ámbito serán las establecidas en el referido Plan Especial, así como en el Programa de Actuación Urbanizadora que, en su caso, deba promoverse en su desarrollo.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

1.- Geología y geomorfología.

Si bien el desarrollo propuesto no afecta a áreas de interés geológico, a los efectos correspondientes se llama la atención en cuanto a la proximidad de un punto de interés a nivel local como son los pliegues de la charnela del anticlinal de Urkizu (coordenadas UTM X: 572820 y UTM Y: 4776316) donde se observan calizas con serpulidos de edad Neocomiense (Cretácico inferior).

2.- Hidrogeología.

De acuerdo con la información de la que se dispone, se trata de una zona con riesgo de vulnerabilidad acuífera. De ahí que deban evitarse vertidos y controlarse las excavaciones que pudieran afectar a los recursos existentes.

En las posteriores fases tanto de elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito como de desarrollo y ejecución de la ordenación planteada en el mismo deben ser valoradas ese tipo de afecciones con la debida atención.

3.- La vegetación.

La nueva ordenación del Ámbito a plantear en el citado Plan Especial ha de ser definida en condiciones que permitan bien integrar en la misma bien no afectar a:

- * La pequeña masa boscosa ubicada detrás del caserío "Gure Toki", conformada mayoritariamente por fresnos situados en una zona de mesas y bancos.
- * La hilera de plátanos del borde de camino.
- * Abedules próximos a "Apaiz Etxea".
- * Diversos ejemplares arbóreos ubicados al Sur de esa última edificación.
- * El ejemplar singular centenario de haya desmochada situado al Norte del caserío "Gure Toki".
- * Ejemplares de castaño y fresno situados cerca de los caseríos "Urkizu Gainkoa" y "Urkizu Azpi".

4.- El paisaje.

En atención a las singulares características de este entorno territorial, asociadas a, entre otros extremos, su propia ubicación, el nuevo desarrollo planteado ha de integrarse correcta y razonadamente en el mismo, sin que conlleve un deterioro de su calidad.

En el contexto de la elaboración del citado Plan Especial, dicha cuestión ha de ser objeto de la debida atención y evaluación.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO **"33. CASCO DE BEDAIO".**

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Se trata de un Ámbito situado en el enclave de Bedaio, ubicado en parte dentro y en parte fuera del parque natural de Aralar.

Su superficie es de 21.628 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

La ordenación y conformación de un casco urbano adaptado a las características y naturaleza propias del entorno en el que se ubica, dotado en su conjunto de los servicios y condiciones que garanticen su calidad, y que dé respuesta a las necesidades del vecindario, constituye uno de los objetivos planteados, que puede, a su vez, desglosarse en otros más específicos como los siguientes:

- * El desarrollo de nuevas viviendas para dar respuesta a las necesidades detectadas.
- * La determinación del régimen urbanístico de las edificaciones existentes y que se consolidan e integran en el Ámbito.
- * La previsión de las dotaciones necesarias, en particular en materia de comunicación, equipamientos e infraestructuras de servicios.
- * La urbanización del conjunto del Ámbito, dotándole de los necesarios servicios urbanos, incluida tanto la parte objeto de nuevos desarrollos urbanos como la consolidada.
- * La adaptación de las soluciones de respuesta a los objetivos anteriores (altura y número de plantas de las edificaciones; tratamiento de la urbanización; etc.) a las singulares características del entorno.
- * El traslado de la granja de ganado vacuno existente en el Casco. Su mantenimiento en su actual emplazamiento se estima incompatible con la naturaleza y las características de dicho Casco, así como con los objetivos planteados en el mismo, por lo que se propone su reubicación en el lugar del medio natural que se estime adecuado para su implantación y desarrollo.

A los objetivos anteriores se han de sumar los asociados a la integración de este Ámbito en el parque natural de Aralar. Este parque constituye un concreto marco territorial y natural de obligatoria consideración a los efectos de la determinación de la ordenación urbanística del casco urbano de Bedaio. Precisamente por ello, dicha ordenación ha de ser definida en el contexto de la precisa consideración de ese marco territorial natural, y del debido respeto al mismo. De ahí que, el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el casco urbano deba justificar sus propuestas en ese contexto.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global: zona "A.20 Residencial de edificación abierta".

A.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* Nuevos desarrollos urbanísticos¹:

- Sobre rasante: 2.900 m²(t).
- Bajo rasante: Equivalente a dos (2) plantas de sótano.
El sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela privada, con la salvedad referida a un retiro de 5 metros en todos sus linderos.

* Desarrollos urbanísticos consolidados:

- Sobre rasante:
La edificabilidad urbanística es la resultante de la forma (alineaciones, número de plantas y altura) de las edificaciones existentes y consolidadas.
No se consolidan las chabolas y tejavanos existentes en el Ámbito, que se declaran fuera de ordenación. Tampoco se consolida la granja existente, que deberá ser trasladada a un emplazamiento rural idóneo para su ubicación, siendo sustituida por una nueva edificación residencial.
- Bajo rasante:
Edificabilidad asociada a dos (2) plantas bajo rasante, con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Altura y número de plantas:

* Nuevos desarrollos urbanísticos.

- Número de plantas máximo:
 - . Sobre rasante: II + Bajocubierta (bc).
 - . Bajo rasante: II
- Altura de edificación sobre rasante: será definida por el Plan Especial a promover en el Ámbito.

* Desarrollos urbanísticos consolidados:

Dichos parámetros se corresponden con los de las edificaciones existentes y consolidadas.

Se autoriza la construcción de dos (2) plantas bajo rasante.

B.- Condiciones de uso:

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

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- * Nueva edificabilidad residencial protegida:
 - Vinculada al régimen de VPO de régimen general (25%): 725 m²(t).
 - Vinculada al régimen de vivienda tasada (25%): 725 m²(t).
- * Nueva edificabilidad residencial de promoción libre (50%): 1.450 m²(t).
- * Nueva edificabilidad residencial total: 2.900 m²(t).

¹ Se considera como nuevo desarrollo urbanístico el previsto en, entre otros, la parcela del Ámbito actualmente ocupada por una granja de ganado vacuno. Dichas granja y actividad se declaran fuera de ordenación y se plantea su traslado a otro emplazamiento adecuado para su ubicación. Como contrapartida, se plantea la construcción de una nueva edificación residencial en esa parcela.

- * La edificabilidad residencial existente y consolidada se vincula al régimen de promoción libre.

- c) El tamaño medio de las viviendas de este Ámbito será de 120 m²(t).

Dicho tamaño será de aplicación tanto en las nuevas edificaciones proyectadas, como en las preexistentes y consolidadas, a los efectos de la determinación del correspondiente número de viviendas.

Ese tamaño será de aplicación diferenciada e independiente en cada una de las edificaciones preexistentes.

A su vez, en las nuevas edificaciones proyectadas podrá ser aplicado bien de forma diferenciada en cada una de ellas, bien de forma global en el conjunto de las mismas.

2.- Condiciones específicas reguladoras de la red de sistemas locales.

Se deberá proceder a la urbanización del conjunto del Ámbito, con la consiguiente ordenación de las necesarias dotaciones e infraestructuras (viario, saneamiento, agua, electricidad, etc.), incluida la mejora y regeneración de las existentes.

3.- Clasificación urbanística.

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

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del ámbito.

5.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de programación y ejecución general.

Con la salvedad que se apunta a continuación, los terrenos afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos conformarán un ámbito de actuación integrada, que será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. La delimitación de dicho ámbito será determinada por el Plan Especial a promover.

Las obras de urbanización del conjunto del Ámbito Urbanístico, incluidas las que deban acometerse en la parte consolidada del mismo, serán consideradas como cargas de urbanización de dichos nuevos desarrollos urbanísticos. A los efectos de la correcta determinación de las mismas, y sin descartar otras posibles soluciones que a ese respecto puedan considerarse adecuadas, todas esas obras serán objeto de, en principio, un único proyecto de urbanización. Con ese fin, siempre que se estime necesario, la totalidad de los terrenos afectados por esas obras de urbanización se incluirán en el mencionado ámbito de actuación integrada, o se adscribirán al mismo.

A su vez, la indicada salvedad está relacionada con el tratamiento a dar, en el contexto de la delimitación tanto del citado ámbito de actuación integrada como de la o las correspondientes unidades de ejecución, a la granja de ganado vacuno existente en el Casco y que se propone trasladar. En atención a la solución que se estime más adecuada para la consecución de los objetivos planteados, podrá acordarse bien la inclusión o adscripción de la granja y sus terrenos a

los citados ámbitos de gestión, bien su exclusión de los mismos sin establecer vinculación alguna con ellos.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el Ámbito será elaborado y aprobado en el plazo de 2 años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

Las condiciones de calificación pormenorizada serán las establecidas en el Plan Especial a promover con ese fin en el Ámbito.

2.- Categorización del suelo urbano.

El citado Plan Especial incluirá los terrenos del Ámbito en las categorías de suelo urbano consolidado y/o suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Bedaio se sitúa en la falda de Aralar y la zona del casco urbano de Bedaio Goikoa forma parte del Parque Natural de Aralar, así como del Lugar de Interés Comunitario (LIC) de esa misma denominación.

En las posteriores fases tanto de elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito como de desarrollo y ejecución de la ordenación planteada en el mismo deben ser debidamente valoradas y controladas las afecciones del nuevo desarrollo urbanístico en ese parque. Es más, dicha ordenación ha de ser planteada y definida en condiciones que permitan su adecuada integración en el parque.

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

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes:

- * La inclusión de la iglesia de Santa María en el patrimonio urbanístico catalogado del municipio, en atención a su valor cultural y patrimonial.
- * La condición de la citada iglesia de zona de presunción arqueológica.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

Las condiciones de ejecución de la ordenación urbanística del Ámbito serán las establecidas en el referido Plan Especial, así como en el Programa de Actuación Urbanizadora que, en su caso, deba promoverse en su desarrollo. Eso sí, deberán ser objeto de la necesaria consideración los criterios expuestos en el apartado 5 del anterior epígrafe "III".

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

1.- Hidrogeología.

De acuerdo con la información de la que se dispone, se trata de un ámbito de alta vulnerabilidad acuífera. De ahí que deban evitarse vertidos y controlarse la realización de excavaciones que pudieran afectar a los recursos existentes.

En las posteriores fases tanto de elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito como de desarrollo y ejecución de la ordenación planteada en el mismo han de ser debidamente valoradas ese tipo de afecciones. De igual manera, en aras a la prevención y/o eliminación de posibles riesgos, han de ser definidas y ejecutadas las medidas que se estimen necesarias.

2.- La vegetación.

La ordenación urbanística a plantear en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en este Ámbito ha de ser determinada en las condiciones adecuadas que permitan tanto el mantenimiento de los ejemplares arbóreos de vegetación autóctona (roble, castaño, fresno, etc.) y de buen porte ubicados en las inmediaciones de las edificaciones y del viario existentes, como su integración en dicha ordenación.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO NATURAL **"34. PARQUE NATURAL DE ARALAR".**

I.- CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Es un Ámbito declarado, mediante Decreto de 26 de abril de 1994, como parque natural protegido, y, como tal, está integrado en la red de espacios protegidos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Tiene, asimismo, la condición de Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Aralar y código ES2120011), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2.000.

Se ubica en una de las áreas montañosas más importantes del País Vasco en cuanto a altitud, usos del suelo, valores naturalísticos e incidencia paisajística, extendiéndose por los municipios de Abaltzisketa, Amezketeta, Ataun, Lazkao, Tolosa (Bedaio) y Zaldibia así como por el Monte de Utilidad Pública de la Mancomunidad de Enirio-Aralar.

Sus características y particularidades son las expuestas en el epígrafe "VII.9" (páginas 108 y 109) del documento "Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa", redactado con fecha Junio de 2005 en el proceso de elaboración de este Plan General.

Su superficie es de 2.964.523 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales" del documento "5. Planos" de este Plan

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

El mantenimiento y la preservación de este Ámbito en su condición de espacio natural protegido, y de los valores propios del mismo constituyen los objetivos generales y preferentes de este Plan.

Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas que se establezcan en los planes y proyectos específicos que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia, deben promoverse para su preservación. Esas medidas deben ser consideradas como propias de este Plan General.

Merecen una particular atención a ese respecto las medidas establecidos en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de Aralar, aprobado mediante Decreto nº 168, de 26 de abril de 1.994, y posteriormente modificado mediante Decreto nº 146, de 13 de julio de 2.004.

A los anteriores se han de añadir los relacionados con la consideración de este parque como área de interés especial para el quebrantahuesos, que tiene la condición de especie de interés comunitario.

En este momento, y sin perjuicio de una remisión general a lo establecido en ese Plan, cabe recordar la diferenciación en él de las seis modalidades de (sub)zonas de tratamiento diferenciado siguientes:

- * (Sub)zonas de protección de Zabalki, Lasapistonea, Astoango Punta, Mallo Zaharra y Balerdi, zona de ladera alta de Aralar en Bedaio.

- * (Sub)zonas de monte protector de Lapur-sasi, Plazegi, Urritzaga, Urreako haitzak y Batzillarko Gana, contiguas a las zonas de protección anteriormente descritas pero en áreas de menor cota.
- * (Sub)zonas de uso ganadero del área de cumbres de Artabi-Balardi y Zaarki en atención a su productividad, calidad del pasto y costumbres de aprovechamiento.
- * (Sub)zonas de uso forestal del entorno de Basoillunbe, Urritzaga y Plazegi, en razón al uso actual (hayedos y bosques de crecimiento rápido), productividad, empleo de especies arbóreas adecuadas y costumbres de aprovechamiento.
- * (Sub)zonas de campiña de Larraneta, Zarateko lepoa, Urrea y Lapur-sasi, áreas cercanas al núcleo rural de Bedaio Goikoa y a los caseríos (Gurbille aundi, Arrupe, etc.), constituidas por un mosaico de prados, cultivos y pequeñas formaciones boscosas.
- * (Sub)zonas urbanas y de infraestructuras. Se corresponden con el núcleo de Bedaio Goikoa y las infraestructuras de carreteras y pistas definidas como de libre tránsito, puentes, conducciones y depósitos, tomas de agua, líneas de alta tensión, líneas telefónicas y repetidores de telecomunicaciones, incluidas las servidumbres a las que estén sometidas.

Esos objetivos se complementan con otros como los que se exponen a continuación, compatibles con los anteriores:

- * Determinación de las medidas que se estimen adecuadas para incentivar el uso y aprovechamiento del parque, en particular en el entorno del casco de Bedaio Goikoa, en condiciones que garanticen su preservación y tratamiento como espacio natural
- * Ordenación y ejecución, en aras a la consecución del objetivo anterior, de una red de itinerarios peatonales de calidad que permita conocer y recorrer el parque en condiciones adecuadas.
- * Ordenación e implantación de las instalaciones y actividades que se estimen adecuadas a los efectos del uso y disfrute lúdicos del parque, en las debidas condiciones de respeto del medio natural, previa razonada identificación del o de los ámbitos adecuados para ello. Una idea como esta cabe asociarla a la promoción en este entorno de un área recreativa y de ocio.
- * Ordenación del desarrollo urbanístico planteado en el Ámbito Urbanístico "33. Casco de Bedaio" en las condiciones adecuadas que lo hagan compatible con el conjunto de los objetivos anteriores.
- * Estudio de la conveniencia y viabilidad de una conexión viaria de Bedaio con Azcarate, en las condiciones adecuadas que lo hagan compatible con el conjunto de los objetivos anteriores.

III.- RÉGIMEN DE ORDENACIÓN GENERAL.

El régimen de ordenación y tratamiento de este parque es el establecido y/o resultante de, entre otros, y por un lado, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de Aralar, aprobado mediante Decreto nº 168, de 26 de abril de 1.994, y posteriormente modificado mediante Decreto nº 146, de 13 de julio de 2.004, y, por otro, el Plan rector de uso y gestión del mismo, aún sin aprobar.

Se entenderán, por lo tanto, de aplicación las previsiones contenidas en esos planes.

También serán de aplicación las medidas asociadas a la consideración de este parque como área de interés especial para el quebrantahuesos.

Además, el régimen establecido en esos planes se complementa con la medidas necesarias para la consecución de los objetivos específicos expuestos en el anterior epígrafe "II", incluidos los relacionados con:

- 1.- El desarrollo y la ejecución de las previsiones planteadas en el Ámbito Urbanístico "33. Casco de Bedaio".

Dicho desarrollo responderá las previsiones expuestas en la Norma Particular referida ese Ámbito.

- 2.- La ordenación de una red de itinerarios peatonales global e integral de calidad que permita el conocimiento y el recorrido lúdicos del parque en su totalidad.

A los efectos de la correcta ordenación de esa red se procederá a la elaboración del correspondiente proyecto de obras públicas, precedido, en su caso y siempre que se estime conveniente, de un plan especial de ordenación de la misma.

Tanto aquél proyecto como éste plan podrán prever la obtención por la Administración, bien mediante expropiación bien mediante otros mecanismos acordes con la legalidad vigente, incluidos acuerdos con sus propietarios, de los terrenos que se resulten necesarios para la consecución del indicado fin.

- 3.- La ordenación de área y espacios destinados al ocio y esparcimiento natural, dotado de las instalaciones y actividades que, con ese fin, se estimen adecuadas, y, en todo caso, en las debidas condiciones de respeto del medio natural, a la manera de un área recreativa.

A los efectos de la correcta y razonada materialización de esa previsión se procederá a la elaboración del correspondiente plan especial de ordenación de esos espacios, previa justificada identificación y delimitación de los mismos.

En todo caso, se estima conveniente su ubicación bien en las inmediaciones del casco de Bedaio Goikoa, bien en emplazamientos que hagan posible un ágil comunicación con el mismo.

- 4.- La ordenación de un vial de conexión de Bedaio con Azcarate, siempre que el mismo se estime compatible con la preservación de los valores naturales propios de este parque.

A los efectos de la correcta ordenación de ese viario se procederá a la elaboración del correspondiente proyecto de obras públicas, precedido, en su caso y siempre que se estime conveniente, de un plan especial de ordenación del mismo.

Tanto aquél proyecto como éste plan podrán prever la obtención por la Administración, bien mediante expropiación bien mediante otros mecanismos acordes con la legalidad vigente, incluidos acuerdos con sus propietarios, de los terrenos que se resulten necesarios para la consecución del indicado fin.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO NATURAL **"35. ÁREA DE INTERÉS NATURALÍSTICO ERNIO – GATZUME".**

I.- CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Es un Ámbito considerado como Área de Interés Naturalístico en las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma.

Tiene, asimismo, la condición de Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Ernio-Gatzume, código ES2120008), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2.000.

Reúne valores geomorfológicos, faunísticos, botánicos y paisajísticos. Constituye uno de los principales accidentes orográficos del interior de Gipuzkoa.

Sus características y particularidades son las expuestas en el epígrafe "VII.9" (páginas 110 y 111) del documento "Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa", redactado con fecha Junio de 2005 en el proceso de elaboración de este Plan General.

Además, se incluyen en este Ámbito terrenos ajenos tanto a la citada Área como al también mencionado LIC, colindantes con estos. Se trata en concreto de terrenos ocupados por masas de arbolado próximas y de similares características (principalmente robledal-bosque mixto) a los ubicados en aquellos. De ahí la conveniencia de su integración en este Ámbito, a los efectos de garantizar un tratamiento unitario de todos ellos.

Su superficie es de 1.305.018 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

El mantenimiento y la preservación de los valores naturalísticos propios de este Ámbito constituye el objetivo general y preferente de este Plan.

Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas que se establezcan en los planes y proyectos específicos que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia, deben promoverse para su preservación. Esas medidas deben ser consideradas como propias de este Plan General.

Así, de conformidad con los criterios establecidos tanto en la vigente Ley de Conservación de la Naturaleza, como en las Directrices de Ordenación del Territorio de esta Comunidad Autónoma, ha de ser objeto del correspondiente plan de ordenación y gestión que garantice la conservación y mantenimiento de los valores propios del mismo.

III.- RÉGIMEN DE ORDENACIÓN GENERAL.

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de, entre otros, y por un lado, la legislación vigente en materia de conservación de la naturaleza, por otro, las Directrices de Ordenación del Territorio, y, por último, el específico plan de ordenación y gestión a promover en el mismo.

En tanto no se promueva y apruebe ese último plan, el régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito responderá las siguientes pautas:

- 1.- Se entenderán autorizados, preferentemente, los usos que incentiven la conservación y mejora de los valores y los hábitats de interés existentes en el Ámbito.
- 2.- Se autorizarán asimismo otros usos y actividades diversos de los anteriores, siempre que sean compatibles con los objetivos planteados en el Ámbito, y previa determinación, en todo caso, de las medidas que garanticen su implantación en las condiciones necesarias para preservar los valores naturales propios del mismo.
- 3.- La intervención antrópica será limitada a la que resulte necesaria para el mantenimiento de la situación preexistente, incluidas las masas de arbolado autóctono.

Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.

- 4.- Se prohíben los usos y actividades incompatibles con la preservación de los valores naturales del Ámbito.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO NATURAL
"36. ÁREA DE INTERÉS NATURALÍSTICO RÍO ARAXES".

I.- CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Es un ámbito considerado como Área de Interés Naturalístico en las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma.

Tiene, asimismo, la condición de 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 2.000.

Configura un valle de alto valor ecológico cuyo eje es el propio río, y tiene un interés principalmente faunístico y botánico.

De acuerdo con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica), la vegetación de algunas de sus márgenes tiene un buen estado de conservación, y otras márgenes tienen un interés naturalístico preferente.

La presencia del visón europeo y de otras especies de interés vinculadas al medio acuático (mirlo acuático, martín pescador, etc.) son una clara muestra de la calidad del ecosistema de este río. Destaca también por las actividades piscícolas (trucha, etc.) que se desarrollan en él.

Según fuentes de la Dirección de Biodiversidad del Gobierno Vasco, se considera como zona de interés para la nutria, en atención tanto a sus buenas condiciones, como a su proximidad a zonas en las que se está produciendo una recuperación-expansión de la especie (mayor parte de Navarra).

Sus características y particularidades son las expuestas en el epígrafe "VII.9" (páginas 111 y 112) del documento "Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa", redactado con fecha Junio de 2005 en el proceso de elaboración de este Plan General.

Su superficie es de 39.105 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

El mantenimiento y la preservación de los valores naturalísticos propios de este Ámbito constituye el objetivo general y preferente de este Plan.

Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas que se establezcan en los planes y proyectos específicos que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia, deben promoverse para su preservación. Esas medidas deben ser consideradas como propias de este Plan General.

Así, de conformidad con los criterios establecidos tanto en la vigente Ley de Conservación de la Naturaleza, como en las Directrices de Ordenación del Territorio de esta Comunidad Autónoma, ha de ser objeto del correspondiente plan de ordenación y gestión que garantice la conservación y mantenimiento de los valores propios del mismo.

Además, entre los citados valores naturalísticos se incluyen los asociados a la condición del río Araxes de área de interés especial tanto para la nutria común como para el visón europeo, consideradas especies de interés comunitario.

Se ha de estar asimismo a lo establecido en el citado Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica).

III.- RÉGIMEN DE ORDENACIÓN GENERAL.

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de, entre otros, y por un lado, la legislación vigente en materia de conservación de la naturaleza, de protección de la fauna y de aguas, por otro, las Directrices de Ordenación del Territorio y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica), y, por último, el específico plan de ordenación y gestión a promover en el mismo.

También serán de aplicación las medidas asociadas a la consideración de este Ámbito como área de interés especial para el visón europeo y la nutria común.

En tanto no se promueva y apruebe ese último plan, el régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito responderá las siguientes pautas:

- 1.- Se entenderán autorizados, preferentemente, los usos que incentiven la conservación y mejora de los valores y los hábitats de interés existentes en el Ámbito.
- 2.- Se autorizarán asimismo otros usos y actividades diversos de los anteriores, siempre que sean compatibles con los objetivos planteados en el Ámbito, y previa determinación, en todo caso, de las medidas que garanticen su implantación en las condiciones necesarias para preservar los valores naturales propios del mismo.
- 3.- La intervención antrópica será limitada a la que resulte necesaria para el mantenimiento de la situación preexistente, incluidas las masas de arbolado autóctono.

Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.

- 4.- Se prohíben los usos y actividades incompatibles con la preservación de los valores naturales del Ámbito.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO NATURAL
"37. ÁREA DE INTERÉS NATURALÍSTICO ALTO ORIA".

I.- CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este Ámbito está considerado como Área de Interés Naturalístico en las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma. Se corresponde con una zona limítrofe con el término municipal de Ikaztegieta.

Tiene, asimismo, la condición de Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Oria garaia / Alto Oria, código ES2120005), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2.000.

Su interés naturalístico es de carácter principalmente faunístico. En concreto, junto a una comunidad piscícola de interés (trucha, piscardo o ezkailu, loina, locha o lobo de río y anguila), el valor faunístico más destacable está asociado a la presencia de visón europeo.

El Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Cantábrica) define parte de sus márgenes como zona de vegetación bien conservada y otras como de interés naturalístico preferente.

Sus características y particularidades son las expuestas en el epígrafe "VII.9" (páginas 112 y 113) del documento "Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa", redactado con fecha Junio de 2005 en el proceso de elaboración de este Plan General.

Su superficie es de 16.672 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

El mantenimiento y la preservación de los valores naturalísticos propios de este Ámbito constituye el objetivo general y preferente de este Plan.

Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas que se establezcan en los planes y proyectos específicos que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia, deben promoverse para su preservación. Esas medidas deben ser consideradas como propias de este Plan General.

Así, de conformidad con los criterios establecidos tanto en la vigente Ley de Conservación de la Naturaleza, como en las Directrices de Ordenación del Territorio de esta Comunidad Autónoma, ha de ser objeto del correspondiente plan de ordenación y gestión que garantice la conservación y mantenimiento de los valores propios del mismo.

Además, entre los citados valores naturalísticos se incluyen los asociados a la condición del río Oria de área de interés especial tanto para la nutria común como para el visón europeo, consideradas especies de interés comunitario.

Se ha de estar asimismo a lo establecido en el citado Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica).

III.- RÉGIMEN DE ORDENACIÓN GENERAL.

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de, entre otros, y por un lado, la legislación vigente en materia de conservación de la naturaleza, de protección de la fauna y de aguas, por otro, las Directrices de Ordenación del Territorio y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica), y, por último, el específico plan de ordenación y gestión a promover en el mismo.

También serán de aplicación las medidas asociadas a la consideración de este Ámbito como área de interés especial para el visión europeo y la nutria común.

En tanto no se promueva y apruebe ese último plan, el régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito responderá las siguientes pautas:

- 1.- Se entenderán autorizados, preferentemente, los usos que incentiven la conservación y mejora de los valores y los hábitats de interés existentes en el Ámbito.
- 2.- Se autorizarán asimismo otros usos y actividades diversos de los anteriores, siempre que sean compatibles con los objetivos planteados en el Ámbito, y previa determinación, en todo caso, de las medidas que garanticen su implantación en las condiciones necesarias para preservar los valores naturales propios del mismo.
- 3.- La intervención antrópica será limitada a la que resulte necesaria para el mantenimiento de la situación preexistente, incluidas las masas de arbolado autóctono.

Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.

- 4.- Se prohíben los usos y actividades incompatibles con la preservación de los valores naturales del Ámbito.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO NATURAL
"38. VALLE DE ARAXES, JAZKUGAÑE (ARTERREKA) Y BASABE".

I.- CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Forma parte de los lugares de interés naturalístico de las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma.

En todo caso, se plantea la ampliación del ámbito delimitado en esas Directrices con el fin de adecuar sus límites a los cambios detectados en los usos del suelo.

Su interés naturalístico es de carácter principalmente botánico, y se extiende por los términos municipales de Lizartza, Altzo, Alegi, Tolosa (Bedaio) y Leaburu-Gaztelu.

Como cuestión singular, debe destacarse la presencia en la zona del conjunto de valor megalítico denominado "Estación megalítica de Otxabio Zarate. Dolmen de Añi", declarado como tal mediante Decreto nº 137, de 24 de junio de 2.003.

Sus características y particularidades son las expuestas en el epígrafe "VII.9" (páginas 113 y 114) del documento "Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa", redactado con fecha Junio de 2005 en el proceso de elaboración de este Plan General.

Su superficie es de 2.920.418 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

El mantenimiento y la preservación de los valores naturalísticos propios de este Ámbito constituye el objetivo general y preferente de este Plan.

Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas que se establezcan en los planes y proyectos específicos que, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en la materia, deben promoverse para su preservación. Esas medidas deben ser consideradas como propias de este Plan General.

Así, de conformidad con los criterios establecidos tanto en la vigente Ley de Conservación de la Naturaleza, como en las Directrices de Ordenación del Territorio de esta Comunidad Autónoma, ha de ser objeto del correspondiente plan de ordenación y gestión que garantice la conservación y mantenimiento de los valores propios del mismo.

III.- RÉGIMEN DE ORDENACIÓN GENERAL.

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de, entre otros, y por un lado, la legislación vigente en materia de conservación de la naturaleza, por otro, las Directrices de Ordenación del Territorio, y, por último, el específico plan de ordenación y gestión a promover en el mismo.

En tanto no se promueva y apruebe ese último plan, el régimen de ordenación y tratamiento del mismo responderá a las siguientes pautas:

- 1.- Se entenderán autorizados, preferentemente, los usos que incentiven la conservación y mejora de los valores y los hábitats de interés existentes en el Ámbito.
- 2.- Se autorizarán asimismo otros usos y actividades diversos de los anteriores, siempre que sean compatibles con los objetivos planteados en el Ámbito, y previa determinación, en todo caso, de las medidas que garanticen su implantación en las condiciones necesarias para preservar los valores naturales propios del mismo.
- 3.- La intervención antrópica será limitada a la que resulte necesaria para el mantenimiento de la situación preexistente, incluidas las masas de arbolado autóctono.
- 4.- Se prohíben los usos y actividades incompatibles con la preservación de los valores naturales del Ámbito.

Se prohíbe, en concreto, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.

- 5.- Se ha de proceder a la restauración e integración ambiental de las áreas afectadas por la cantera de Altzo.

Para ello, se promoverán los proyectos específicos que con ese fin se estimen adecuados.

Complementariamente, se prohíbe la apertura de nuevos frentes e incursiones en la gran masa de hayedo que se extiende por la ladera septentrional de Jazkugañe.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO NATURAL **"39. CASTRO DE INTXUR".**

I.- CARACTERÍSTICAS, SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Se trata de un Ámbito de interés arqueológico, también conocido como recinto fortificado de Intxur. Está declarado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental mediante el Decreto nº 146, de 18 de julio de 2.000.

Está situado en la vertiente Sur de la parte más alta de un estrecho cordal de orientación Noreste – Suroeste constituido por los altos de Intxur y Aldaba, en la divisoria entre los términos municipales de Albiztur y Tolosa.

Su elemento característico es la muralla que le rodea, delimitando un espacio interior de habitación de planta semicircular.

Al tratarse de un testimonio significativo en el panorama arqueológico de esta Comunidad Autónoma, el nivel de protección asignado al mismo es el de conservación.

Su superficie es de 119.063 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

El mantenimiento y la preservación de este Ámbito, y de los valores propios del mismo, en su condición de espacio arqueológico de interés constituye el objetivo general y preferente de este Plan.

Ese objetivo se ha de articular y materializar a través de las medidas establecidas en las disposiciones legales específicas referidas y/o relacionadas con este Ámbito y sus valores, que deben considerarse propias de este Plan General.

III.- RÉGIMEN DE ORDENACIÓN GENERAL.

El régimen de ordenación y tratamiento de este Ámbito es el establecido y/o resultante de las disposiciones legales específicas referidas y/o relacionadas con este Ámbito y sus valores, y en particular el citado Decreto nº 146, de 18 de julio de 2.000. En ese contexto:

- 1.- Se han de considerar como usos característicos del Ámbito los relacionados con las actividades culturales, turísticas y de esparcimiento propias del mismo, incluidas las de carácter científico y de mantenimiento de los restos en el propio lugar.
- 2.- Se consideran como admisibles otros usos diversos de los anteriores, siempre que sean compatibles con los objetivos generales planteados en el Ámbito.
- 3.- Se ha de promover su integración en el entorno rural.
- 4.- Se prohíben los usos y actividades incompatibles con los indicados objetivos.

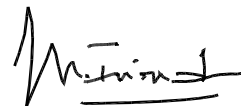
En Donostia-San Sebastián, Abril de 2007.



Fdo.: Santiago Peñalba.



Manu Arruabarrena.



Mikel Iriondo.