
BIRGAITZEKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA TOLOSAKO 7.1 “EZKERRALDEA” AZPI-EREMUA

(AURREKO IZENDAPENA: RC2 EREMUA)



BEHIN BETIKO ONESPENEKO FASEA

Tolosa, 2016ko iraila



IDAZKUNTZA TALDEA

ZUZENDARITZA ETA KOORDINAZIOA

Javier Martínez Callejo
Arkitekto hirigile doktorea

Jesús Luis Sola Jiménez
Abokatu hirigile eta geografoa

TALDE TEKNIKOA

Luis Sola Jiménez
Arkitekto teknikoa

Paula Amuchastegui Moreno
Arkitektoa

AURRETIKOAK	5
KONTSIDERAZIO OROKORRAK	7
ALDAKETAREN OBJEKTUA	7
Sarrera	7
Aldaketaren eremua	7
Garapen kronologikoa	7
Aldaketaren komenientzia eta egokitasuna	8
METODOLOGIA	9
Informazio-iturriak	9
I. MEMORIA	11
EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK: TOLOSAKO HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA	13
SARRERA	13
7.1 “EZKERRALDEA” EREMUAREN EGITURAZKO HIRIGINTZA ARAUBIDEA	13
<i>Kalifikazio globala</i>	13
<i>Tokiko sistemen sarearen baldintza arauemaile orokorrak</i>	13
<i>Antolamendu xehatuaren zehaztapen-araubidea</i>	13
<i>Programazio eta gauzatze-araubide orokorra</i>	13
HIRI-ARAUBIDE XEHATUA	14
<i>Kalifikazio xehatua</i>	14
<i>Hiri-lurzoruaaren kategorizazioa</i>	14
“7.1 EZKERRALDEA” (AZPI)EREMUAREN HIRI-ANTOLAMENDUAN GAINJARRITAKO BALDINTZAPENAK	14
“7.1 EZKERRALDEA” (AZPI)EREMUAREN ELEMENTU BEREZIEN KATALOGAZIO BALDINTZAK	14
“7.1 EZKERRALDEA” (AZPI)EREMUAREN BERARIAZKO GAUZATZE-ARAUDIA	14
ERAIKIN ETA ELEMENTU KATALOGATUAK	14
EREMUARI DAGOKION HAPO-REN DOKUMENTAZIO GRAFIKOA	15
ALDAKETAK JASOTZEN DITUEN RC.2 “EZKERRALDEA” EREMUAREN BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA	21
SARRERA	21
APROBETXAMENDU PARAMETROAK	21
Bolumetria	21
Eraikigarritasun fisikoa	21
Beste parametro batzuk	22
EGIKARITZE-SISTEMAK ETA UNITATEAK	22
ERAIKUNTZA-UNITATE BAKOITZAREN ARAUKETA BEREZIA	22
Aparkalekua	23
A Eraikina	25
B Eraikina	27
C Eraikina	29
D Eraikina	31
EGUNGO EGOERA: EGUNERAPENA	33
DESKRIBAPENA	33
Eraitsitako Eraikuntza-unitateak (Antolamenduz kanpo)	33
Lehendikako eraikuntza-unitateak	35
BIDEGARRITASUN TEKNIKO-EKONOMIKOARI BURUZKO AURRETIKO AZTERKETA	37
DESKRIBAPENA	37
Sarrera	37
Aukera egokien eta ordezkoen taula	37
Egiturazko jarduketarako gomendioak	39
PLAN BEREZIAREN ALDAKETAREN AURRERAKINA ETA HASIERAKO ONESPENAREN LEHENENGO DOKUMENTUA	40
AURRERAKINAK	40
Sarrera eta objektua	40
Arloko txostenak	40
<i>Eusko Jaurjaritzaren Kultura Sailaren Txostena</i>	40
<i>UR Agentziaren txostena</i>	41

Hasierako Onespeneren lehen bertsioari egindako alegazioak.....	41
Lan bilkurak.....	41
LANKIDETZA PROTOKOLO OROKORRA.....	41
Uholde arriskua izanez gero hartu beharreko neurriak.....	41
PLAN BEREZIAREN ALDAKETAREN HASIERAKO ONESPENAREN BIGARRENGO DOKUMENTUA.....	44
AURRERAKINAK.....	44
Sarrera eta objektua.....	44
Arloko txostenak.....	44
Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren Txostena.....	44
UR Agentziaren txostena.....	44
Kantauriko Konfederazio Hidraulikoaren Txostena.....	44
Hasierako onespeneren bigarren bertsioari egindako alegazioak.....	44
HARTUTAKO IRTENBIDEAREN JUSTIFIKAZIOA.....	45
ORIA IBARIAREN UBIDERATZE-HORMAREN TRAZADURA.....	45
PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA UNITATEAK.....	50
Aparkalekua (Soto-Solairua).....	50
Oyarbide Hostatua (Lehendikakoa).....	51
Egokitutako eraikuntza unitateak.....	52
"B" eraikuntza unitatea.....	52
"C" Eraikuntza Unitatea.....	53
"D" Eraikuntza Unitatea.....	54
Urbanizazio Irispideak.....	55
KUKEAKETA IRIZPIDEAK.....	56
ERAIKIGARRITASUN PARAMETRO KONPARATUAK.....	56
HIRIGINTZA-ESTANDARRAK.....	56
II – ARAUDIA – TESTU EGOKITUA.....	57
ORDENANTZAK.....	59
a) Trazadura, erabilerak, partzelacioa eta hiritartzea.....	59
b) Eraikitako ondarean esku-hartzeko moduak.....	60
c) Segurtasuna, osasuna eta apaindura.....	64
d) Udalez gaindiko zehaztapenak.....	67
ERAIKUNTZA-UNITATEEN FITXAK.....	69
A ERAIKINA - OYARBIDE HOSTATUA.....	69
B ERAIKINA.....	71
C ERAIKINA.....	73
D ERAIKINA.....	75
LURRAZPIKO APARKALEKUA.....	77
ARREMELEKO ZUBIA.....	79
III - EKONOMIA ETA FINANTZIA AZTERKETA – TESTU EGOKITUA.....	81
JARDUKETA PROGRAMAREN BALIOSTATZE EKONOMIKOA.....	83
SARRERA.....	83
Ekonomia eta finantzako azterketaren objektua eta xedea.....	83
Azterketa burutzeko irizpideak.....	83
Baremoen zenbatespena eta kostuak.....	83
AURREIKUSITAKO JARDUEREN BALIOESPEN EKONOMIKOA.....	84
Jardueraren gastuak.....	84
Esku-hartzeari ezin egotz daitezkeen beste gastu batzuk.....	86
Esku hartzean aurreikusitako diru-sartzeak - Finantzazioa.....	86
Ondorioak.....	87
IV - JARDUKETA-PROGRAMA– TESTU EGOKITUA.....	89
PLAN BEREZIAREN GARAPENA ETA EGIKARITZEA.....	91
SARRERA.....	91
ETAPA-ZATIKETA.....	91
Lehen laurtekoa: 1. lehenetasuna.....	91
Bigarren laurtekoa: 2. lehenetasuna.....	91
PROIEKTUEN FORMULATZE EPEAK ETA FASEA.....	92
ERANSKINA LANIKIDETZA OROKORREKO PROTOKOLOA.....	93

AURRETIKOAK

KONTSIDERAZIO OROKORRAK

ALDAKETAREN OBJEKTUA

SARRERA

Tolosako RC2 "Ezkerraldea"-ren Birgaitzeko Plan Bereziaren deritzon dokumentuaren lehenengo aldaketa 7.1. "Ezkerraldea" (aurreko izendapena: RC2 Eremua) Azpi-Eremuaren Birgaitzeko Plan Bereziaren Aldaketa da. Plana lehendabiziz 2005. urtean idatzi zen.

Aldaketa honen xedea gaur egungo Plan Bereziaren jasotako zenbait zehaztapen aldatzea da. Nagusiki, administrazio publiko sektorial eskudunek - Ur Agentziak eta Kantauriko Konfederazio Hidraulikoak- proposatutako afekzio berrien ondorioz.

Aldi berean, gaur egungo Plan Bereziaren afekzio berriek edukitako oihartzuna dela eta, Udalak proposamenaren egokitzapena eta arrazionalizazioa nahi du.

ALDAKETAREN EREMUA

Plan Bereziaren eremuak 6.240m²ko azalera du, gutxi gorabehera. Aldaketa honek ez du azalera hori eraldatzen, ezta gaur egungo Plan Bereziaren eremuaren mugak (mugaketa digitala erabili da).

Aldaketak burutu beharreko proposamena "Ezkerraldea"-ren barne sartzen da. Mugaketa hori HAPOan -Hiri-Antolamenduko Plan Orokorrean- azaltzen da ("7.1. Azpi-Eremua" berrizendatzen du eremua). Hainbat egokitzapenen artean, Plan Bereziaren agertzen ziren aparkalekuko irteera eta sarrera arrapalak espazio publikotik kentzen dira.

Eremuaren mugatik kanpo, iradokizun gisa (antolamendu proposamena, D saila), aparkalekua Andra Mari plazaren inguruan dagoen sotoarekin lotzeko aukera marrazten da. Proposamen hori, gaur egungo Plan Bereziaren azaltzen bazen ere, Aldaketa honen baldintzatzaile berriei moldatu da (ibai-ibilguaren afekzioei, alegia).

GARAPEN KRONOLOGIKOA

Plan Bereziak behin-betiko onespina du (2006ko martxoaren 1eko Foru-Arauaren arabera). GAOaren 84.zenbakian argitaratu zen (2006ko maiatzaren 5an, ostirala).

Plan Bereziaren Memoriaren arabera,

"Plan Bereziaren izapidearen aurrekariak erdigune historikoari arreta berezia ematen zioten Tolosako Arau Subsidiarioetara eramaten gaituzte (...).

Hainbat ekintza burutu izan arren, nabaria zen, bertako herritarren aldetik, herri-gunearen uztea goraka zihoala, eta merkataritzaren berpiztea oso eskasa zela.

Horregatik, 1988. urtean Herriko Udalak bere gain hartu zuen Alde-Zaharraren azterketa sozio-urbanistikoaren idazlana, eremuaren Birgaitzeko Plan Berezia lantzeko balioko zuena. (...) Ondoren, Udalak, Eusko Jauriaritzaren Hirigintza Sailarekin batera, Tolosako Alde-Zaharraren Birgaitzeko Plan Bereziaren Aurrerakinaren idazlana bultzatu zuen(1990). (...) 1992. urtean, (...) Alde-Zaharra Birgaitze Integratuko Area izendatzeko izapideari hasiera eman zitzaion, 1992-VI-1 Arauaren bitartez lortu zelarik (...) Hala ere, eremu hau ez zen aipatutako azterketaren barne sartu.

(...)Espedientearen ebazpenarekin, 450/1995 Dekretuaren bitartez, Urriaren 17koa, Tolosako Hirigune Historikoa Monumentu Multzo Izendapenez Sailkatutako Kultura Ondasuna deklaratzeko, prozedura bukatu zen. Izendapen horrek multzoaren babes erregimen bat zeraman, indarrean zegoen hirigintza-araudiaren egokitzapenera derrigortzen zuena, Euskal Kultur Ondareari Buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen arabera.

Helburu horrekin (...) Tolosako Udalak Arau Subsidiarioen hainbat elementuen aldaketa bultzatu zuen, eta 1996. urtean "Tolosako hiri-plangintzako Arau Subsidiarioen elementuen Aldaketa Hirigune Historikoko eremuetan " Proiektua eratu zuen. Arauzko izapidetzearen ondoren, behin-betiko onespina jaso zuen martxoaren 24ko 34/1998 Foru Aldundiaren ebazpenaren bitartez.

Geroago, (...) 1998. Urtean, Tolosako Hirigune Historikoaren Birgaitzeko Plan Berezia egin zen. Horren barne ez zegoen "RC.2 Ezkerraldea" eremua, hirigune historikoa Birgaitze Integratuko Area izendatzerakoan kanpoan gertatu baitzen. RC2. "Ezkerraldea" eremuaren Birgaitzeko Plan Bereziaren proiektua sustatzeaz zegoen, beraz., Tolosako erdigune historikoa behin-betiko berreskuratuko duen birgaitze prozedurari buru emateko.

Horregatik, Tolosako Udalak D. Edorta Manzanedo Olabarria eta bere Taldeari honako lanak esleitu zizkion: azterketa sozio-urbanistikoaren eta Udal Plangintzaren Arau Subsidiarioen RC2. "Ezkerraldea"-ren Birgaitzeko Plan Berezia;

Izapidean zehar, Plan Berezia Eusko Jaurlaritzaren Kultura eta Ur Saileko nahitaezko txostenen menpe jarri da.

Bere garapenaren hasieratik, antolamendu proposamen zabalagoa sartu zen, hegoaldeetik, aldameneko eremua barne hartzen zuena (RC.3 "Elosegi Txapelak"). Proposamenaren egokitasuna frogatu nahi zen bi helburu nagusi hauek eraginkortasunez betetzeko: alde batetik, Oria ibairen ibaiertzen urbanizatzea; eta bestetik, lurrazpiko aparkaleku bat antolatzea RC.3 "Elosegi Txapelak" eremuarekin dagoen lotura hobetzeko.

Gainera, kudeaketaren konplexutasuna dela eta (eta AASSen jarduketa-sistemen eragin-gabetasuna kontutan izanda), Plan Bereziak desjabetze-sistema erabili zuen bere garapenerako. Sistema hori ez zegoen kasu honetarako aurreikusia, AASSen idazlan eta onespenean salbuespeneko egoeretan erabili ohi baita.

Bestalde, antolamenduaren xehetasun maila zela eta, beharrezkoa zen planeamendu eremuen mugak eta beste parametro batzuk aldatzea, eremuaren urbanizazioa eta lur azpiko aprobeitxamendua eraginkortasun handiagoz ebazteko (aparkaleku eskaera, besteak beste).

Nahiz eta Plan Bereziak AASSen helburuen betetzea lortu nahi izana, bere garapenak zenbait araudien alderdiekin desadostasunak sortzen zituen; eta horrek Plan Bereziaren tramitazioa oztopatu zezakeen. Dena bat etor dadin eta "eremuaren garapena planteatu den moduan aurrera eraman ahal izateko beharrezkoak diren proiektuak aurreikusitako epeetan martxan jarri ahal daitezken, Tolosako Planeamendu Arau Subsidiarioen aldaketa puntualarentzako proiektu bat idatzi da. Bertan erreferentziako hiru eremuetan aipatutako kontuak egokitzen dira". Proiektu horrek honako izena jaso zuen: "Tolosako RC.2 "Ezkerraldea", RC.3 "Elosegi Txapelak" eta RC.1 "Erdigunea" eremuetan dagoen Planeamendu Arau Subsidiarioen elementuen Aldaketa"

Behin-betiko onespenearen ondoren, Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorra tramitatu da, behin-betiko onetsia 2009ko martxoaren 3an (GAO, 60. Zenbakia, 2009ko martxoaren 31)

Plan Bereziaren eremuari dagokionez, Plan Orokorra indarrean dagoen planeamendura jotzen du. Horretarako "7. HRIGUNE HISTORIKOA" eremua mugatzen du. Eredu hori bi azpi-eremutan banatzen da:

- Plan Bereziaren "7.1. Ezkerraldea" (azpi)eremua
- "7.2 Elosegi Txapelak" (azpi)eremua
- "7.3 Erdigunea" (azpi)eremua

Gainera, Hirigune Historikoa Kultura Ondasun izendatzen dela zehazten da, Monumentu Multzot mailan (1995eko urriaren 17ko Dekretua)

Antolamendu xehatuaren araubidea, "7.1 Ezkerraldea (azpi)eremua"-ren kasuan, orain aldatu nahi den Plan Berezia kontsolidatzen du.

Azpimarratu beharra dago, Aldaketaren tramitazioa baino lehen, Tolosako Udalak bidegarritasun tekniko-ekonomiakoari buruzko hainbat azterketak landu dituela, eta Aldaketa aurreko dokumentu bat ere ("Aurrerakin Fasea") idatzi zuela Administrazio publiko eskudunek aztertu eta txostenak bidali ahal zezaten.

Aurrerakin Fasean honako txostenak jaso ziren:

- Ur Agentzia: txostena 2014ko otsailaren 20an igortzen da (IU-G-2013-0020 Espedientea).
- Eusko Jaurlaritzako Kultura Saila: 2013ko azaroaren 8an txostena igortzen da.

2014ko apirilaren 11n (GAO, 75. Zenbakia, 2014ko apirilaren 23a) hasierako onespenearen dokumentua onetsi zen- 20 eguneko epean jendaurrean jarri zen.

Kantauriko Konfederazio Hidrografikoak erakutsitako adostasunaren eta Elkarkidetzaren Protokolo Orokorren sinadurarako mantentutako lan bilkuren ostean, Aldaketa dokumentuaren bertsio berri bat bideratzen da.

ALDAKETAREN KOMENIENTZIA ETA EGOKITASUNA

Aldaketa honen xedea indarrean dagoen Plan Berezia gaur egun gertatuko egoera berrira moldatzea da. Laburpen gisa, hurrengo kontuetan oinarritzen da:

- Kantauriko Konfederazio Hidrografikoak eta Ur Agentziak zehaztutako afekzioak biltzea eta betearaztea:
 - Oria ibaiaren bideratzea berriro zehaztea. Indarrean dagoen Plan Bereziaren aurreikusitako ibilbide lerroakurretik, atzeramangune bateko horma berri bat egitera pasatzen da. Ipar muturrean Arremeleko Zubiaren estribora lotzen da.

- Soto solairuko aparkalekua berriro zehaztea. Bider-ezina da eraikigarritasuna eta lehengo aparkaleku kopurua gauzatea.
- Sestra gaineko D eraikina berriro definitzea, ibilgu berriarekin bateraezina baita.
- Atzera botatzea Andra Mariko aparkalekuaren eta soto-solairuaren arteko lotura kanal zaharraren zehar.
- Ur Agentziak gomendatutako neurriak hartzea uholdeak egoteko arriskua balego ere.
- Sartu beharreko aldaketekin batera, Tolosako Udalak beste zehaztapenen egokitzea proposatzen du (beharrezkoak ez direlako edo proposamenaren arrazionalizazioagatik). Nabariak dira honakoak:
 - Soto-solairura iristeko bi arrapalak ezabatzea. Irtenbide gisa, sarrera eta irteerarako arrapala bakarria proposatuko da.
 - Plan Bereziaren eraikuntza lerrokadurak moldatzea. Konponbide pragmatikoak bilatu dira: egitura-modulazioa, suteen aurka babesteko neurrien aurreikuspena, bizigarritasun araudiaren betetzea eta beste hainbat.
 - Eraikuntza-Unitateen egoeraren eguneratzea. Egun, Arremeleko Zubia eta Oyarbide Ostaturia bakarrik mantentzen dira. Beste eraikin guztiak udal eraispenen bidez desagertu egin dira .
- Gainera, Plan Bereziko dokumentua gertatutako araudira moldatuko da, bereziki honakoetara:
 - 317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzkoa.
 - Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorra, 2009ko martxoaren 3an behin-betiko onetsia, (GAO, 60. Zenbakia, 2009ko martxoaren 31)
 - 903/2010 Errege Dekretua, uztailaren 9koa, uholde arriskuen balioztatze eta kudeaketari buruzkoa
 - Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Aldaketa (449/2013 Dekretua, azaroaren 19koa).
 - 2/2012 Dekretua, urtarrilaren 10ekoa, Euskal Autonomia Erkidegotik pasatzen den Donejakue Bidearen zatia, Monumentu Multzoa kategoriako Kultur Ondasun Sailkatua izendatzeko.

METODOLOGIA

INFORMAZIO-ITURRIAK

Honako informazio-iturriak erabili dira:

Grafikoak

Kartografia digitalera jo da:

- Indarrean dagoen Tolosako RC2 “Ezkerraldea” Eremuaren Birgaitzeko Plan Berezia (2006 urtekoa), dwg formatuan.
- Tolosako Hirigune Historikoaren Plan Bereziaren Planoak, dwg formatuan.
- Tolosako RC2 “Ezkerraldea” Eremuaren Aukeren Azterketaren Planoak, dwg formatuan.
- Oria Ibaiaren hormaren gaur egungo mugapenaren jasotze topografikoa (2010 urtekoa), dwg formatuan.
- Tolosako RC2 “Ezkerraldea” Eremuaren Birgaitzeko Plan Bereziaren Moldaketaren Aurrerakin Faseko Planoak.

Dokumentalak

Hurrengo dokumentazioa eskura izan da:

- (2006. urtetik) Indarrean dagoen Tolosako RC2 “Ezkerraldea” eremuaren Birgaitzeko Plan Bereziaren idazketarako Memoria, Arauak eta Planoak.
- Tolosako Hirigune Historikoaren idazketarako Memoria, Arauak eta Planoak.
- Tolosako Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorren idazketarako Memoria, Arauak eta Planoak.
- Tolosako RC2 “Ezkerraldea” eremuaren Aukeren Azterketaren idazketarako Memoria eta Planoak, dwg formatuan.
- Tolosako RC2 “Ezkerraldea” eremuaren Birgaitzeko Plan Bereziaren Aurrekari Faseko Dokumentua eta Hasierako Onespina (2013ko azaroan eta 2014ko apirilean).

Landa-lana

Idazkuntza taldeak eremuan garatutako ekintza desberdinen eta kudeaketa lanen etengabeko segimendua burutu du. Honakoak nabariak izan dira: aurrera eramandako eraispenak, fatxaden egonkortzea, behin-behineko urbanizazioa eta Oria ibaiaren ibilguaren aldaketak.

Lan honek tokian bertan informazio-iturriak egiaztatzea eta datu-hartzearen bitartez horiek osatzea ahalbidetu du.

I. MEMORIA

EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK: TOLOSAKO HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

SARRERA

Tolosako Udalak Plan Orokorra behin-betiko onetsi zuen 2009ko martxoaren 3an. (GAO, 60 zenbakia, 2009ko martxoaren 31). Hau da, Aldaketa honen Plan Bereziaren tramitazioaren ondoren.

Plan Bereziaren eremuari dagokionez, Plan Orokorrak indarrean dagoen garapen planeamendura jotzen du.

“7. HRIGUNE HISTORIKOA” eremua mugatzen du. Eremu hori honako azpi-eremutan banatzen da:

- Plan Bereziaren “7.1. Ezkerraldea” (azpi)eremua (lehen RC.2 izendatua, aurreko Arau Subsidiarioetan)
- “7.2 Elozegi Txapelak” (azpi)eremua
- “7.3 Erdigunea” (azpi)eremua

Gainera, Hirigune Historikoa Kultura Ondasun izendatzen dela zehazten da, Monumentu Multzo mailan (1995eko urriaren 17ko Dekretua)

Hala ere, Plan Orokorrak “7.1 “Ezkerraldea” eremuaren Plan Berezia baldintzatzen edo lotzen duten hainbat zehaztapan ezartzen ditu.

7.1 “Ezkerraldea” EREMUAREN EGITURAZKO HIRIGINTZA ARAUBIDEA

Plan Orokorrak Plan Berezia lotzen duten hainbat egiturazko zehaztapanak dauzka bere barne:

KALIFIKAZIO GLOBALA

- “A.10 Alde Zaharra bizitegi-gunea” - “7.1. Ezkerraldea” (azpi)eremua.
- A.- Eraikuntza baldintzapenak.
 - a) Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna: 6.334 m²(t).
 - b) Sestra gaineko solairu kopurua: V.
- B.- Erabilera baldintzak.
 - a) Erabilera baldintza orokorrak Planak “A.10” gunerako xedapen orokorrekin ezarritakoak dira (“2.1 Hiri-Arau Orokorrak”)
 - b) Bizitegi-eraikigarritasun osoa promozio askekoa da.
- “E.10 Gunea. Bide-komunikazioko Sistema Orokorra”.
- Gune horretako eraikuntza eta erabilera baldintzak Planak “2.1 Hiri-Arau Orokorrak” Liburuan xedapen orokorrekin ezarritakoak dira.

TOKIKO SISTEMEN SAREAREN BALDINTZA ARAUEMAILE OROKORRAK

Ez dira ezartzen.

Hiri-sailkapena

Hiri-lurzorua.

ANTOLAMENDU XEHATUAREN ZEHAZTAPEN-ARAUBIDEA

“7.1 Ezkerraldea” (azpi)eremuan Birgaitzeko Plan berezia bermatzen da, behin-betiko onetsia 2006ko martxoaren hamabostean.

PROGRAMAZIO ETA GAUZATZE-ARAUBIDE OROKORRA

Hirigune Historikoaren birgaitzea eta horretarako beharrezkoan diren zehazte eta egite neurriak Tolosako hirigintzaren

oraina eta etorkizunaren parte dira.

Bere garrantzia kontuan harturik, aurreko "4.B" atalean aipatutako plangintza xehatuko espedienteak, sustatu eta onetsi egingo da bi urteren epean, Plan Orokorren onespentik zenbatuak.

HIRI-ARAUBIDE XEHATUA

KALIFIKAZIO XEHATUA

"RC.2 Ezkerraldea" Eremuaren Birgaitzeko Plan Berezia "7.1 Ezkerraldea" (azpi)eremuaren kalifikazio xehatuaren baldintzak dira; Plan Orokor honek indartu egiten ditu.

HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA.

"7.1 Ezkerraldea" (azpi)eremuaren lursailek finkatu gabeko baldintza dute hiri-lurzoru urbanizazio eskasa edo gabeziagatik.

"7.1 EZKERRALDEA" (AZPI)EREMUAREN HIRI-ANTOLAMENDUAN GAINJARRITAKO BALDINTZAPENAK

Oria Ibaia eremuaren inguruan dagoela kontuan izan behar da.

Honako gaineko baldintzapena gogoan hartuko da: Kutsagarriak izan daitezkeen lurzoruak, IV-1- Planoan marraztuak. Lurzoruaren kutsadura saihestu eta zuzentzeko 4/2015 Legeak, ekainaren 25ekoa, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzekoa, ezarritako esku-hartze neurrietara loturik dauden lurzoru eta eremuak dira.

"7.1 EZKERRALDEA" (AZPI)EREMUAREN ELEMENTU BEREZIEN KATALOGAZIO BALDINTZAK

Hirigune Historikoak Multzo Monumentala izendapena dauka (1997ko urriaren 17ko Dekretua).

Ondare eta arkeologia-intereseko elementuak gehitu behar dira: Alde Zaharreko multzoa (Multzo Monumentala bezala inbentariatutako gunea).

"7.1 EZKERRALDEA" (AZPI)EREMUAREN BERARIAZKO GAUZATZE-ARAUDIA

"7.1 Ezkerraldea" (azpi)Eremuaren Birgaitzeko Plan Bereziak planteatutako aurreikusiak indartzen dira.

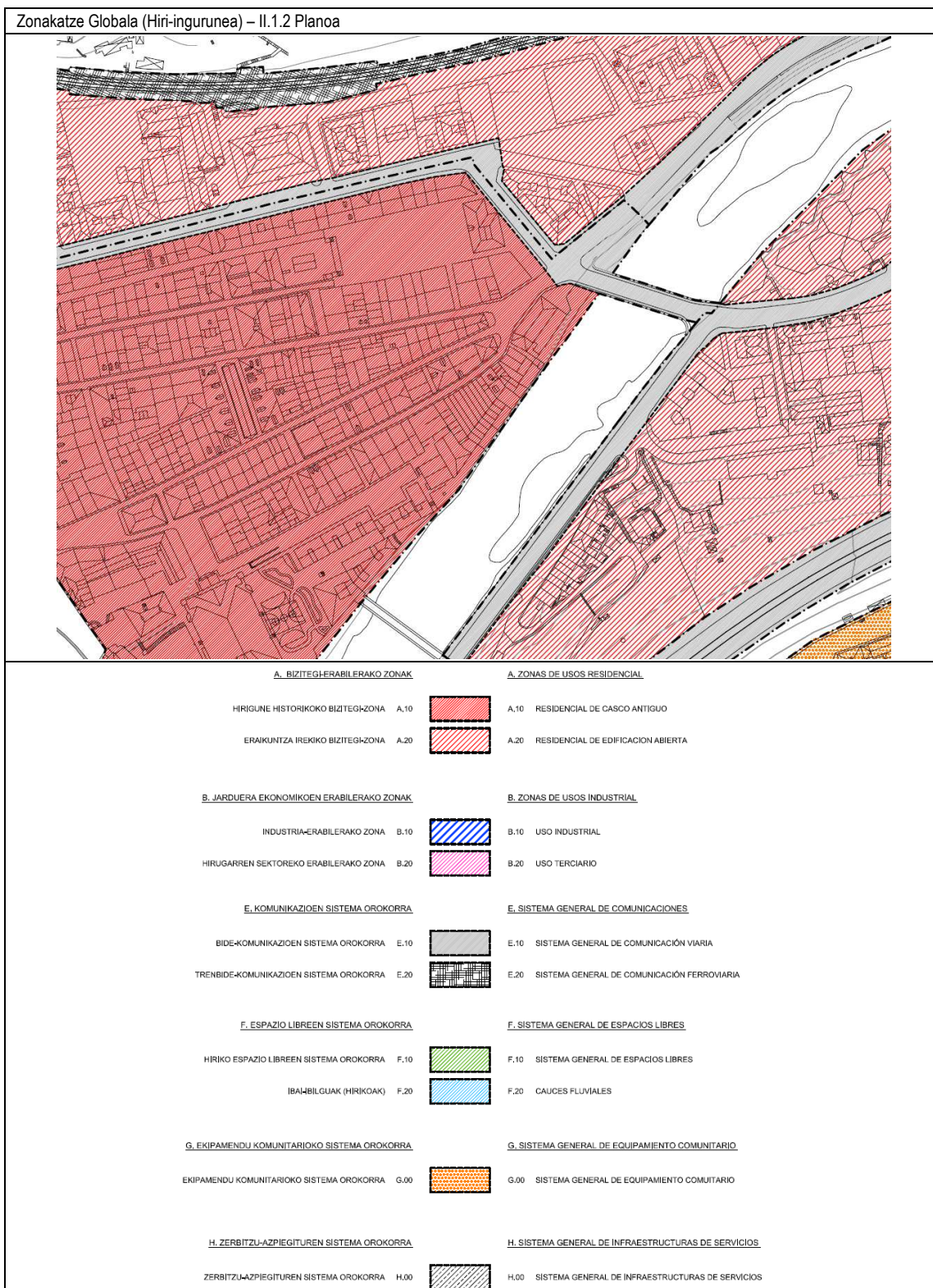
Hiri-Eremuari dagokionez, Plan Orokorren garapenean adierazi beharreko hirigintza-espedienteak sustatu eta onesten diren neurrian, honako hastapen-koefizienteak planteatzen dira:

- Araubide orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak: 1,00.
- Araubide tasatuko etxebizitzak: 1,70.
- Etxebizitza askeak: 4,50.
- Erabilera tertziarioa: 2,00
- Industria erabilera: 2,00
- Ekipamendu pribatuko erabilera: 1,70
- Babes ofizialera lotutako araubideko garaje eta trastelekuak: 0,35.
- Araubide tasatura lotutako garaje eta trastelekuak: 0,40.
- Promozio askeko garaje eta trastelekuak: 0,50.

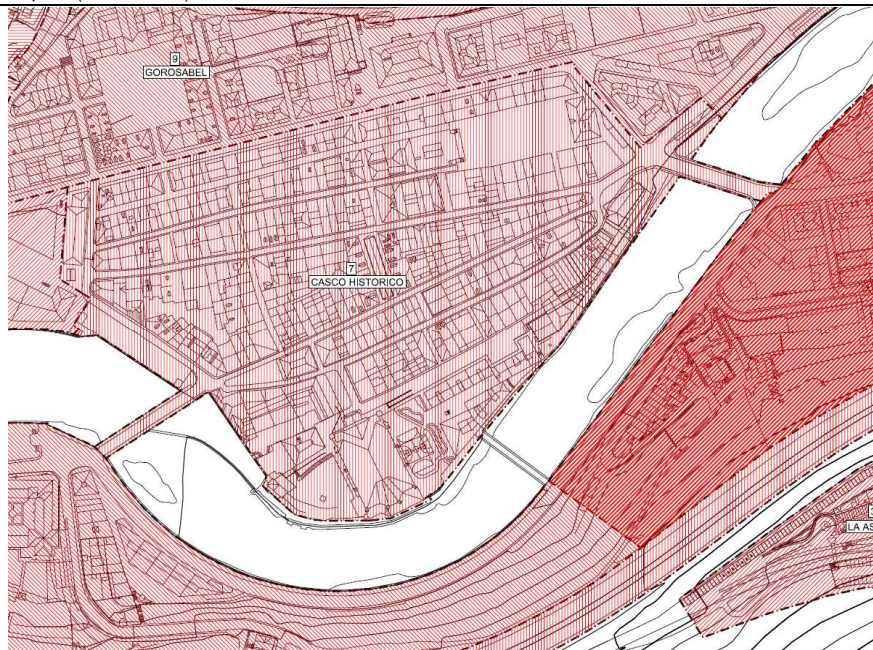
ERAIKIN ETA ELEMENTU KATALOGATUAK


Ez dira kontuan hartu.

EREMUARI DAGOKION HAPO-REN DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

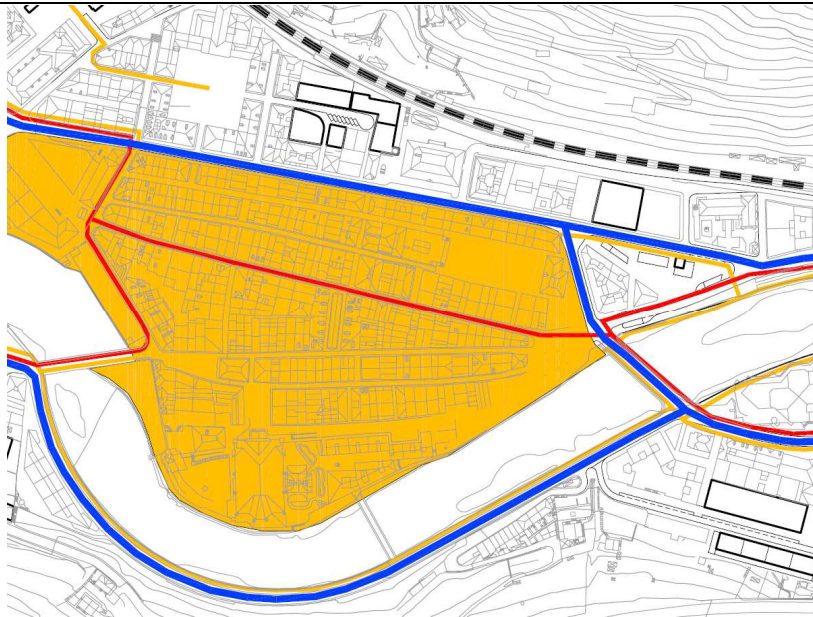


Lurzoruaren sailkapena (Hiri-Eremuak) – II.1.4 Planoa



HIRI-LURZORUA		SUELO URBANO
LURZORU URBANIZAGARRI SEKTOREKATUA		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Errepide eta trenbide sarea – II.2.1 Planoa



NAGUSIA BIDE SAREA

RED VIARIA PRINCIPAL

IBILGAILUEN BIDE SAREA



VIARIO RODADO

BIDEGORRI



CARRIL BICI

OINEZKOENTZAKO ARDATZA



EJE PEATONAL

OINEZKOENTZAKO EREMUAK



ZONAS PEATONALES

Xehatua – III.1 Planoa



BEREZI-PARTIALA PLANGINTZARA BIDALITAKO EREMUA



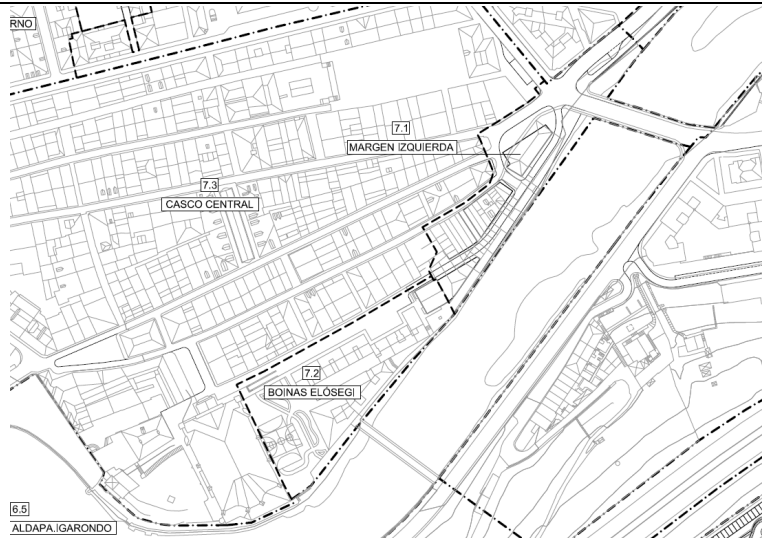
AMBITO REMITIDO A PLANEAMIENTO ESPECIAL/PARCIAL

Azpi-eremuak – III.2 Planoa



HIRIGINTZA-ESPARRUEN MUGAKETA HIRI-LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN	— · — · — ·	DELIMITACION DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS (A.U.) EN LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE
HIRIGINTZA-AZPIESPARRUEN MUGAKETA	— — — — —	DELIMITACION DE SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS












Hirigintzako egikaritze-baldintzak – V.1 Planoa



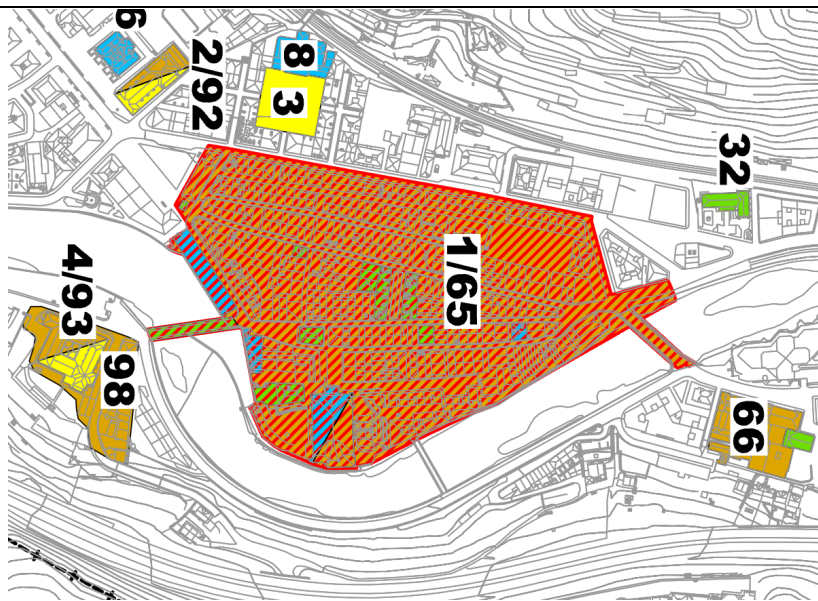
HIRIGINTZA-ESPARRUEN MUGAKETA HIRI-LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN	— · — · — ·	DELIMITACION DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS (A.U.) EN LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE
HIRIGINTZA-AZPIESPARRUEN MUGAKETA	— — — — —	DELIMITACION DE SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS

Baldintzapenak – IV.1 Planoa



HIRI EREMUJA		ÁREA URBANA
NEKAZARITZA BALIO HANDIKO LURZORUAK C.1		C.1 ÁMBITOS DE ALTO VALOR AGROLÓGICO
BERTAKO BASO MASAK C.2		C.2 MASAS FORESTALES AUTOCTONAS
LURPEKO UREN BABES-EREMUAK C.3		C.3 ÁMBITOS DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS
PAISAIAREN BABESA C.4		C.4 PROTECCION DEL PAISAJE
ARRISKUAN DAUDEN FLORAKO ETA FAUNAKO EREMUAK C.5		C.5 ÁMBITOS DE PROTECCIÓN DE FLORA Y FAUNA
KORRIDORE EKOLOGIKOA C.6		C.6 CORREDOR ECOLOGICO
HARKAZTEGIA C.7		C.7 ROQUEDO
IBAHILGUAK ETA HORIEN BABES-ERTZAK C.8		C.8 CAUCES FLUVIALES Y MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE LOS MISMOS
INGURUMEN ARLOAN HOBETZEKO ETA LEHENERATZEKO EREMUAK C.9		C.9 ÁMBITOS DE MEJORA AMBIENTAL
KUTSATUTA EGÓN DAITEZKEEN LURZORUAK C.10		C.10 SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

Udal-katalogoa – VI.1 Planoa



PATRIMONIO URBANÍSTICO

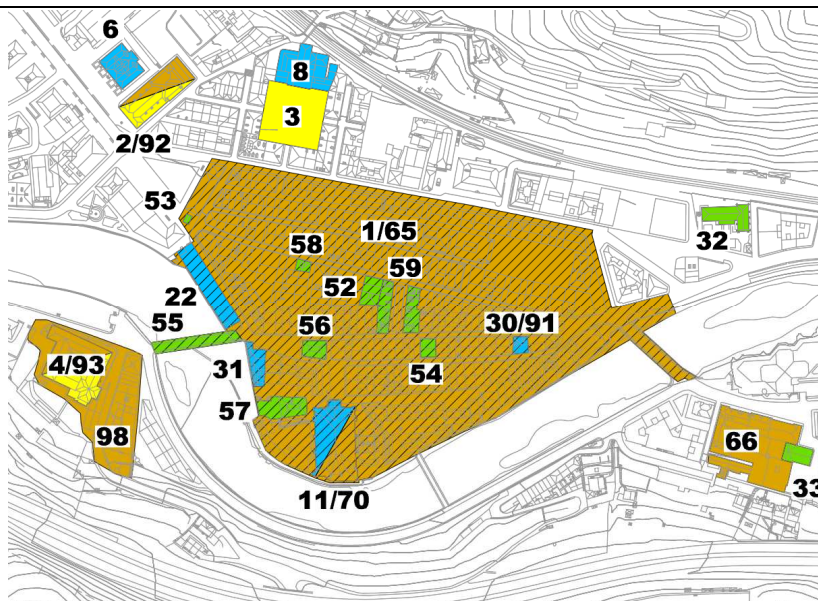
I. GRADO I



A. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK IZENDATUTAKO MONUMENTO-MULTZOAK
CONJUNTOS MONUMENTALES DECLARADOS POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

1. CASCO HISTÓRICO DE TOLOSA. DECLARADO CONJUNTO MONUMENTAL POR DECRETO nº450, DE 17 DE OCTUBRE DE 1995.

Hiri-katalogoa – VI.2 Planoa



PATRIMONIO URBANÍSTICO

I. GRADO I



A. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK IZENDATUTAKO MONUMENTO-MULTZOAK
CONJUNTOS MONUMENTALES DECLARADOS POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

1. CASCO HISTÓRICO DE TOLOSA. DECLARADO CONJUNTO MONUMENTAL POR DECRETO nº450, DE 17 DE OCTUBRE DE 1995.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

E. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

- a. KULTURA ONDASUNEN ERREGISTROAN MONUMENTO MULTZO KATEGORIAREKIN KALIFIKATUTAKO GUNE ARKEOLÓGIKAK
ZONAS ARQUEOLÓGICAS INSCRITAS EN EL REGISTRO DE BIENES CULTURALES CALIFICADOS CON LA CATEGORÍA DE CONJUNTO MONUMENTAL
- 63 CASTRO DE INTXUR. DECRETO nº 146, DE 18 DE JULIO DE 2000
- 64 ESTACIÓN MEGALÍTICA DE OTXABIO ZARATE. DOLMEN DE AÑI. DECRETO nº 137, DE 24 DE JUNIO DE 2003
- b. EUSKAL KULTURA ONDAREAREN INBENTARIO OROKORREAN, MONUMENTO MULTZO KATEGORIAN SARTZEN DEN GUNE ARKEOLÓGIKA
ZONA ARQUEOLÓGICA INSCRITAS EN EL INVENTARIO GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO CON LA CATEGORÍA DE CONJUNTO MONUMENTAL
- 65 CASCO HISTÓRICO. DECRETO DE 12 DE FEBRERO 1998

ALDAKETAK JASOTZEN DITUEN RC.2 “EZKERRALDEA” EREMUAREN BIRGAITZEKO PLAN BEREZIA

SARRERA

Aldatu beharreko Plan Berezia Behin-betiko onetsi zen 2006ko martxoaren 1eko Agindu Foralaren bitartez (GAO, 84. Zenbakia, 2006ko maiatzaren 5a, ostirala).

Plan Bereziaren edukia honako dokumentuek osatzen dute:

- I. Dokumentua. Memoria
 - I. Aurrekariak
 - II. Planaren objektu den eremuaren egokitasuna hiriaren barne
 - III. Proposamenaren justifikazio urbanistikoa
 - Memoria-eranskinak: ezaugarrien laburpen taula
 - Informazio Planoak
 - a) Orokorrak
 - b) Goi-mailako planeamendukoak (AASS)
- I Dokumentua. Hirigintza-Araudia
 - II.1 Ordenantzak
 - II.2 Planoak eta ordenazio-grafikoak
- III. Dokumentua. Ekonomia eta Finantzako Azterketa
- IV. Dokumentua. Jarduketa Programa

Hurrengo ataletan, kontutan izan beharreko zehaztapen nabarmenenak aztertzen dira.

APROBETXAMENDU PARAMETROAK

BOLUMETRIA

- Gehieneko bolumen totala: 19.000 m²
- Etxebizitzarako gehieneko bolumen totala: 12.667 m²

ERAIKIGARRITASUN FISIKOA

- Soto-solairua – sestra azpikoa: 4.761 m² (118 plaza)
- Behe-solairua:

	A Eraikina	B Eraikina	C Eraikina	D Eraikina	Guztira
Behe-solairua	304,53 m ²	319,75 m ²	339,81 m ²	259,72 m ²	1.223,81 m ²

- Goiko solairuak:

	A Eraikina	B Eraikina	C Eraikina	D Eraikina	Guztira
Goi-solairuak	1.243,02 m ²	1.417,48 m ²	1.359,24 m ²	1.088,68 m ²	5.108,42 m ²

- Sestra gaineko Totala :

	A Eraikina	B Eraikina	C Eraikina	D Eraikina	Guztira
Goi-solairuak	1.547,55 m ²	1.737,23 m ²	1.699,05 m ²	1.348,40 m ²	6.332,23 m ²

BESTE PARAMETRO BATZUK

- Sestra azpian okupatutako gehieneko azalera: Mugarik gabe AASSen arabera (Plan Bereziak 3.486 m² zenbatzen dira, dokumentazio grafikoaren gainean neurketa 4.761m²takoa izan arren).
- Sestra gainean okupatutako gehieneko azalera: 1.327 m²
- Ostaturako gutxieneko azalera: 674 m²

EGIKARITZE-SISTEMAK ETA UNITATEAK

Plan Bereziak Eraikuntza-Unitate guztiak eraitsi behar zirela aurreikusten zuen, bere helburuekin bateraezinak baitziren. Guztiak "antolamenduz kanpo" izendatzen dira (Arremeleko Zubia ezik, erdi-mailako babes batekin sendotzen baita).

Eremuaren garapenerako, Plan Bereziak Egikaritze-Unitate bakarra planteatzen du. Azalera 4.813 m² erabilgarritakoa izango litzateke, eta irabazteko aprobetxamendu azalera guztiak, lurrazpiko aparkaleku osoa, ubideratze horma eta multzoaren urbanizazioa, bere barne hartuko zituzkeen.

Garapen-sistema desjabetzea da.

ERAIKUNTZA-UNITATE BAKOITZAREN ARAUKETA BEREZIA

Plan Bereziak proposatutako "Eraikuntza-Unitate bakoitzaren arauketa bereziko" fitxak erreproduzitzen dira:

APARKALEKUA

TOLOSAKO UDALA – EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL AREA RC.2 “MARGEN IZQUIERDA”,
2.003
(DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2005)

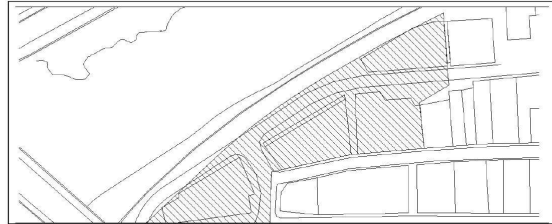


Regulación específica de cada unidad edificatoria (en las condiciones previstas en las Ordenanzas vigentes)

1. Identificación

Aparcamiento en subsuelo	Hoja nº 13
--------------------------	---------------

2. Tipo de edificación: Aislada



3. Condiciones de parcelación

Las establecidas en las Ordenanzas.

4. Altura y nº de plantas permitidas

Altura de cornisa o alero:
Nº máximo de plantas: Dos plantas.
Altura libre mínima: En P.B.: En plantas de sótano: 2,50 m

5. Tipo de cubierta permitida

La que admita la urbanización de la superficie.

6. Usos permitidos

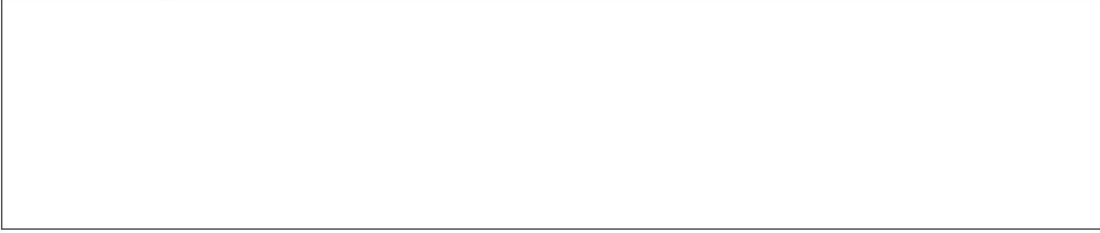
	Vivienda	Comercio	Oficinas	Residencia comunitaria	Sanitario	Cultural	Religioso	Recreativo	Deportivo	Administrativo y de servicio público	Aparcamiento	Industrial
En P.Baja												
En P. 1ª												
En las demás plantas	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Sí	No
Otros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Régimen especial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*En las condiciones previstas en las Ordenanzas

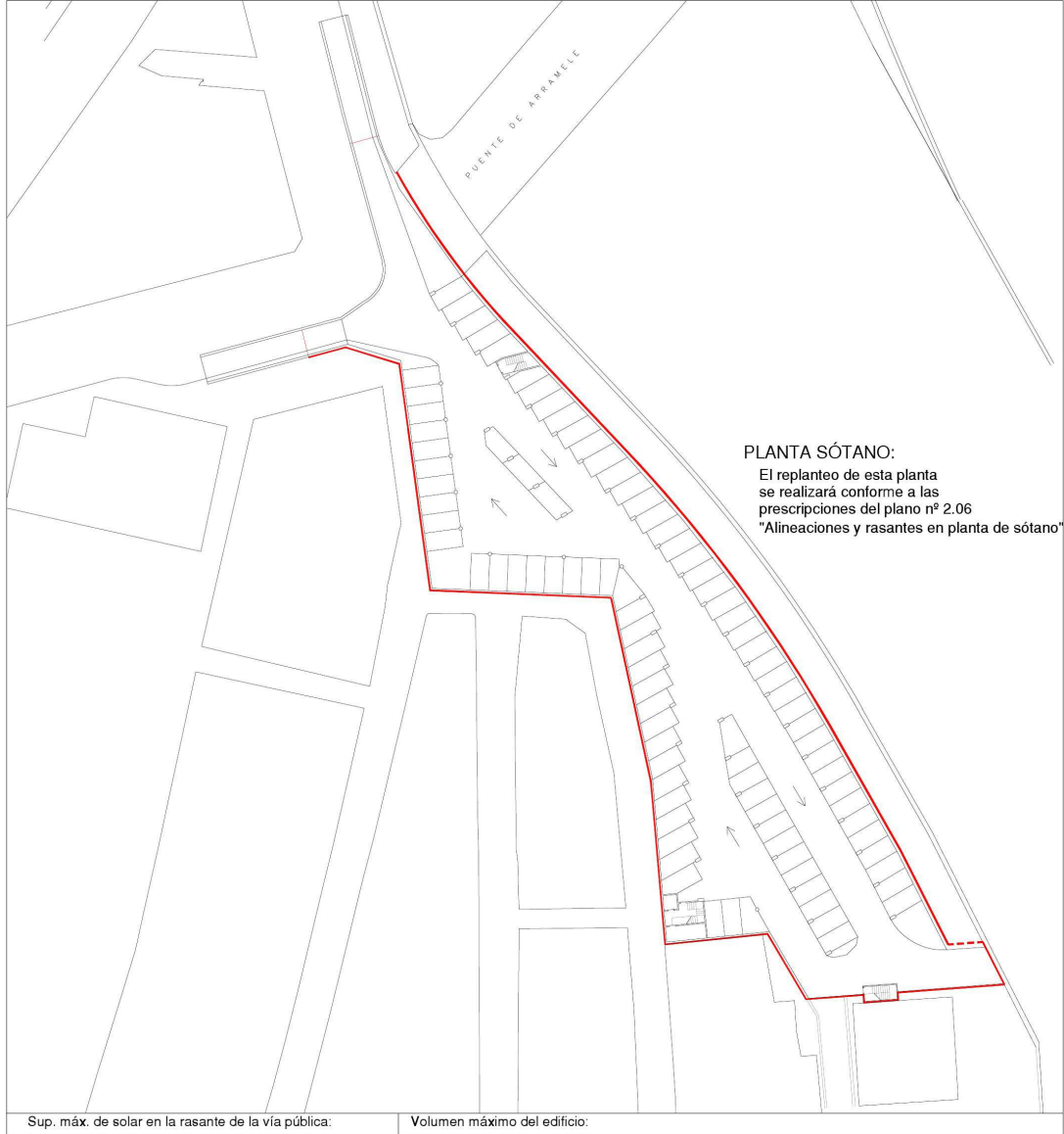
7. Intervenciones constructivas permitidas

(Según Anexo I Decreto 214/1996, del Gobierno Vasco)	De nueva planta	Sustitución	Demolición		Modificaciones sin ampliación de superficie construida, altura o número de plantas						Modificaciones con ampliación de la superficie	
			Total	Parcial	Con sumisión estricta a lo construido				En profundidad			
					Restauración científica	Restauración conservadora	Conservación y ornato	Consolidación	Reedificación	Reforma		
Intervenciones constructivas permitidas	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Con carácter de rehabilitación	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No

8. Servidumbres y otros vínculos del edificio



9. Determinaciones gráficas



A ERAIKINA

TOLOSAKO UDALA – EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL AREA RC.2 “MARGEN IZQUIERDA”,
2.003
(DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2005)



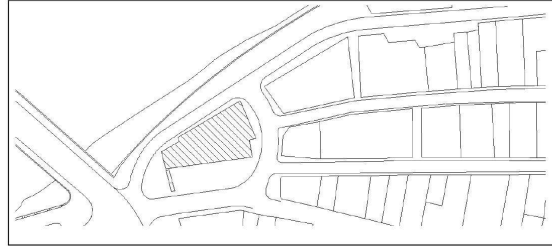
Regulación específica de cada unidad edificatoria (en las condiciones previstas en las Ordenanzas vigentes)

1. Identificación

Edificio A	Hoja nº 9
------------	--------------

2. Tipo de edificación:

Aislada



3. Condiciones de parcelación

Las establecidas en las Ordenanzas.

4. Altura y nº de plantas permitidas

Altura de cornisa o alero: 9,30 m y 15 m

Nº máximo de plantas: Planta baja más dos plantas en el extremo norte y planta baja más cuatro plantas en el resto.

Altura libre mínima:

En P.B.: 3,20 m

En plantas altas: 2,60 m

5. Tipo de cubierta permitida

Plana en la parte del edificio con menor altura y las establecidas en las Ordenanzas en el resto.

6. Usos permitidos

	Vivienda	Comercio	Oficinas	Residencia comunitaria	Sanitario	Cultural	Religioso	Recreativo	Deportivo	Administrativo y de servicio público	Aparcamiento	Industrial
En P.Baja	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí
En P. 1ª	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí*	No	Sí*	No	Sí	No	Sí*
En las demás plantas altas	Sí	No	No	Sí	No	Sí*	No	No	No	Sí*	No	No
Otros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Régimen especial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*En las condiciones previstas en las Ordenanzas

7. Intervenciones constructivas permitidas

(Según Anexo I Decreto 214/1996, del Gobierno Vasco)	De nueva planta	Sustitución	Demolición		Modificaciones sin ampliación de superficie construida, altura o número de plantas						Modificaciones con ampliación de la superficie	
			Total	Parcial	Con sumisión estricta a lo construido			En profundidad				
					Restauración científica	Restauración conservadora	Conservación y ornato	Consolidación	Reedificación	Reforma		
Intervenciones constructivas permitidas	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Con carácter de rehabilitación	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No

8. Servidumbres y otros vínculos del edificio

- En su fachada Norte en la altura de las plantas baja, primera y segunda no podrá abrir huecos al exterior, ni formar alero o cornisa saliente en su remate.
- Sobre el paramento de la fachada Norte referida en el apartado a) precedente podrá recibir la obra suplementaria de acabado que disponga el Proyecto de Urbanización que se apruebe para configurar la "puerta del casco antiguo" ordenada en esa posición en este Plan.
- Quedará gravado con la servidumbre de paso a favor del Ayuntamiento de Tolosa para mantenimiento y conservación del reloj público que se proyecta en proximidad de su fachada Norte al nivel de la segunda planta.
- La cubierta en la parte de la edificación con planta baja más dos plantas será resuelta con terraza plana accesible. Esta superficie de terraza podrá ser cubierta al nivel de la cubierta general del edificio extendiendo a ella la solución y forma de la cubierta que se adopte.

9. Determinaciones gráficas

← Norte



B ERAIKINA

TOLOSAKO UDALA – EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL AREA RC.2 “MARGEN IZQUIERDA”,
2.003
(DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2005)



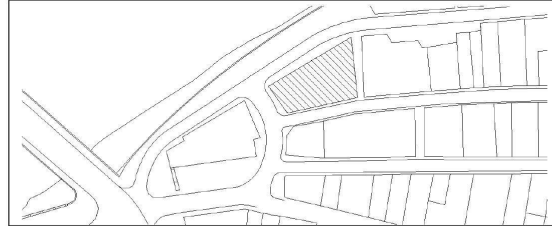
Regulación específica de cada unidad edificatoria (en las condiciones previstas en las Ordenanzas vigentes)

1. Identificación

Edificio B	Hoja nº 10
------------	---------------

2. Tipo de edificación:

Aislada



3. Condiciones de parcelación

Las establecidas en las Ordenanzas.

4. Altura y nº de plantas permitidas

Altura de cornisa o alero: 15 m

Nº máximo de plantas: Planta baja más cuatro plantas.

Altura libre mínima:

En P.B.: 3,20 m

En plantas altas: 2,60 m

5. Tipo de cubierta permitida

Las establecidas en las Ordenanzas.

6. Usos permitidos

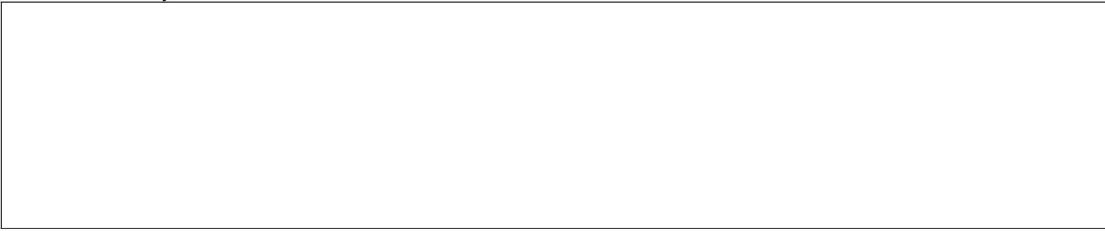
	Vivienda	Comercio	Oficinas	Residencia comunitaria	Sanitario	Cultural	Religioso	Recreativo	Deportivo	Administrativo y de servicio público	Aparcamiento	Industrial
En P.Baja	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí
En P. 1ª	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí*	No	Sí*	No	Sí	No	Sí*
En las demás plantas altas	Sí	No	No	Sí*	No	Sí*	No	No	No	Sí*	No	No
Otros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Régimen especial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*En las condiciones previstas en las Ordenanzas

7. Intervenciones constructivas permitidas

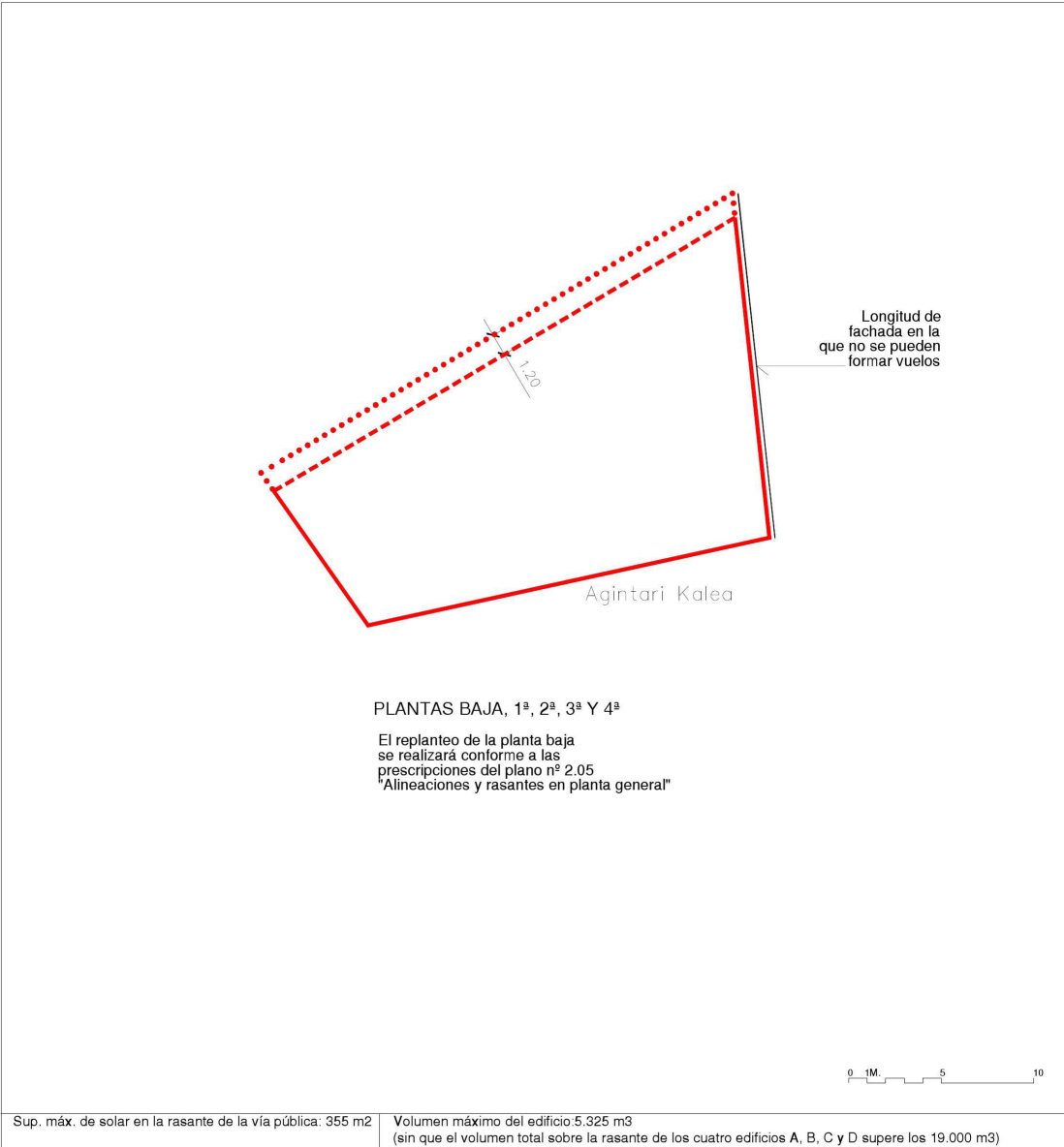
(Según Anexo I Decreto 214/1996, del Gobierno Vasco)	De nueva planta	Sustitución	Demolición		Modificaciones sin ampliación de superficie construida, altura o número de plantas						Modificaciones con ampliación de la superficie	
			Total	Parcial	Con sujeción estricta a lo construido				En profundidad			
					Restauración científica	Restauración conservadora	Conservación y ornato	Consolidación	Reedificación	Reforma		
Intervenciones constructivas permitidas	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Con carácter de rehabilitación	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No

8. Servidumbres y otros vínculos del edificio



9. Determinaciones gráficas

← Norte



C ERAIKINA

TOLOSAKO UDALA – EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL AREA RC.2 “MARGEN IZQUIERDA”,
2.003
(DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2005)

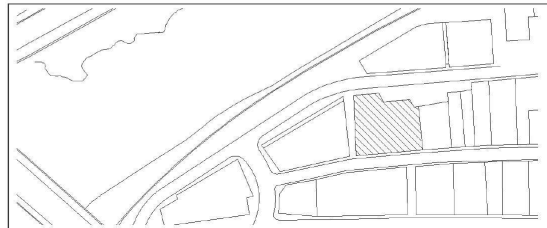


Regulación específica de cada unidad edificatoria (en las condiciones previstas en las Ordenanzas vigentes)

1. Identificación

Edificio C	Hoja nº 11
-------------------	----------------------

2. Tipo de edificación: Con medianera y tres fachadas



3. Condiciones de parcelación

Las establecidas en las Ordenanzas.

4. Altura y nº de plantas permitidas

Altura de cornisa o alero: 15 m	
Nº máximo de plantas: Planta baja más cuatro plantas.	
Altura libre mínima:	
En P.B.: 3,20 m	En plantas altas: 2,60 m

5. Tipo de cubierta permitida

Las establecidas en las Ordenanzas.

6. Usos permitidos

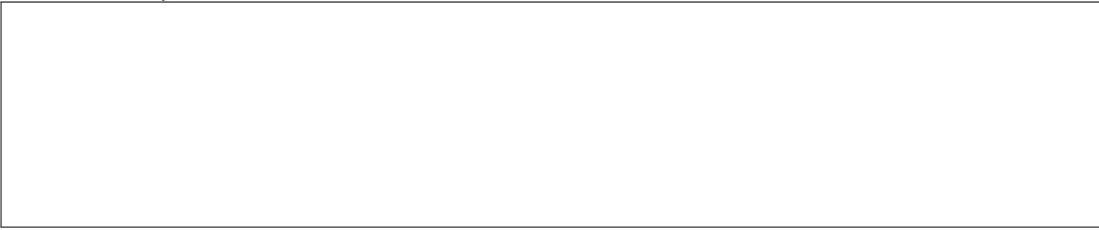
	Vivienda	Comercio	Oficinas	Residencia comunitaria	Sanitario	Cultural	Religioso	Recreativo	Deportivo	Administrativo y de servicio público	Aparcamiento	Industrial
En P.Baja	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí
En P. 1ª	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí*	No	Sí*	No	Sí	No	Sí*
En las demás plantas altas	Sí	No	No	Sí*	No	Sí*	No	No	No	Sí*	No	No
Otros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Régimen especial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*En las condiciones previstas en las Ordenanzas

7. Intervenciones constructivas permitidas

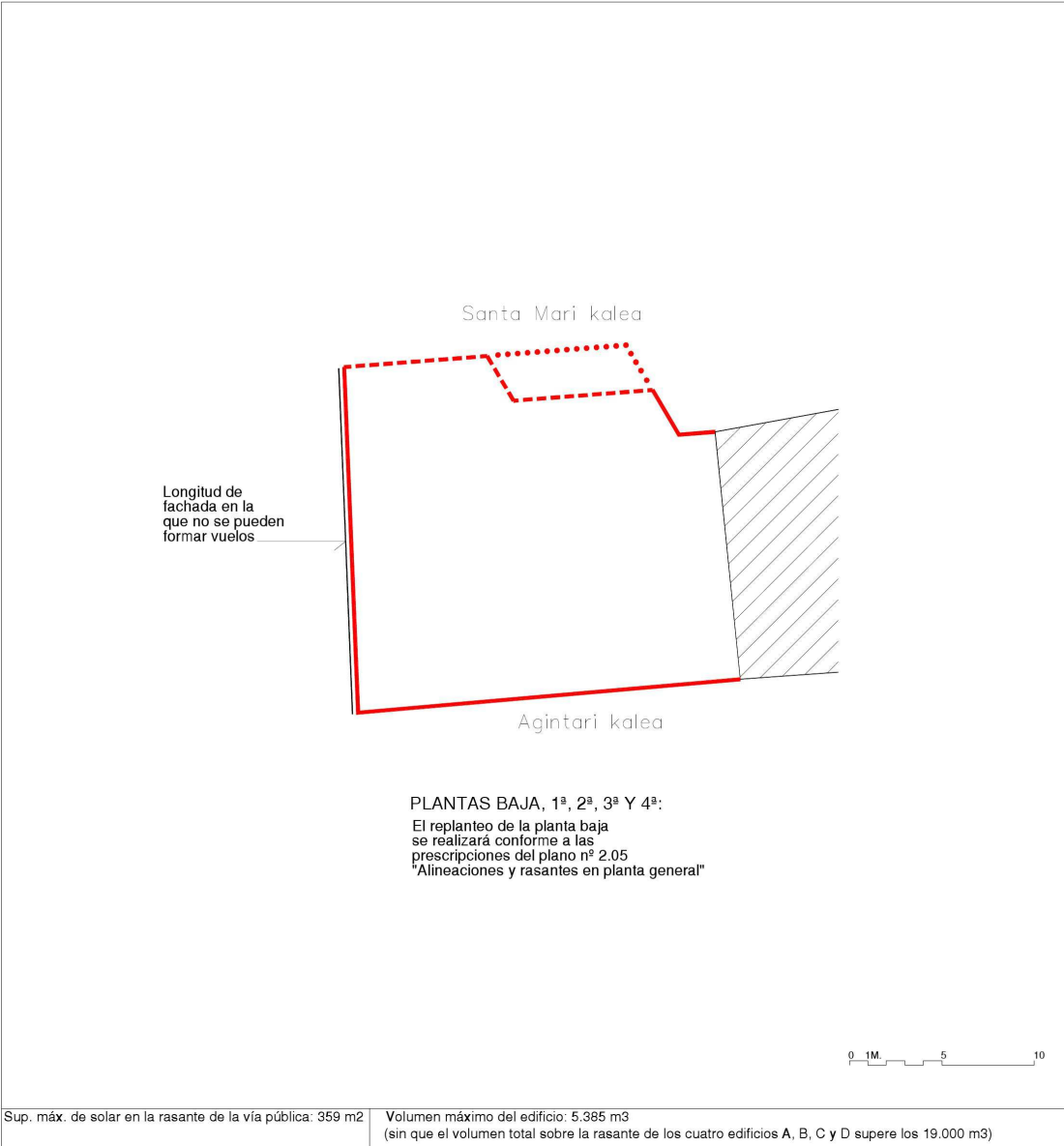
(Según Anexo I Decreto 214/1996, del Gobierno Vasco)	De nueva planta	Sustitución	Demolición		Modificaciones sin ampliación de superficie construida, altura o número de plantas						Modificaciones con ampliación de la superficie	
			Total	Parcial	Con sumisión estricta a lo construido			En profundidad				
					Restauración científica	Restauración conservadora	Conservación y ornato	Consolidación	Reedificación	Reforma		
Intervenciones constructivas permitidas	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Con carácter de rehabilitación	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No

8. Servidumbres y otros vínculos del edificio



9. Determinaciones gráficas

← Norte



D ERAIKINA

TOLOSAKO UDALA – EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL AREA RC.2 "MARGEN IZQUIERDA",
2.003
(DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2005)

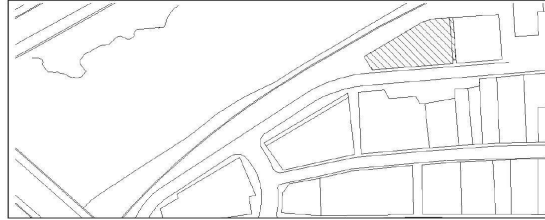


Regulación específica de cada unidad edificatoria (en las condiciones previstas en las Ordenanzas vigentes)

1. Identificación

Edificio D	Hoja nº 12
------------	---------------

2. Tipo de edificación: Con medianera y tres fachadas



3. Condiciones de parcelación

Las establecidas en las Ordenanzas.

4. Altura y nº de plantas permitidas

Altura de cornisa o alero: 15 m
Nº máximo de plantas: Planta baja más cuatro plantas.
Altura libre mínima:
En P.B.: 3,20 m En plantas altas: 2,60 m

5. Tipo de cubierta permitida

Las establecidas en las Ordenanzas.

6. Usos permitidos

	Vivienda	Comercio	Oficinas	Residencia comunitaria	Sanitario	Cultural	Religioso	Recreativo	Deportivo	Administrativo y de servicio público	Aparcamiento	Industrial
En P.Baja	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí
En P. 1ª	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí*	No	Sí*	No	Sí	No	Sí*
En las demás plantas altas	Sí	No	No	Sí*	No	Sí*	No	No	No	Sí*	No	No
Otros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Régimen especial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*En las condiciones previstas en las Ordenanzas

7. Intervenciones constructivas permitidas

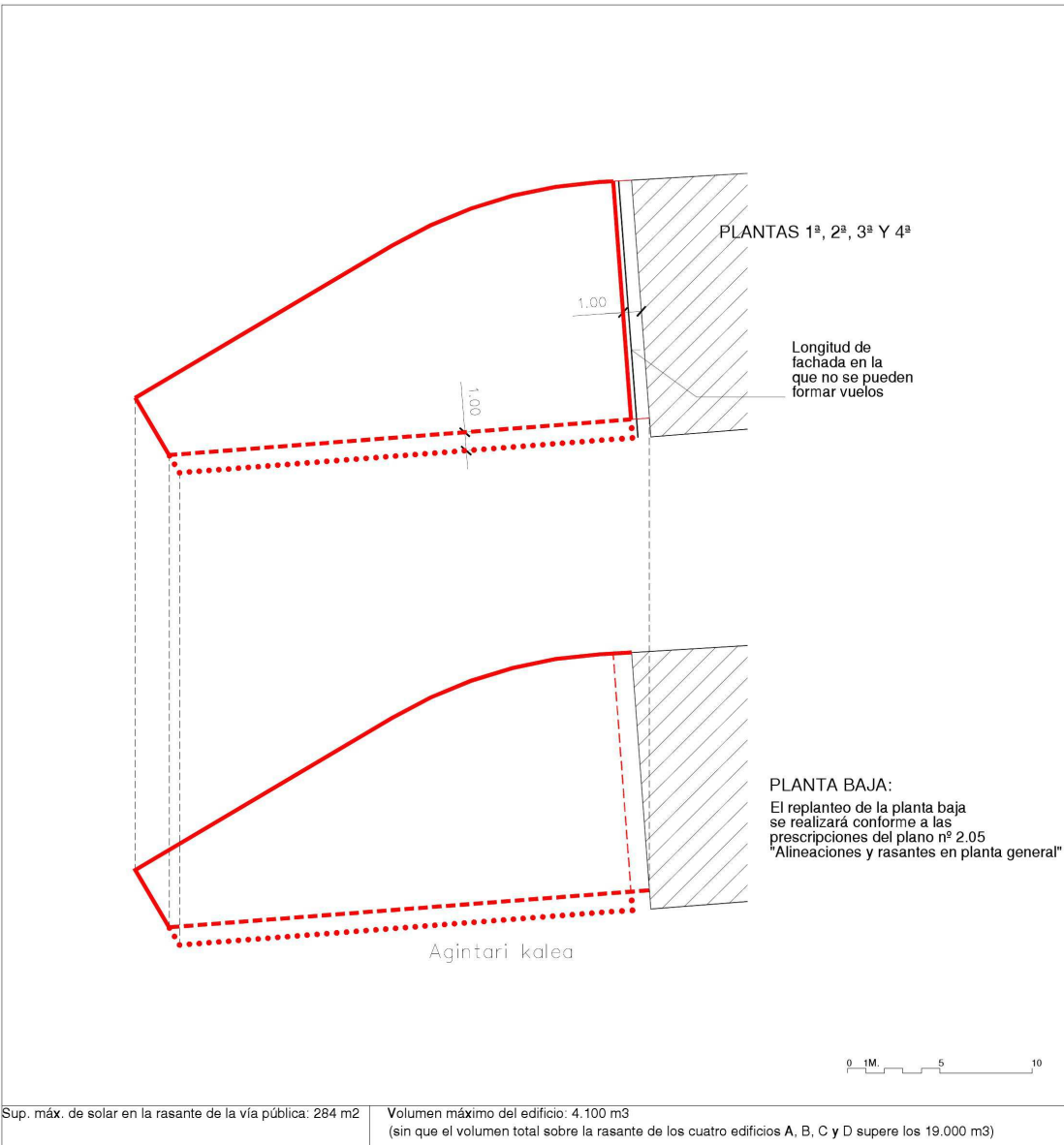
(Según Anexo I Decreto 214/1996, del Gobierno Vasco)	De nueva planta	Sustitución	Demolición		Modificaciones sin ampliación de superficie construida, altura o número de plantas						Modificaciones con ampliación de la superficie	
			Total	Parcial	Con sumisión estricta a lo construido				En profundidad			
					Restauración científica	Restauración conservadora	Conservación y ornato	Consolidación	Reedificación	Reforma		
Intervenciones constructivas permitidas	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Con carácter de rehabilitación	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No

8. Servidumbres y otros vínculos del edificio

- a) En el patio abierto proyectado entre la fachada Sur del edificio en las plantas altas y la edificación vecina podrán abrirse ventanas o huecos en los términos dispuestos por el Código Civil para las servidumbres de luces y vistas.

9. Determinaciones gráficas

← Norte



EGUNGO EGOERA: EGUNERAPENA

DESKRIBAPENA

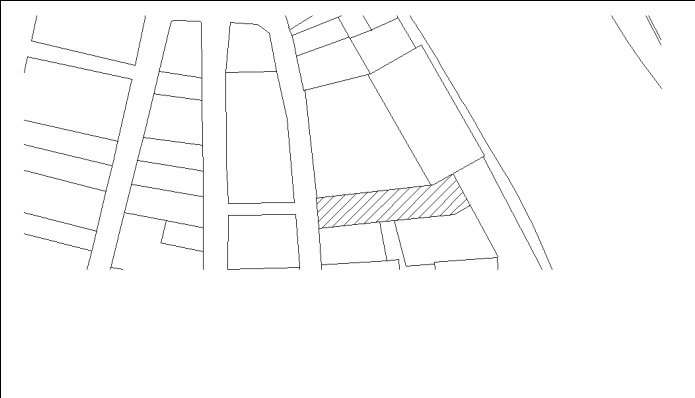

Plan Bereziaren Behin-betiko onespentik (2006 urtean) igarotako denboraldian, Eraikuntza-Unitateen desjabetze eta gutxikako eraispena eman da (Plan Bereziak berak zehaztutakoaren arabera); Arremeleko Zubiarena (babestua) eta Oyarbide Ostatuarena (eta bere erantsitako bolumenak) ezik.

Gaur egun, partzelak hutsik daude, inongo sartze murrizketarik gabe.



Eremuaren oinarrizko lotura-elementuen behin-behineko urbanizazioa burutu da (asfalto-zola).

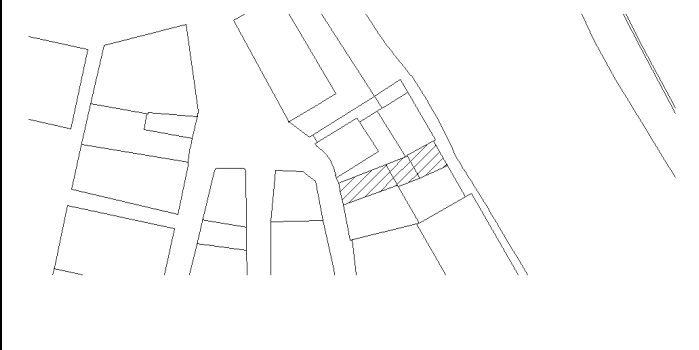
Plan Bereziaren eremuarekin tartean, IK30010 partzelan kokatzen den eraikinaren kasuan, beharrezkoa izan da "C" eraikinaren eraikuntza baldintzatuko duen eskora-egitura egonkortzaile bat fatxadan jartzea.



ERAITSITAKO ERAIKUNTZA-UNITATEAK (ANTOLAMENDUZ KANPO)


Kalea eta zenbakia	Katastro-Erreferentzia	Partzela	Orri-zenbakia
Agintari, 39	IK30007	2	2
			

Kalea eta zenbakia	Katastro-Erreferentzia	Partzela	Orri-zenbakia
Agintari, 41	IK30006	3	3
			

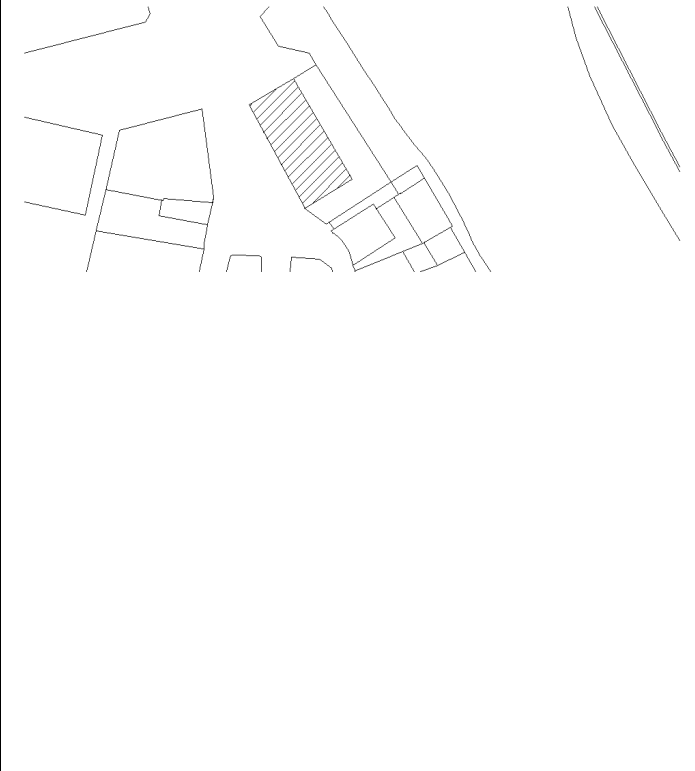


Kalea eta zenbakia	Katastro-Erreferentzia	Partzela	Orriz-zenbakia
Agintari, 43	IK30005	4	4
			

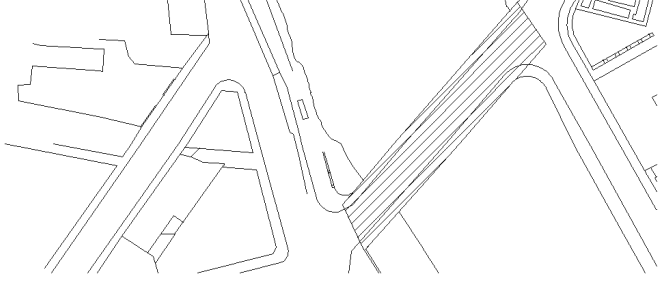

Kalea eta zenbakia	Katastro-Erreferentzia	Partzela	Orriz-zenbakia
Agintari, 45	IK30004	5	5
			

Kalea eta zenbakia	Katastro-Erreferentzia	Partzela	Orriz-zenbakia
Agintari, 47	IK30002	6	6
			

Kalea eta zenbakia	Katastro-Erreferentzia	Partzela	Orri-zenbakia
Santa Mari, 20	IK30008	1	1
			

LEHENDIKAKO ERAIKUNTZA-UNITATEAK

Kalea eta zenbakia	Katastro-Erreferentzia	Partzela	Orri-zenbakia
Gorriti Plaza, 1	IK30001	7	7
	 		

Kalea eta zenbakia	Katastro-Erreferentzia	Partzela	Orri-zenbakia
Arremeleko Zubia	-	8	8
			

BIDEGARRITASUN TEKNIKO-EKONOMIKOARI BURUZKO AURRETIKO AZTERKETA

DESKRIBAPENA

SARRERA

Kantauriko Konfederazio Hidrografikoak eta UR Agentziak indarrean dagoen Plan Bereziaren dokumentuari planteatutako afekzioak aurreko ordenazioaren berregintzea baldintzatu dute (2006ko indarrean dagoen Plan Bereziarena eta 2014ko Aldaketaren lehen onespenera). Honako proposamenen egikaritze-egintza planteatzen da: ubideratze hormarena, aparkalekuko soto-solairuarena eta "D" deituriko eraikinarena.

Tolosako Udalak aukera ezberdinak landu ditu, baldintzapen berriak eta une horretaraino egindako inbertsioak kontuan izanda (aurretiko eraikinen eskuratzeko eta eraispenera).

Nabarmena da "HIRIGUNE HISTORIKOAN KOKATUTAKO IBILGAILU-APARKALEKUAREN BIDEGARRITASUN TEKNIKO ETA EKONOMIKOAREN AZTERKETA" (2009ko abendua), sestra azpiko ibilgailu-aparkalekua eraikitze bidegarritasun tekniko eta ekonomikoaren azterketa eta ordezkotza aukeren zehazpena bezala, Tolosako RC2 Alde Zaharreko eremuan.

Bidegarritasun Azterketak hausnartu zituen gakoak hurrengoak izan ziren:

- Oyarbide Hostatuta RC2 unitatetik kanporatzea kudeaketa ahalbidetzeko.
- Garajetan ordezkotza sarbideak planteatzea, kotxe-jasogailuen edo orain arte planteatu diren bestelako arrapalen bitartez. Kostuetan eta bidegarritasunean sakontzea planteatzen da. Azkeneko asmoa Plan Bereziaren konponbidea erraztea izango litzateke.
- Garajea eta eraikinaren altuera era bateratuan konpontzen duen egitura planteatzea, egitea garestitzen duen egitura zailik erabili gabe.
- Noizbehinka, garajea ez egiteko aukera (ezarritako mugen ondorioz)



Ordezko Aukeren Azterketa hurrengoek osatu zuten:

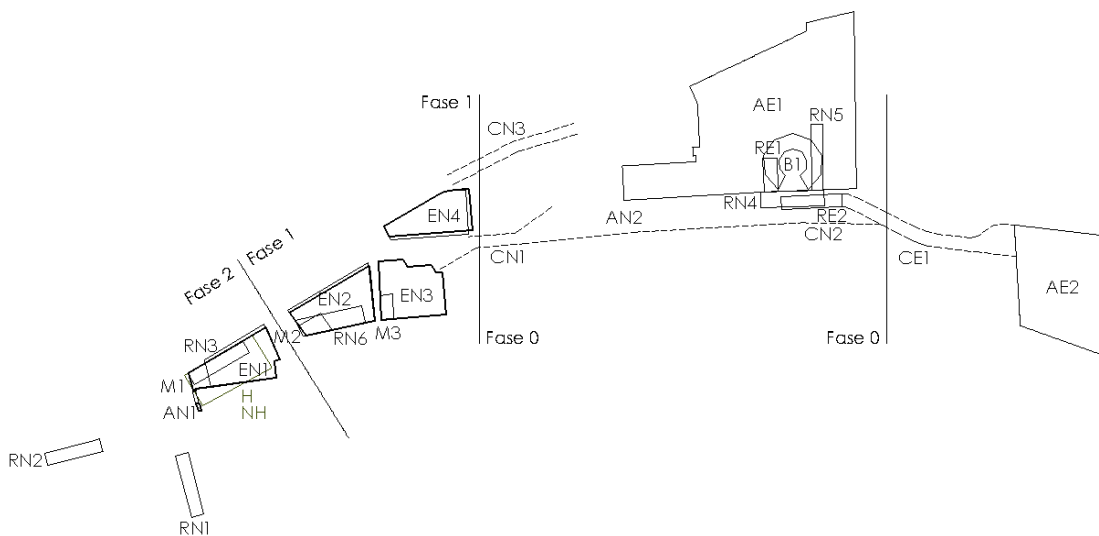
- Garajeei eta etxebizitzeei irtenbidea aurkituko dien egitura unitarioaren eta eraikuntza lerrokaden zehazpena.
 - Arrapalen aukera: hiru kokapen aukeran.
 - Kotxe-jasogailuaren aukera: arrapalen posizioan.
 - Osagarri, Andra Mariko aparkalekuarekin loturaren aukera.
- Egituraren zehazpenean, besteak beste, kontuan izan ziren:
 - Suteen baldintzak (ebakuazioa, aireztatzea) eta jarduera-proiektuaren oinarritzko hastapenen irtenbideak.
 - Irigarritasuna oinezkoentzako, gurpilezkoentzako eta elbarrientzat: komunikazio bertikaleko elementuen kokapena (igogailuak, eskailerak).
 - Egitura orokorreko ardatzak; zutabe, zimendu eta egitura-tipologiaren adierazgarri.
- Proposamen osoko balioespen ekonomikoa, instalakuntza bereziak nabarmenduz; kasu honetan, kotxe-jasogailua edo edozein egitura-konponbide berezia.

AUKERA EGOKIEN ETA ORDEZKOEN TAULA

Aztertutako aldagaien eta euren egokitasun tekniko edo ekonomikoaren ondorioz, "Aukera Taula" bat eratu zen. Taula horrek "Ordezko Aukera Egokiak" zehaztea ahalbidetu zuen:

			TIPO DE ACCESOS	Coste Gestión económica		Otros condicionantes			Funcionalidad			ALTERNATIVAS ADECUADAS
				Relación $\$/$ plazas elevada-Alto coste económico	Imposibilidad de ejecución por fases	Perjuicio a terceros (Cesión Actividad Hotel)	Perjuicio en el entorno urbano	Incremento de tráfico en casco viejo	Gestión de recorridos compleja	Excesivo tiempo de acceso	Excesiva longitud de accesos	
AN 1	Fase 1-2	NH	NH+(M1+M2+M3)									
			NH+(RN1+M2+M3)									
			NH+(RN1+RN2)									
			NH+(RN1+RN3)									
			NH+RN1+RN6									F1-2.a
			NH+RN3+RN6									F1-2.b
			NH+RN3									F1-2.c
	NH+RN6									F1-2.c		
	Fase 1	H	H+(M2+M3)									
			H+(RN1+M2+M3)									
			H+(RN1+RN2)									
			H+RN6									F1.c
			H+(RN1+RN6)									
H+(RN2+RN6)												
CN3	CN3	-										
		N-CN3										
AN2	Fase 0	CN1-2	RE1+RE2									F0.b
			RN4									
			RN5									
			B1									
			Dependencia F1-2									
AE1 + AE2	CN2	RE1+RE2										
		RN4										
		RN5										
		B1										

Leyenda de colores:
 Valoración Negativa
 Alternativas Adecuadas



“Ordezko Aukera Egokiak” marraztu eta zenbatu egin ziren. Plan Bereziaren Aldaketaren lehenengo proposamena eta egungo proposamena zehazteko erreferentzia gisa erabili dira.

EGITURAZKO JARDUKETARAKO GOMENDIOAK

Azterketak "Egitura-Egikaritze Gomendioak" barne hartzen zituen, besteak beste:

- Aparkalekuko perimetro-pareta: "pantaila-hormen" bidez.
- Zimenduak eta maila freatikoa: ira-gaitzitako zimendu bidez. Lauzaren ertza 80-90 cm-tan egongo litzateke(eraikinaren altueraren arabera). Zimenduaren eta bere gain jasaten dituen eraikinaren pisua nahikoa izango litzateke subsidentzia/azpipresioko fenomenoei aurre egiteko. Eraikuntzarik ez dagoenez aparkalekuaren gainean, ertza ibai-hertzearen parean une-unean handitu liteke.
- Etxebizitza eraikinaren eta aparkalekuaren arteko egitura-konbinazioa
- Dilatazio-juntura eta fasekako egikaritzea.

PLAN BEREZIAREN ALDAKETAREN AURRERAKINA ETA HASIERAKO ONESPENAREN LEHENENGO DOKUMENTUA

AURRERAKINAK

SARRERA ETA OBJEKTUA

“Tolosako 7.1 “Ezkerraldea” Azpi-Eremuaren Birgaitzeko Plan Bereziaren Aldaketa” deritzon dokumentu honek 8lehen “RC2 Eremua” deiturikoa) Aurrerakin eta Hasierako Onespen Fasean landutako dokumentuari jarraipena ematen dio. Sustatzailea Tolosako Udala izan da. Idazkuntza taldea ERDU izan da.

Aurrerakin Faseko dokumentua oinarritzko dokumentu bezala landu zen arloko Administrazio publiko eskudunek aztertu eta txostenak bidali ahal zezaten (2013ko azaroan).

Aurrerakinaz gero, “Tolosako lehen “RC2 Eremua” deituriko 7.1 “Ezkerraldea” azpi-Eremuaren Birgaitzeko Plan Bereziaren Aldaketa”-ren lehenengo bertsio bat idatzi zen, eta hasierako onespena eman zitzaion (GAO, 2014ko apirilaren 11)

Aurreko dokumentuen analisirako, beren kontsulta bidaltzen da.

Edozein kasutan, Oria ibaiaren ubideratzearentzako ezarritako baldintza berriek dokumentuaren idazketa berria (eta bere tramitazio berria) baldintzatu dute. Ondorioz, jasotako arloko hainbat txosten desberdinak baliogabekoak direla egiaztatzen da. Zehaztapenak pasatako planteamenduen gainean eta/edo gertatutako araudi berriaren aplikaziorik gabe burutzen dira.

Dena dela, Aldaketa honen eta lehenengo bertsioaren tramitazioaren epeetan, lanen garapena baldintzatu duen oinarritzko hurrengo legeria onetsi da:

- EAEko Kantauriko Ibaiek eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren Aldaketa (449/2013 Dekretua, azaroaren 19koa)
- Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoaren Berrazterketa (1/2016 Errege Dekretu, urtarrilaren 8koa).

ARLOKO TXOSTENAK

EUSKO JAURLARITZAREN KULTURA SAILAREN TXOSTENA

Indarrean dagoenez, alderdi garrantzitsuenak laburbiltzen dira. 2013ko azaroaren 8an, “RC2 Ezkerraldeko Eremuaren Birgaitzeko Plan Bereziaren Aldaketa- Aurrerakin Fasea” deritzon dokumentuari dagokion txostena igortzen da.

Sailaren “Erabakiek” aldaketaren proposamena positiboki baloratzen dute.

Hala ere, Hirigune Historikoaren ingurunean eta itxuran ahal den hoberen integratzeko, hurrengo gomendioak ematen dira:

- “1- Aurrerakin dokumentuak jasotzen duen urbanizazio irizpidea mantendu dadila, ondarearen eta ingurumenaren aldetik interesa duten hasierako ubideratze horma-tarteen zatikako birgaitzea eta sendotzea proposatzeko.
- 2- D eraikin berriaren atzealdeko fatxadaren goiko solairuen irtenune jarraitua kendu dadila–24,26 m. x 1,00 m-tako tartea–, emaitza espaziala Multzo Monumentala izendatutako kaleen zabalerarekin koherentea izan dadin.
- 3- Araudiaren 21. Artikuluak, laugarren puntuaren, soilik kolore naturalezko eta uhin bikoitzeko exekuzioko –kanala eta bizkarra- zeramikazko teilak onartu ditzala, eragin bisual berezia duen aurrealdean, Multzo Monumentalarentzako estalki-ehundura egokia sortzen lagunduko duelakoan.
- 4- Araudiaren 27. Artikuluan aldatutako planak hasierako planaren testua mantendu dezala, kofaduren arrotziak egurrezkoak soilik izan daitezela eskatzeko; barne-fatxadetan beste materialak ere onartu ahal izango direla gehituz.

Oyarbide Hostatuari dagokionez:

- “aldaketan proposatutako antolamendua, oinarritz, aurrekoa bezala da, aldaketa garrantzitsu batekin: Gorriti Plazako 1. zenbakiko eraikina mantentzea. Eraikin hori, plan berrian, “A Erakina” da. Hori aldaketa garrantzitsu bat da: alde batetik, eremuaren benekotasuna mantentzeko; eta, bestetik, hirigunearen itxuraren barne hiri-eraberritzearen integrazio hoberena lortzeko”.

UR AGENTZIAREN TXOSTENA

2014ko otsailaren 20an, Tolosako Udalak eskatua, Ur Agentziak Aldaketaren Aurrerakin dokumentuari dagokion Hirigintza-txostena igortzen du (IU-G-2013-0020 Espedientea). Ondoren hartutako akordioengatik eta gerora sortutako araudiagatik, ez du zentzurik bere analisia azaltzea.

HASIERAKO ONESPENAREN LEHEN BERTSIOARI EGINDAKO ALEGAZIOAK

Jendaurrean jarritako epean, alegazio bat jaso zen, Oyarbide Hostatuari buruzkoa. Honakoak planteatzen ziren:

- Ekialdeko eta hegoaldeko gorputzak finkatzea, eta antolamenduz kanpo ez izendatzea.
- Errentagarritasun ekonomikoa eza ikusita, kontuan hartzea Egikaritze Unitatean parte hartzeari uko egiteko adierazpena.
- Kontuan hartzea antolamenduz kanpo izendatutako elementuen merkatuko prezioa baloratu beharke zela (hego-eraikinaren lehenengo solairuan etxebizitza bat dago, eta beste biak ostatu emateko erabiltzen dira- ustiapen komertziala-).

Ubideratzeak ezarritako afekzioak eta ezarritako terminoetan Aldaketarekin jarraitzeko ezina dela eta, alegazioa ez zen baloratu.

LAN BILKURAK

Tolosako Udalak eta idazkuntza taldeak hainbat lan bilkura izan zituzten (Aurrerakin Fasean zein Hasierako onespeneren lehenengo bertsioan) arloko administrazio eskudunekin (URA Ur Agentziarekin, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailarekin eta Kantauriko Konfederazio Hidrografikoarekin), zehaztapen berriek edo arlo bakoitzeko afekzioek sortutako alderdi tekniko desberdinak aurretik zehazteko asmoz.

Izandako bilkuren ondorioz (bereziki Hasierako Onespeneren lehenengo bertsioaren dokumentutik), posible izan da lankidetzaz hitzarmen bat sinatzea, Plan Hidrologikoaren terminologiaren arabera Lankidetzaz Protokolo Orokorra deritzona.

LANKIDETZAZ PROTOKOLO OROKORRA

Plan Hidrologikoaren Araudiaren 43. Artikulua Administrazio Hidraulikoak beste Autonomia-Erkidegoko eta toki-administrazioekin Lankidetzaz Protokolo Orokorra sustatuko dituela zehazten du. Bere xedea uholdeek har ditzaketen eremuetan erabileren antolamendua ahalbidetzen duten neurrien programak ezartzea da. Horretaz gain, lagundu dezatela ibai baten edo ibai tarte baten uholdeen aurrean pertsonen eta ondasunen babesean, jabari publiko hidraulikoaren egoera mantentzeko helburua lortzen, ur-ekosistemen narriadura saihesten (hobekuntzan lagunduz), eta uholde-kasuko korronteen erregimena babesten (ibilguaren lurzoru mugakideen eginkizunari dagokionez emarien eta garraiatutako karga solidoen laminazioan lagunduz)

Uren Legearen Testu Bateraginen 25.4 artikulua txostena ahaztu gabe, Protokoloak izango dira administrazioen arteko koordinazio-tresna lurzoru urbanizatuan uholdeen aurkako babesean egiturazko neurriak zehazteko.

Bi dokumentuen tramitazio-epeen zehar eta Aldaketa honen aurreko bertsioetan, Oria ibai-ibilguaren afekzioak Kantauriko Konfederazio Hidrografikoarekin eta Ur Agentziarekin batera erabaki dira.

Plan Berezira aplikaziozkoak diren Afekzio horiek Kantauriko Konfederazio Hidrografikoak eta Tolosako Udalak izenpetu duten Protokoloan adierazi dira (2016-06-29). Ondorioz, Aldaketa hau Protokolo horretan oinarritzen da. Bere garrantziagatik, osorik eranstean da.

UHOLDE ARRISKUA IZANEZ GERO HARTU BEHARREKO NEURRIAK

Eremua uholdeak jasateko arriskuan izan daitekeen gunearen barne dago (ARPSI: ES017-GIP-15-2. Tolosa / Ibarra).

ARPSI Fitxa: ES017-GIP-15-2. Tolosa / Ibarra



DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA CANTÁBRICO ORIENTAL
 ÁMBITO COMPETENCIAL DE LA
 CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO
 MAPAS DE PELIGROSIDAD Y RIESGO DE INUNDACIÓN

NOVIEMBRE 2013

CÓDIGO DEL ARPSI: ES017-GIP-15-2. Tolosa / Ibarra

PLANO DE LOCALIZACIÓN



FICHA DE DATOS

DATOS DE LOCALIZACIÓN

Demarcación:	D.H. CANTÁBRICO ORIENTAL
Subcuenca:	ES028MAR002610-ES023MAR002591-ES028MAR002662
Cauces:	ORIA - ARAXES
Núcleo/s afectado/s:	Tolosa, San Blas, San Esteban, Ibarra
Municipio/s:	Tolosa / Ibarra
Provincia / Territorio Histórico:	GUIPUZCOA
Comunidad Autónoma:	PAÍS VASCO

HIDROLOGÍA
 Caudales obtenidos mediante el empleo del abaco " Caudales específicos de avenidas en función de la cuenca afluente y la probabilidad de inundación" para el cálculo de caudales máximos de avenidas establecido en el Plan Hidrológico Norte III. Ud (m³/s).

CAUCE	ALTA PROB.	MEDIA PROB. (T100)	BAJA PROB.
5.Oria	504	714	1084
6.Araxes	179	265	412
7.Oria	594	836	1264
8.Zelai	79	124	192
9.Oria	624	877	1323

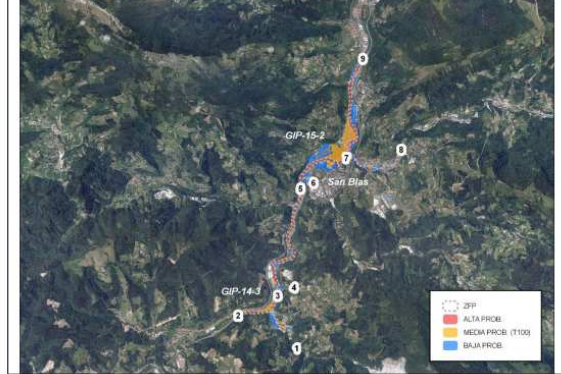
MAPAS DE PELIGROSIDAD

Cartografía de las zonas inundables para alta, media (T100) y baja probabilidad, de la Zona de Flujo Preferente y estimación indicativa de los cauces públicos, según la definición recogida en el RD 9/2008.

MAPAS DE RIESGO

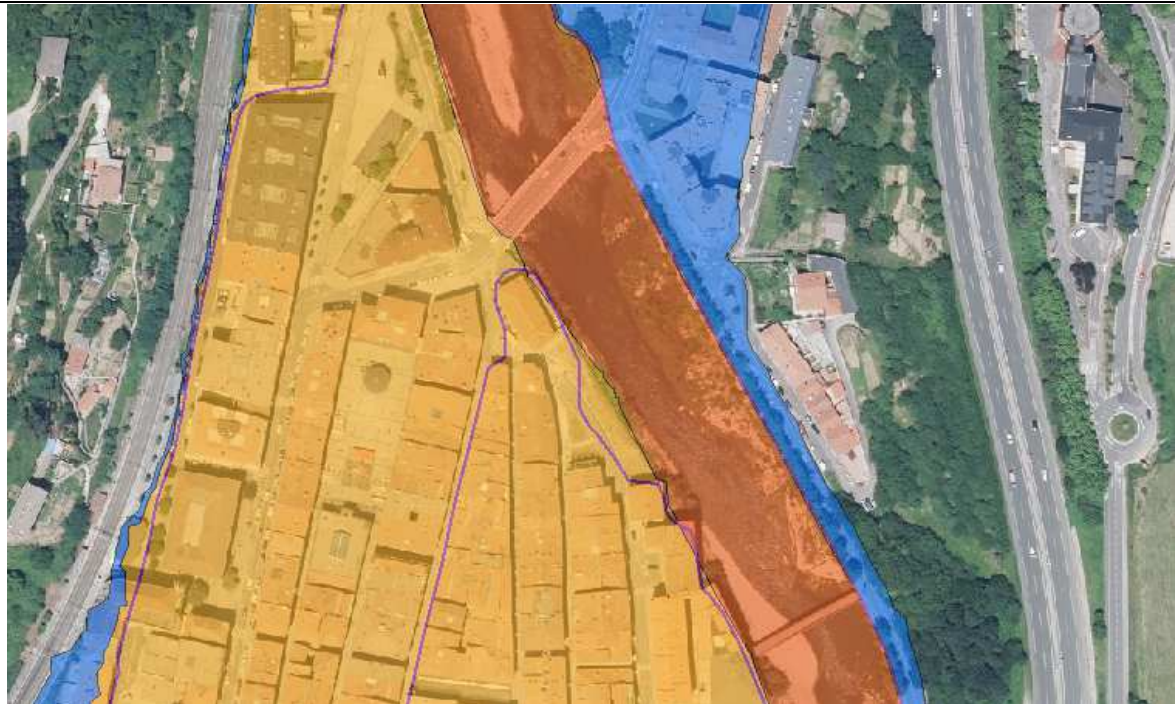
Nº de habitantes que pueden verse afectados dentro de la zona inundable	ALTA PROB.	MEDIA PROB. (T100)	BAJA PROB.
	1.827	6.129	9.728
Vías de comunicación afectadas	ALTA PROB.	GI-2634, GI-3650, GI-3713, E-05/E-80/A-1	
	MEDIA PROB. (T100)	GI-2634, GI-3412, GI-3650, GI-3713, E-05/E-80/A-1, Ferrocarril convencional	
	BAJA PROB.	GI-2130, GI-2634, GI-3211, GI-3212, GI-3412, GI-3421, GI-3650, GI-3713, E-05/E-80/A-1, Ferrocarril convencional	
Riesgos ambientales dentro de la zona inundable	EDAR	<input type="checkbox"/>	
	Instalaciones Industriales (IPPC)	<input type="checkbox"/>	
Incidencias con Registro de Zonas Protegidas	Patrimonio	<input type="checkbox"/>	
	Captación agua	<input type="checkbox"/>	
	Uso recreativo	<input type="checkbox"/>	
	LIC	<input type="checkbox"/>	
	ZEPA	<input type="checkbox"/>	
Otros elementos	---		

DELIMITACIÓN DE ZONAS INUNDABLES



Jarraian, uholde-afekzioak adierazten dira.

Uholdegarritasun eta lehenatasunezko fluxu ertzak– Ur Agentzia (Bisorea – 2016ko uztaila)



Uholdegarritasun-afekzioen ondorioz, Plan Bereziak, soto-solairurako, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren alde espainiarraren Plan Hidrologikoaren Araudiek jabari publiko hidraulikoko polizia gune uholdegarrian dauden sestra-azpiko garajetarako ezarritako baldintzak sartzen ditu (1/2016 Errege Dekretua, urtarrilaren 8koa).

40. Artikulua kontuan hartuz, erabilera mugapenak polizia uholdegarri gunean honakoak dira (4. puntua):

- Sotoak eta azpi-lurreko garajeak jarri ahal izango dira, baina barruko estankotasuna bermatu beharra dago 500 urte bitarteko errepika-denborako uholdeek har ditzaketen eremuetan. Arnasbide eta ebakuazio bideak eremu horien koten gainetik jarriko dira.
- Bizitegi-erabilera baimendu ahal izango da (500 urte bitarteko errepika-denborako uholdeek har ditzaketen eremuen gainetik aurreikusten da (goi-solairuetan))

Aukerako prebentziozko neurri bezala, aparkalekuko sarbide arrapala 74.00 metrotako kotaraino igo ahal izango da (Eraikuntza Proiektuetan zehaztuko da).

Honako dokumentua idazterako unean, UR Agentziak uholdeek har dezaketen Q_{100} eremuaren kota 73,76m-tan zenbatu du, eta Q_{500} eremuaren kota 75,90m-tan (Kota horiek LIDARari erreferentziatuak daude). Hala ere, UR Agentziak idazkuntza taldeari urak har ditzakeen eremuen sestrak berriro aztertu daitezkeela helarazi dio, kalkuluaren eguneratzearen ondorioz.

PLAN BEREZIAREN ALDAKETAREN HASIERAKO ONESPENAREN BIGARRENGO DOKUMENTUA

AURRERAKINAK

SARRERA ETA OBJEKTUA

“Tolosako 7.1 “Ezkerraldea” Azpi-Eremuaren Birgaitzeko Plan Bereziaren Aldaketa” deritzon dokumentu honek (lehen “RC2 Eremua” deiturikoa) Hasierako Onespenaren bigarren Fasean landutako dokumentuari jarraipena ematen dio. Sustatzailea Tolosako Udala izan da. Idazkuntza taldea ERDU izan da.

Dokumentuak hasierako onespena jaso zuen 2016ko uztailaren 26an (149.GAO, 2016ko abuztuaren 5an). Alegazioak egiteko epea 2016ko irailaren 15era arte iraun zuen.

ARLOKO TXOSTENAK

EUSKO JAURLARITZAREN KULTURA SAILAREN TXOSTENA

2016ko abuztuaren 8an, Tolosako Udalak Aldaketaren bigarren Hasierako Onespenari buruz eskatutako hirigintza-txostena igortzen da. Txostena aldekoa da.

Zuzendu beharreko hurrengo alderdi lotesleak mahaigaineratzen dira:

- 7. Artikulua - Partzelazioak aldatu dadila
- Done Jakue bidearen trazadura zuzendu dadila
- 34. Artikulua - Gainjarritako baldintzapena: Done Jakue Bidea aldatu dadila

Txostenak hainbat gomendio eta balorazio eratzen ditu. Horien zati bat behin behineko onespenaren dokumentuan sartutako da.

UR AGENTZIAREN TXOSTENA

2016ko irailaren 6an, Tolosako Udalak eskatua, Ur Agentziak Aldaketaren bigarren Hasierako Onespenaren dokumentuari buruzko Hirigintza-txostena igortzen du (IU-G-2013-0020 Espedientea). Txostena aldekoa da.

KANTAUARIKO KONFEDERAZIO HIDRAULIKOAREN TXOSTENA

2016ko abuztuaren 30ean, Tolosako Udalak eskatua, Ur Agentziak Aldaketaren bigarren Hasierako Onespenaren dokumentuari buruzko Hirigintza-txostena igortzen du (ICA/20/2014/2012 Espedientea). Txostena aldekoa da.

HASIERAKO ONESPENAREN BIGARRENGO BERTSIOARI EGINDAKO ALEGAZIOAK

Jendaurrean jarritako epean, alegazio bat jaso zen, Oyarbide Hostatuari buruzkoa. Honakoak ekarri ziren:

- Ekialdeko eta hegoaldeko gorputzak finkatzea eta antolamenduz kanpo ez izendatzea.
- Kontuan hartzea Planaren onspena eragozten duten arrazoiak daudela (bideragarritasun ekonomiko eza eta beste hainbat).
- Kontuan hartzea antolamenduz kanpo izendatutako elementuen merkatuko prezioa baloratu beharko zela (hego-eraikinaren lehenengo solairuan etxebizitza bat dago, eta beste biak ostatu emateko erabiltzen dira- ustiapen komertziala-).

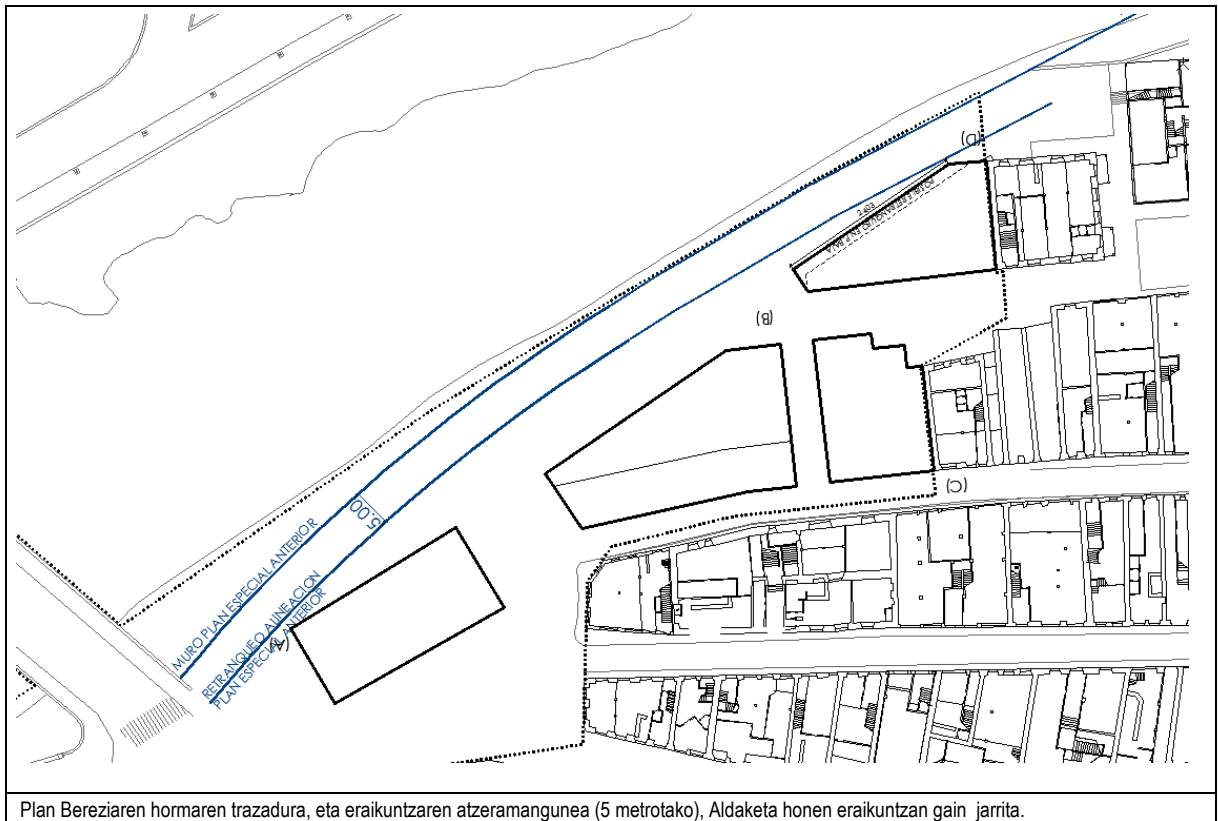
Alegazioaren zati bat baietsi da. Antolamenduz kanpo izendatutako elementuen jardunari uztea baloratu da; era berean, bideratze berriaren obra egikaritze unitateari egotz ez daitekeen sistema orokortzat hartzea proposatu da.

HARTUTAKO IRTENBIDEAREN JUSTIFIKAZIOA

ORIA IBARIAREN UBIDERATZE-HORMAREN TRAZADURA

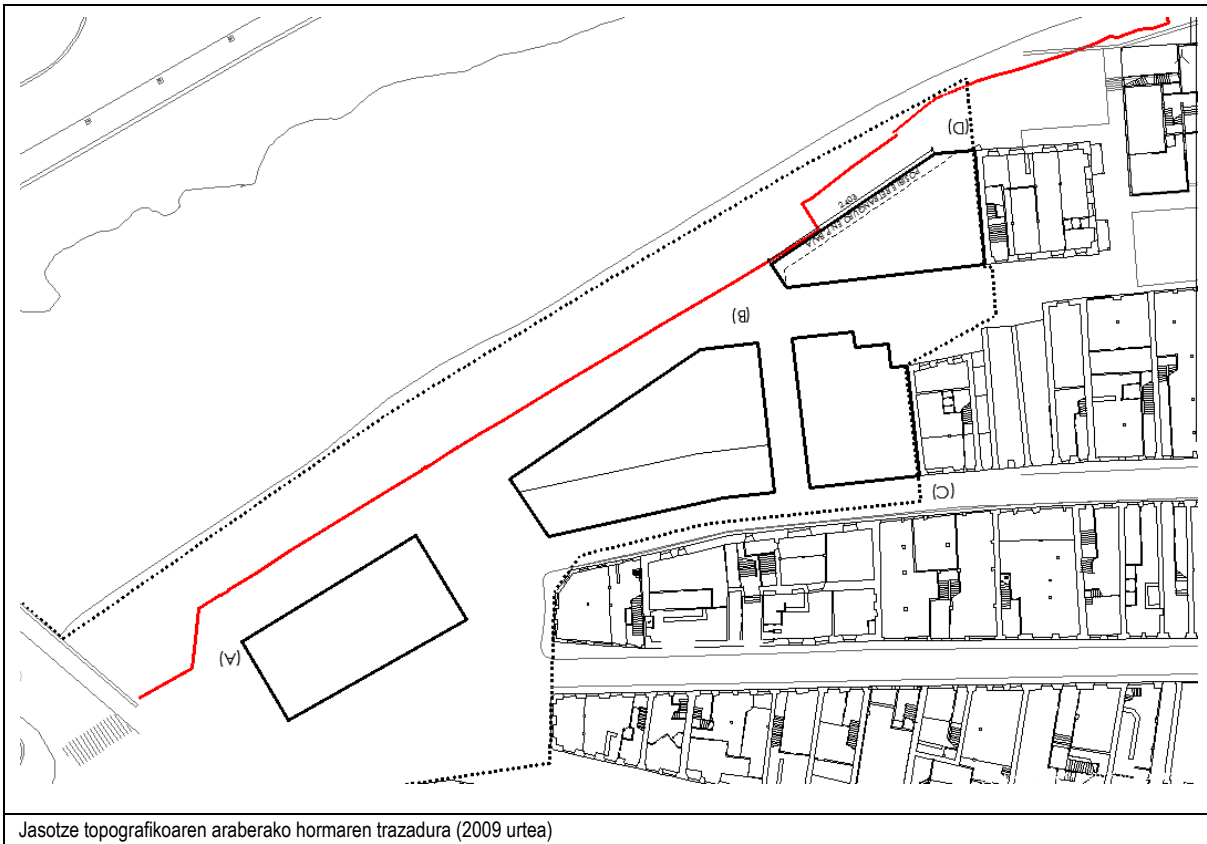
Euspen-horma bertikal baten bitartez Oria ibaiari eman nahi zaion ubideratze berria Plan Bereziaren Aldaketa baldintzatzen duen elementua da; soto-solairuko berrantolamenduan (aparkalekua) eta "D" eraikinaren lerrokaduretan duen ondorioengatik, funtsezko elementutzat jotzen da Aldaketaren edukian eta justifikazioan.

Marraketa lerromakurreko eta aparkalekurako soto-solairuko 5 metrotako atzeramangunea duen trazaduraren gainjarritako baldintzapen berriek (Elkarkidetzaren Protokoloan ezarriak) Plan Bereziak aurreikusitakoaren arabera egikaritzea eragozten dute.



Bere garapenaren ezinagatik, Tolosako Udalak tramitatutako dokumentuetan (Aurrerakina eta lehenengo Hasierako Onespena) lanaren aurreko bertsioetan adierazi diren Protokoloa sinatu aurreko proposamen desberdinak landu ditu.

Gaur egungo egoera ezagutzeko, 2010. urtean, lehendik zegoen hormaren eta kanal zaharraren hondarren jasotze topografiko bat burutu zen.



Aldaketaren lehenengo Hasierako Onespenaren kasuan, proposamenak aurretik zegoen ubideratze horma aprobetxatzen zuten. Eremuaren hego muturrean, hormaren zuzenketa proposatzen zen oinezkoen igarotzea ahalbidetzeko (ibai-ibilgu ertzetik pasealekua). "D" eraikinaren berrantolamenduarentzako lerroakadura berriak (baina murriztuak) ere azaltzen ziren.

Eremuaren ipar muturrean horma berriro definitzea planteatzen zen, Arremeleko Zubiaren muturrera egokitzeko.

UR Agentziako teknikoez konponbide hori baieztatu zuten, eta proposamena egokia kontsideratu zuten.

Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak burututako oharrei dagokienez, (izan dezakeen ondare-balioagatik, aurretik dagoen ubideratze horma mantentzea), aurretik ikusgarri dagoenaren analititik ez zen balore nabarmenenik azpimarratzen. Hala ere, hasierako onespenaren lehenengo bertsioak, Urbanizazio Proiektuaren garapenean, interesa eduki zezaketen tartek mantenduko zirela zehazten zuten. Besteak beste, 1998ko otsailaren 12ko Aginduaren arabera Tolosako Hirigune Historikoaren gune arkeologikoa Murtzo Monumentala mailan Ondare Kulturala bezala jasotako izendapenean bildutako zedarripenari kasu eginez.



Aldaketaren Hasierako onespenaren lehenengo bertsioan proposatutako horma-trazadura

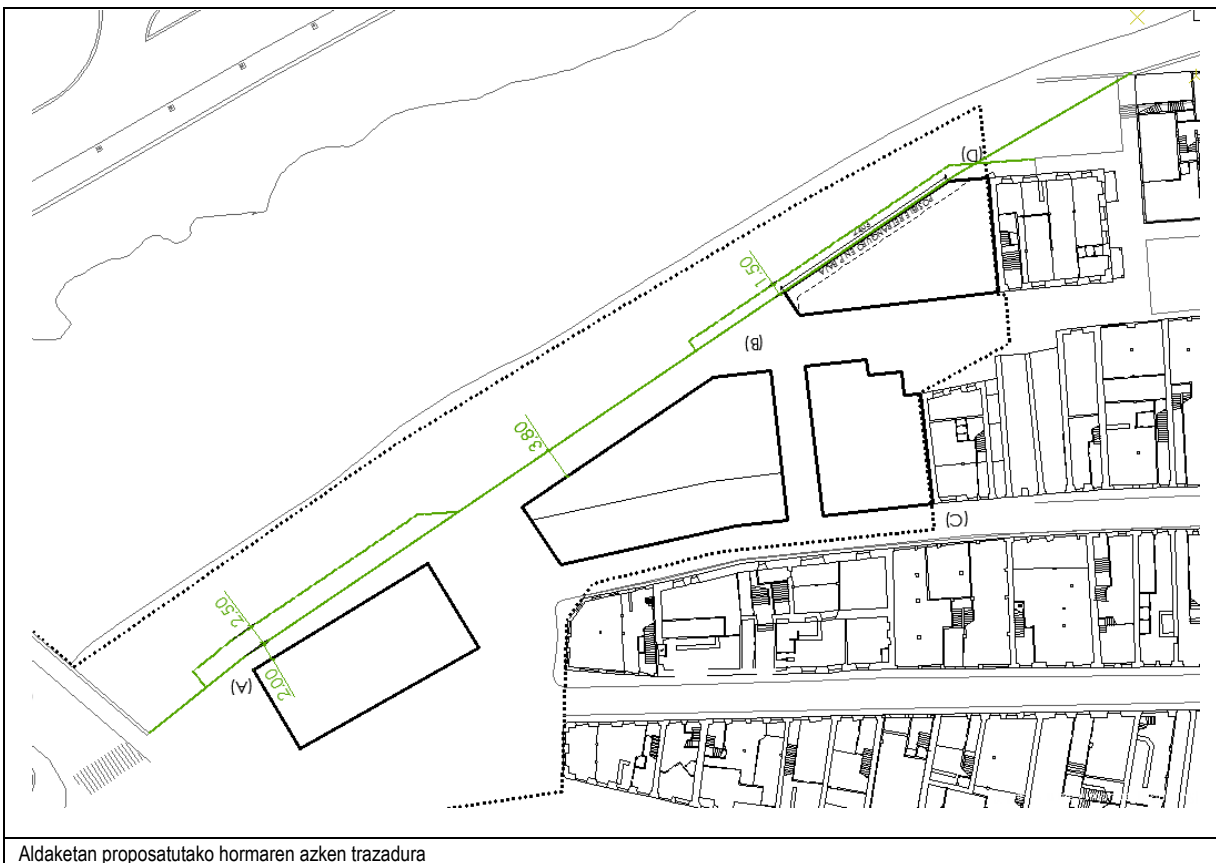
Aldaketaren azken irtenbideak gaur egungo ubideratze horma atzeramaten du. Aukera horrek D eraikinaren tamaina baldintzatzen du. Hala eta guztiz ere, ubideratze hormaraino lerrokatu ahal izango da.

Ibai-ibilgu ertzeko pasealekuaren desagerpena edo zabalera eskasa orekatzeko, 1,50 eta 2,50 metrotako bi hegal garatu ahal izango dira. D eraikinak behe-solairua 1,5 m atzera eraman ahal izango du.

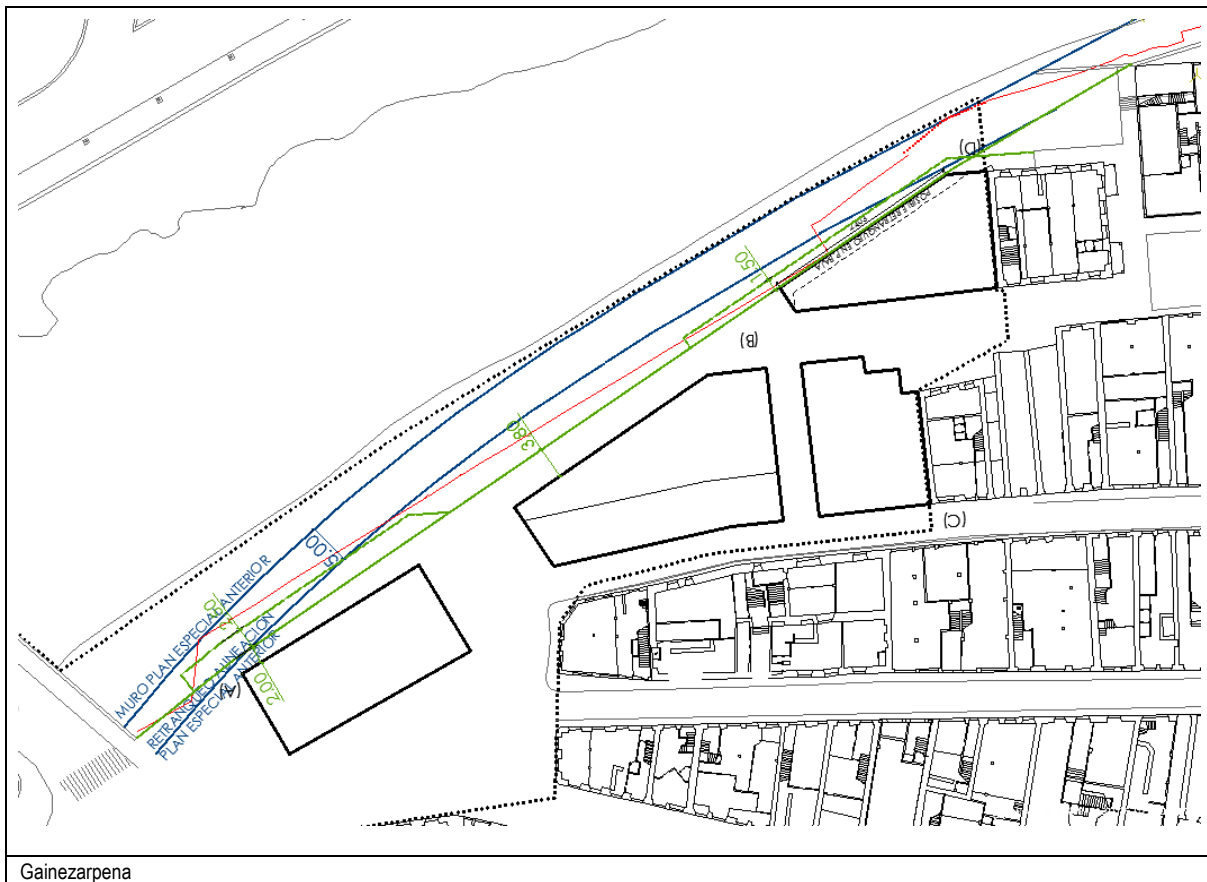
Hormaren goiko kota eta ezaugarri teknikoak Eraikuntza Proiektuan definituko dira.

Azkenik, soto-solairuko aparkalekua ubideratze hormaraino lerrokatu ahal izango da. Ubideratze horma eta aparkalekukoa berbera ahal izango da.

Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak burututako oharrei dagokienez (izan dezakeen ondare-balioagatik aurretik dagoen ubideratze horma mantentzea), ezarritako mugapen berriarekin bateragarria izatekotan, eraikuntza eta historiaren aldetik balorea duten ubideratze-hormaren atalak mantenduko dira.



Hurrengo grafikoan, Plan Bereziak gaur egun definitzen duen hormaren trazadura, dagoena eta Plan Bereziaren Aldaketak proposatutakoa gainjartzen dira.



PROPOSATUTAKO ERAIKUNTZA UNITATEAK

APARKALEKUA (SOTO-SOLAIRUA)

Aparkalekurako eta instalakuntza teknikoetarako, soto-solairuaren antolamendua Oria ibaiaren ubideratze mugapen berrira egokitzen da. Protokoloaren arabera (Tolosako Udalak eta Kantauriko Konfederazio Hidraulikoak izenpetua), ez da bere lerrokaduraren atzeramangunea ezartzen. Horma komuna izango da.

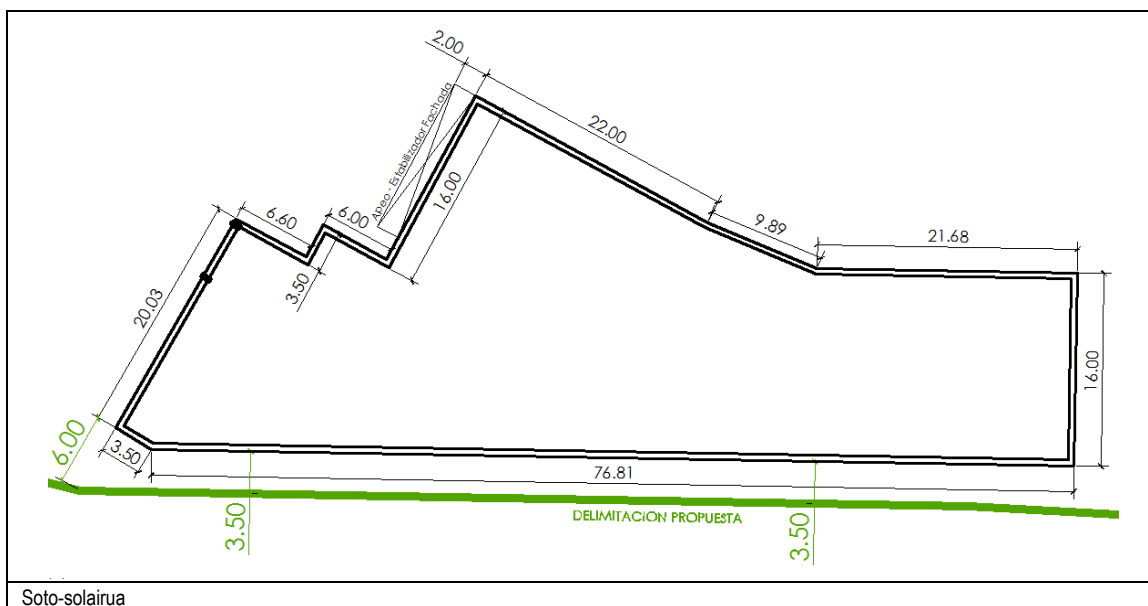
Hartutako irtenbidea Plan Bereziaren antolamendua berriro definitzen du, hurrengo arrazoiengatik:

- Aparkaleku azaleraren murrizketa nabaria; aparkalekuaren bidegarritasuna saihesten duen ubideratze marra berriak baldintzatua.
- Plan Berezian espazio publikoan kokatutako sarrera eta irteerako bi arrapalen bitartez konpondutako aparkalekuko sarbideak berriz aztertzea. Aparkalekuaren neurri berriaren ondorioz, irteerarentzako eta sarrerarentzako balio duen arrapala bakarra nahikoa kontsideratzen da.
- Sarrera eta irteera arrapalaren kokapena aldatzen da, eraikiaren bolumetriaren barne uzteko. Espazio publikoaren okupazioa atzera botatzen da, Hirigune Historikoaren inguruan falta baita.
- "A, B, eta C" Eraikuntza Unitateen eta egituraren arteko arrazionalizazio eta konbinazio egokia, egiturazko konponbide bereziak eta egikaritze gain-kostua saihesteko.
- Indarrean dagoen Plan Berezian kanal zaharraren zehar (Oria ibairekiko paralelo) Andra Mariko aparkalekuarekin aurreikusitako soto-solairuko lotura atzera botatzea.
- Uholde arriskua gerta ere, uholde-sestra azpitik sarbidea ezartzen zaien solairuetan UR Agentziak gomendatutako neurriak hartzea.
- Aldaketatik Suteen Aurkako Babeserako (SAB) neurrien gutxienezko aurreikusia.

Emaitzako aparkalekuak 1.531,79 m²tako gutxi gorabeherako azalera du. Gutxienez 39 aparkaleku-plaza lortzea ahalbidetuko zuen. Hala ere, aparkalekuaren oina eta banaketa orientagarriak dira, eta azalera handiagoa eduki ahal izango du.

Iradokizun gisa, dokumentazio grafikoan irtenbide bat garatzen da eraikuntza motarako hutsarte egokiak (batez besteko 5,00 metrotako hutsarteak) dituen egitura batekin, goi-solairuetako Etxebizitza unitateentzat baliozko egitura-eskema baten arabera diseinaturikoa.

Suteen Aurkako Babesaren ebakuazio irteerak eta aireztapen instalakuntzak, ahal izanez gero, "A, B eta C" Eraikuntza Unitateen komunikazio guneen osagarri jarriko dira. Hau da, eraikuntza horien inguratzailean. Indarrean dagoen araudia betetzeko beharrezkoa izatekotan, espazio publikoan ebakuazio eta aireztapen elementuak jarri ahal izango dira.



OYARBIDE HOSTATUA (LEHENDIKAKOA)

Eraikuntza finkatu nahi da, Plan Berezian ez bezala (eraikuntza "antolamenduz kanpo" izendatzen zen). Bere izendapena "A" Eraikuntza Unitatea izango da, Plan Berezian aurreikusitako ordezeko eraikuntzaren izenkide.

Hegoaldeko fatxadan (4 solairu) eta ekialdeko fatxadan -edo eraikuntzaren atzealdean- (solairu 1) erantsitako gorputzen "Antolamenduz kanpo"-ko izendapena mantentzen da.

Plan Bereziaren 304,53 m² ko oin-okupazioa, Aldaketan, 284,78 m²tan zenbatzen da.

Bolumetria B+3 solairutakoa izango da, guztiak era berekoak, Plan Bereziak planteatutakoa ez bezala (bere 3. eta 4. goi-solairuak iparraldeko fatxadan atzeramaten ziren). Plan Bereziak eraikuntzan paretazko erloju bat sartzea eta Hirigune Historikoaren sarrera ateko kopia bat eraikuntzara eranstea jasotzen zuen.

Finkatzen den eraikuntzak, behe-solairuan, ezin izango ditu portxe estaliak eduki.

Irtenbide hori bateragarria da 217/2004 Dekretuarekin, azaroaren 16koa, Tolosako (Gipuzkoa) Hirigune Historikoa, Monumentu Miltzo izendapenez, Saikaturako Kultura Ondasun deklaratzeko eta haren babes-araubidea onartzeko den Dekretuari aldaketa egitea xedatzen duena. 450/1995 Dekretuaren I Eranskinaren 16.2 artikulua 2. paragrafoaren proposatutako aldaketak zehazten du:

«Gorriti plaza, Agintari kaleko 33 zenbakitik Gorriti plazarainoko tartea, Santa Maria kaleko bukaera eta Ori ibaiko ezker aldea hartzen duen eremua hirigintzari eta arkitekturari dagokienez nahiko hondatua dagoenez, bertako hiri-ehuna eraberritzera bideratutako bidezko jarduerak egiteko baimena emango da, horretarako ondoko baldintza hauek bete beharko direlarik:

(...)

– Gorriti Plazako 1. zenbakidun etxea mantentzea (ez haren beheko solairuan dauden eranskinak) edo, hala badagokio, hura dagoen lekuan berri bat eraikitzea, plazak hartzen duen gaur egungo espazioa ere mantendu beharko delarik, ibaiari itxita

(...)

EGOKITUTAKO ERAIKUNTZA UNITATEAK

Aldaketa honek lerrokadura berriak planteatzen ditu hiru Eraikuntza Unitateentzako (B, C eta D). Oyarbide Hostatua finkatzen da (erantsiak ezik).

“B” ERAIKUNTZA UNITATEA

Eraikuntzak bere eraikigarritasuna eta boluetria handitzen du. Lerrokadura berriekin, indarrean dagoen plan Bereziaren 319,75 m²-tako oin-okupaziotik, behe-solairuan 439,17 m²tako eta goiko solairuetan 474,44 m²tako okupazioa izatera pasatzen da.

Eraikuntza luzeagoa lortzen da, Hirigune Historikoaren bilbearekin bat datorrena.

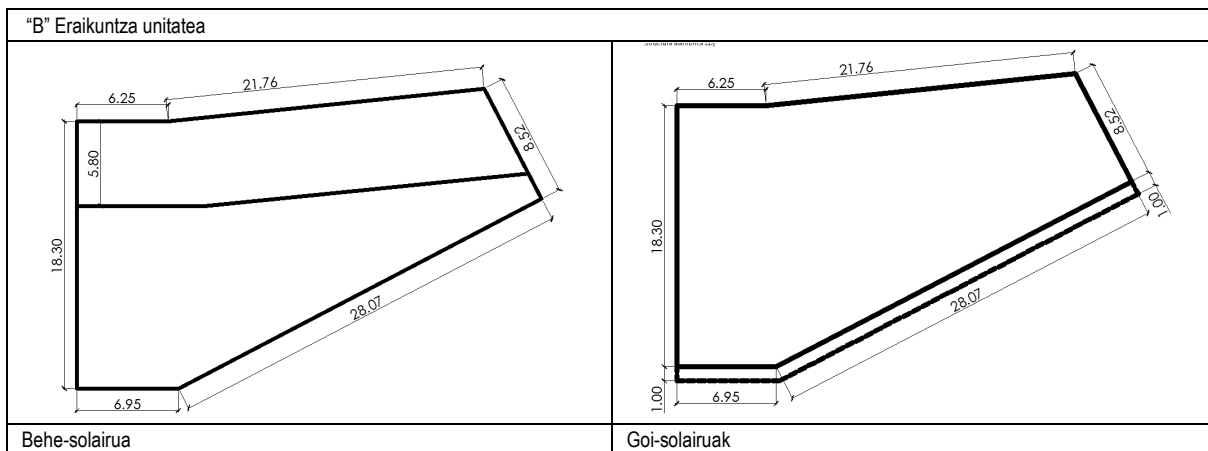
Zergati nagusia soto-solairuko sarbide arrapala barne-boluetrian sartzea da. Bere oin-okupazioa 176,75 m²takoa da. Arrapala bikoitza aurreikusten da: goranzkoa (10%koa gutxi gorabehera), tranpala eta beheanzkoa (16%koa). Arrapala bikoitz hori badaezpadako neurri bat da urpean geratzeko arriskuaren aurrean. Hala ere, parametro horiek orientatzaileak dira: eraikuntzaren eta aparkalekuaren Egikaritze Proiektu desberdinen garapenetan doitu ahal izango dira. Aparkaleku sarbide atearen baldintza estetikoek dagokienez, zura naturalezkoa izango da.

Eraikuntzak komunikazio gune bakarra izango du, sarbide arrapalaren mugapenak direla eta. Igogailua zuzenean lotuko du soto-solairuko aparkalekuarekin.

Behe-solairuan, portxe estalia, lineala eta metro bateko zabalera jarriko da. Planteamendua indarrean dagoen Plan Bereziaren antzekoa da (dokumentazio grafikoaren zehaztapenen arabera).

Iradokizun gisa, dokumentazio grafikoan eraikuntza motarako hutsarte egokiak (6m baino txikiagoak) dituen egiturazko eskema bat garatzen da.

Era berean, iradokizun gisa, komunikazio gunea marrazten da. Sarrera komunikazio gunera eraikuntzaren alboan dagoen kantoitik debekatzen da.



“C” ERAIKUNTZA UNITATEA

Eraikuntza unitate honek bere azalera murrizten du, “B” eraikuntzaren handitzearen ondorioz. Plan Bereziaren 339,81 m²tako oin-okupazioa, Aldaketan, behe-solairuan 229,53 m²tan eta goiko solairuetan 237,04 m²tan zenbatzen da.

Hala ere, lerrokadurek Plan Berezian aurreikusitako izaera mantentzen dute. Aurretik dagoen eraikuntzaren mehelina eransten da, eta ekialdeko fatxadan aurreikusitako atzeramangunea errepikatzen da.

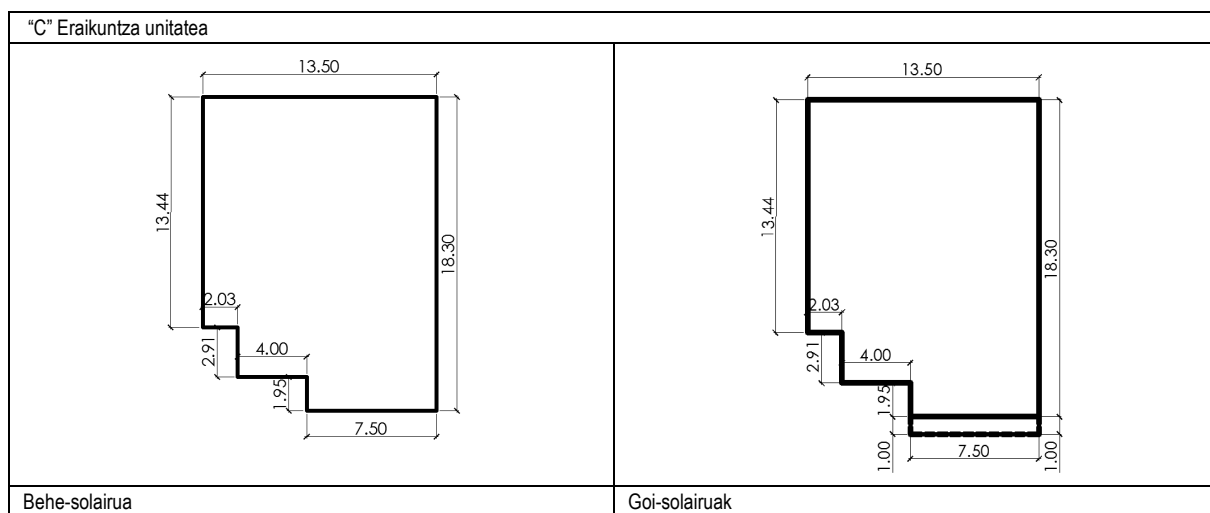
Bere azaleraren murrizketa dela eta (Plan Berezian aurreikusitakoarekin alderatuz), eraikuntzak komunikazio gune bakarra izango du. Igogailuak zuzenean lotuko du soto-solairuko aparkalekuarekin.

Behe-solairuan, portxe estalia, lineala eta metro bateko zabalerakoa jarriko da. Planteamendua indarrean dagoen Plan Bereziaren antzekoa da (dokumentazio grafikoaren zehaztapenen arabera).

Iradokizun gisa, dokumentazio grafikoan eraikuntza motarako hutsarte egokiak dituen egiturazko eskema bat garatzen da (batez besteko hutsarteak 5,80m baino txikiagoak).

Alboko eraikuntzaren mehelinan dagoen eskora-egitura azpimarratzen da. Aparkalekuko soto-solairuan zein goiko solairuetan, eraikuntzak eskora-egiturak okupatzen duen azalera okupatu ahal izango du. Dena den, Egikaritze Proiektuek egonkortasuna ziurtarazi beharko dute. Aldaketa dokumentu honek soto-solairuko aparkalekuaren eta eraikuntzaren sostengu-elementu bertikalen egikaritzea kontsideratzen du. Baina mehelinatik atzera emanak; geroago, egiturarekin hegal bitartez lotzeko. Konponbide hori obren egikaritzea segurtasunez ahalbidetzen duela kontsideratzen da; dena dela, orientagarria besterik ez da.

Era berean, iradokizun gisa, komunikazio gunea marrazten da. Sarrera Komunikazio gunera eraikuntzaren alboan dagoen kantoitik debekatzen da.



“D” ERAIKUNTZA UNITATEA

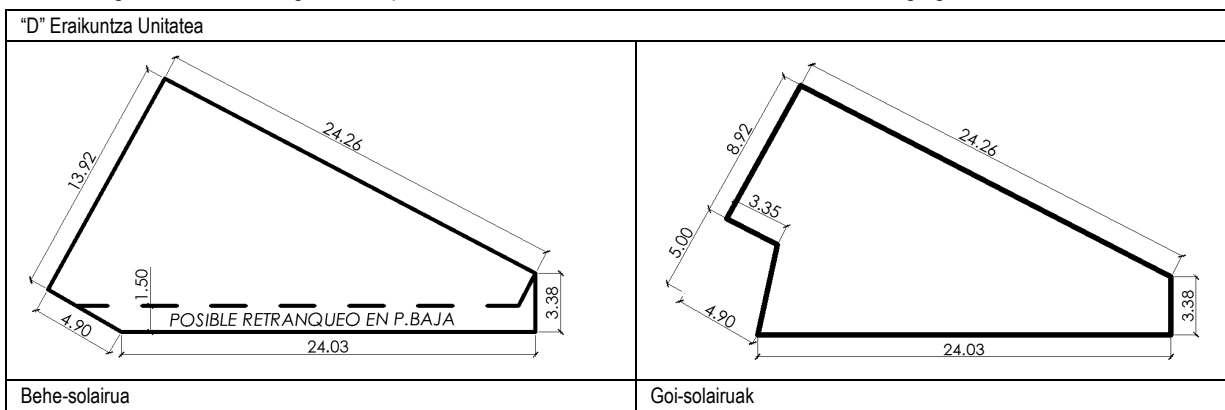
Eraikuntza Unitate honen azalera murrizten da, ubideratze horma berriaren ondorioz. Plan bereziaren 259,72 m²tako oin-okupazioa, Aldaketan, behe-solairuan 245,98 m²tara eta goiko solairuetan 225,34 m²tara murrizten da.

Hala ere, lerrokadurek Plan Berezian aurreikusitako izaera mantentzen dute: Andre Mari kaletik datorren hiri-bilbepearen amaiera bezala, eta Oria ibai-ibilgurantz eta pasealekurantz aurrealde bezala. Behe-solairuan 1,5 metrotako atzeramagunea planteatu ahal izango da (dokumentazio grafikoaren arabera).

Andre Mari kaleko eraikuntzaren mehelinari dagokionez, eraikinaren tratamendu berria azpimarratu behar da. Plan Bereziak goiko solairuetako atzeramangune jarraitua proposatzen zuen. Baina, antolamendu berriak eraikuntza aurretik dagoen eraikuntzari eransten du, mehelinan dauden aireztapen eta argiztapen zuloak mantendu ahal izateko fatxada irekiko patio bat jartzeko salbuespenarekin, baita aurretik dauden bere instalakuntza elementuak (aireztapen tximinia, etab.)

Iradokizun gisa, dokumentazio grafikoan, eraikuntza motarako hutsarte egokiak dituen egiturazko eskema bat garatzen da (batez besteko hutsarteak 6m baino txikiagoak). Igogailuak zuzenean lotuko du soto-solairuko aparkalekuarekin.

Iradokizun gisa, komunikazio gunearen posizioa marrazten da. Sarbidea Andre Mari kaletik egingo da.



URBANIZAZIO IRISPIDEAK

Urbanizazioaren elementu nabarmenenak Fernando Gorriti Plaza (bere inguratzailea ez da aldatzen gaur egungo egoerarekin alderatuz) eta Ori ibai ertzeko pasealekua dira. Plan Bereziarekin konparatuz, murriztu edo irtenean jarri arren, hiri-bilbe jarraituaren barne aurretik dauden pasealekuei jarraiera ematekoa asmoa mantentzen da.

Azpinarratu beharra dago, kantoia handitzea ("B" eta "C" Eraikuntza unitateen artean), 4,25m linealetako luzaeraraino. Horrek bi eraikuntzen etxebizitzetan argiztapena, aireztapena eta bista zabalera hobetoak izatea ahalbidetuko du.

Aldaketatik zabor-edukiontzientzako berariazko gunea ustea gomendatzen da. Kamioen karga albotik errazteko jarriko dira (beren eskuineko albotik), eta gehieneko urruntasunen aurretik dauden eta proiektatzen diren etxebizitza berriengandik. Ibilgailu astunen zirkulaziorako zoladura egokia jarriko da.

Hiri-altzariak jarriko dira: zakarrontziak, bankuak, loreontziak eta antzekoak. Elementu horiek ibilgailu-zirkulaziorako espazioa modu integratuan mugatuko dute. Aurretik dauden instalazioen desbirapena hausnartuko da.



Ubideratze hormaren irudi orokorra



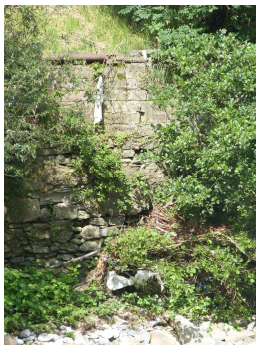
Oyarbide Hostatuko atzeko fatxada



Ubideratze hormaren xehetasuna



Ubideratze hormaren xehetasuna



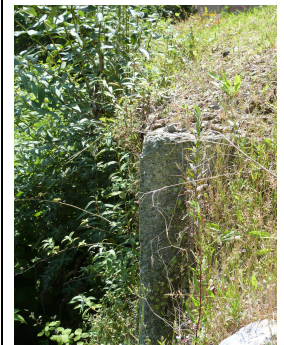
Ubideratze hormaren xehetasuna



Ubideratze hormaren xehetasuna



Ubideratze hormaren xehetasuna



Ubideratze hormaren xehetasuna

KUKEAKETA IRIZPIDEAK

Indarrean dagoen Plan bereziak Egikaritze-Unitate bakarra (4.813 m²-ko azalerakoa) eratzen zuen, eta eraikuntza unitate guztien "planeamenduz kanpoko" izendapena, Arremeleko Zubiarena ezik (babes maila ertain batekin finkatzen zen). Hala era, Aldaketak Oyarbide Hostatuaren gorputz nagusia finkatzen du, 284,78 m²-ko oin-azalerakoa.

Aldiz, Aldaketak Oyarbide Hostatuko gorputz erantsiak Egikaritze-Unitate Bakar baten barne sartuko ditu. Gorputz horiek eraitsi egingo dira. Eta aurretik (Tolosako Udalak) eraitsitako eraikinen lurzoruetara gehituko dira, Plan Bereziak "antolamenduaren kanpoz" izendatzen dituela kontuan harturik.

Jarduketa-sistema, Plan Bereziaren Aldaketa honetan, itun-sistema da.

ERAIKIGARRITASUN PARAMETRO KONPARATUAK

Ondoren, gaur egungo Plan Bereziaren eta Aldaketan aurreikusitako azalera alderatzen dira. Bai sestra azpiko eraikigarritasuna bai sestra gainekoa murriztu egiten dira, Plan Bereziaren aurreikusitakoarekin konparatuz. Gainera, A eraikuntza-unitatea sendotzen delaren berezitasunarekin.

- Soto-solairua:

Indarrean dagoen PB	4.761,00 m ²
Aldaketa	1.531,79 m ²
	-3.229,21 m ²

- Behe-solairua:

	A Eraikina	B Eraikina	C Eraikina	D Eraikina	Guztira
Indarrean dagoen PB	304,53 m ²	319,75 m ²	339,81 m ²	259,72 m ²	1.223,81 m ²
Aldaketa	284,78 m ²	439,18 m ²	229,54 m ²	245,98 m ²	1.199,46 m ²
		(Arrapala 176,75 m ²)			-24,35 m²

- Goi-solairuak:

	A Eraikina	B Eraikina	C Eraikina	D Eraikina	Guztira
Indarrean dagoen PB	1.243,02 m ²	1.417,48 m ²	1.359,24 m ²	1.088,68 m ²	5.108,42 m ²
Aldaketa	854,34 m ²	1.897,76 m ²	948,16 m ²	901,36 m ²	4.601,62 m ²
					-506,80 m²

HIRIGINTZA-ESTANDARRAK

Plan Bereziaren Aldaketak xede du jabari publiko hidraulikoan sartzen ez den ubideraze-horma baten eraikuntza-eskakizunei egokitzea. Parametro konparatuen arabera, aurretik ikusitako eraikigarritasuna murrizten da. Ondorioz, eta, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 105. Artikuluan, "Hirigintza-planek ezarritako antolamendua aldatzeko eta berrikusteko mugak", xedatutakoarekin bat etorritik, ez da egokia zuzkidura publikorako edo beste hirigintza-estandarretarako lurzorua gehiago aurreikustea.

II – ARAUDIA – TESTU EGOKITUA

ORDENANTZAK

A) TRAZADURA, ERABILERAK, PARTZELACIOA ETA HIRITARTZEA

Eraikuntzaren lerrokadurak

1. Artikulua. - Antolatzen diren eraikinak, Aldaketa honen A-B-C saileko planoetan eta antolaketa-grafikoetan ezarritako lerrokaduretara egokitu beharko dituzte beren oin guztiak.

Sestra gaineko eraikuntzetan, planoetan adierazitako lerrokadurak derrigorrezkotzat hartuko dira (bai behe-solairuetan baita goi-solairuetan ere). Soil-soilik aldaketa honen A-B-C Saitetako planoetan adierazitako aparteko kasuetan, halako tolerantzia bat onartuko da, betiere, adierazi diren gehieneko lerrokadurak inoiz gaitutuko ez diren moduan.

B eta c eraikinen kasuan, halako tolerantzia bat onartuko da eraikuntzak har dezakeen kanpoko lerroan (kale berri alderako fatxadetan, gorputz irtenen edo hegalean bitartez). Hala eta guztiz ere, Udalak zenbait lerrokadura-proposamen arrazoiz uka ditzake baldin eta irregularrak direlako (edo ondoko eraikinekin bateraezinak direlako edota kale-bidearekin bat ez datozelako) desegokiak badira. Horrelakoetan, tolerantzia erabiltzen bada, eraikinaren lerrokadurak trazatuta daudenean eta eraikuntza proiektuak bidezko udal lizentzia jasotzen duenean, eraikinaren lerrokadurez kanpo geratzen diren eremu guztiak lur gainean erabilera publikoa izango dute ondorio guztietarako.

D eraikinaren kasuan, behe-solairua gehienez 1,5 m atzeratu ahal izango da (dokumentazio grafikoaren arabera). Zoladuraren tratamendua ubidaratzearen gainean erabilitakoa bezala izango da, ibilbide bateratua osatuz. Goi-solairuetan, antolatutako patioaren aurrealdean (4,90m-tako luzeran) fatxada jarraian irakurri ahal dadin itxi egingo da.

Sestra-azpiko eraikuntzari dagokionez, eraikinaren lerrokadurak gorabehera batzuk izan ditzake (dagokizkien Egikaritze-proiektuen beharren arabera moldatu ahal izango dira). Oria ibaia ukitzerakoan, aparkalekua ibilguarekin lerrokatu ahal izango da. Horma partekatatu ahal izango dute.

Sestrak

2. Artikulua. - Kale-bideen eta erabilera publikoko bide eta eremuen sestrak aldaketa honen B Saileko antolaketa planoan adierazitakoak izango dira. Kotatutako puntu guztiak oztoporik edota irtenunerik gabe lotuko dira.

Eraikinen erabilerak

3. Artikulua. - Antolatzen diren eraikinen beheko oinetan egoitzaz bestelako erabilerak garatu ahal izango dira, indarrean dauden Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako baldintzetan; esate baterako, merkataritza erabilerak, bulegoak, osasun eta laguntzarako erabilerak, erabilera soziokulturalak, erlijiosoa, aisialdirako, kirolak, instituzio eta zerbitzu publikorakoak, eta lehen kategoriako industria (behe-solairuan ez dira logelak onartuko, bizitegi-erabilera baitute). B eraikinaren kasuan, aparkalekurako sarbide-arrapala soto-solairuan kokatu daiteke.

Debekatuta daude dantzalekuak, diskotekak eta antzekoak, hau da, gaez jendetza erakartzen duten eta isolagaitzak diren zarata eta bibrazio mailak sortzen dituzten lokalak.

4. Artikulua. - Eraikinen lehen oinean honako erabilerak onartuko dira: Etxebizitza, merkataritza, bulegoak, osasun, laguntza, soziokulturala, ikaskuntza edota instituzio eta zerbitzu publikoak. Merkataritzako erabilera jendeari zuzenean saltzera mugatzen bada, behe-solairuan ezarriko da beti (lehenengo solairuan ere jarduera horren osagarri gisa egokitu ahal izango baina, kasu horretan, bi oinak barrutik komunikatuko dituen eskailera ezarri beharko da). Lehenengo solairuan soilik ezar daitezkeen merkataritza erabilerak ezartzekotan, horiekin batera bestelako zerbitzu publikoak ipini beharko dira (jaketxeak, ile-apaindegiak, jostundegiak edo antzekoak); hau da, ondasunak edo zerbitzuak saltze hutsa baino jarduera konplexuagoak, alegia.

Horiez gain, lehenengo solairuetan aisialdi erabilerak, soziokulturalak eta lehen kategoriako industriak ere onartuko dira baldin eta behe-solairuan jarduera bera garatzen bada eta horren osagarri gisa ezartzen badira. Kasu horretan, dena den, bi oinak barrutik komunikatu beharko dira. Lehenengo solairuetan, halaber, ostatu-erabilera ere onar daiteke; esate baterako, etxebizitza partikularrerako eraikinen lehen oinetan ostatu txikiak ezar daitezke, edo baita eraikin bereko beste oinen osagarri ere, erabilera hori garatzen badute.

5. Artikulua. - Erabilera partikularreko eraikinetan, lehen solairuaren gaineko solairuetan etxebizitza erabilerak ezar daitezke. Era berean, ostatu-erabilera ere onartuko da baldin eta beren azpiko solairuak etxebizitzarako bideratzen ez badira. Erabilera soziokulturalak, instituzio eta zerbitzu publikoak ere onar daitezke baldin eta eraikin osoan erabilera bera garatzen bada.

6. Artikulua.- Kale-bideen eta erabilera publikoko bide eta eremuen sestra azpian antolatutako eraikuntzan ibilgailuak gordetzeko aparkalekuak, etxebizitzaren eta/edo aparkalekuen zerbitzurako trastelekuak eta instalakuntza-gelak bakarrik onartuko dira.

Partzelazioa

7. Artikulua.- Plan honen eremuko kale-bideen sestra azpian antolatzen den eraikuntza ezin izango da zatitu, eta aparkalekurako lokal bakar bat osatuko du.

Sestra gainean antolatutako eraikuntzak lau unitatetan eratzten dira, elkarren artean erabilera publikoko eremuez banandurik; beraz, unitate horiek ezin izango dira elkartu.

B,C eta D Eraikuntza Unitateen kasuetan, eraikuntzaren zatizko irakurketa bermatu behar da, Agintari kaleko mehelin-tipologiari jarraipena emanez. Asmo horrekin, lurzatiak eta fatxadak zatikatuko dira

Partzelazio-baldintzak honakoak izango dira:

- Gutxieneko azalera: 80 m².
- Eraketa: lur-zatiak gutxienez bi ez jarraiko kaleetara edo bideetara begira geratuko diren fatxadak izango ditu
- Gehieneko lurzati-aurpegia: lurzati-aurpegi bakoitzak hamabi metroko luzera izango du gehienez.
- Partzelazio-baldintza hauek eraikuntza, funtzionaltasuna eta ekonomiaren aldeko bidegarritasunaren mende jartzen dira. Ez beharrezkoak izan daitezke komunikazio gunearen eraginak eraikuntza unitate bakoitzean solairu bakoitzeko etxebizitzaren batez besteko azaleraren %15a gainditzen duenean

Fatxada-baldintzak honakoak izango dira:

- Gutxieneko fatxada: Lur-zatiaren bide publikoaren beste aldera ematen duen fatxada bakoitzak sei metroko luzera izango du gutxienez.
- Gehieneko fatxada: Lur-zatiaren bide publikoaren beste aldera ematen duen fatxada bakoitzak hamabi metroko luzera izango du gehienez.
- Fatxadaren zati bateko tratamendu bateratua burutuko da, gutxienez ez jarraiko bi kale edo bideetan.

Hiritartzea

8. Artikulua.- Plan honen espazio libreak, kaleak eta oinezkoen pasealekuak urbanizatzeko, dagokion administrazio-tramitazioa bete beharko duen bidezko Urbanizazio Proiektua eduki behar da.

Ezarritako mugapen berriarekin bateragarria izatekotan, eraikuntza eta historiaren aldetik balorea duten ubideratze-hormaren atalak mantenduko dira. Urbanizazio Proiektuaren garapenean euren balioa nabarmenduko da, ikustarazi dezaten ibiltzeko moduko beirazko elementuen, argiztapen elementu berezien eta beste hainbaten bitartez.

Oria ibai-ibilguaren gainean bi hegal garatu ahal izango dira. A eta D eraikinen inguruan jarriko dira. Neurriak Antolamendu planoetan marraztutakoak izango dira.

Antolamenduz kanpoko eraikinak

9. Artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikuntzak Gorriti Plazako 1. zenbakian kokatutako eraikinaren erantsitako bolumenak dira. Bere bolumetria nagusia finkatzen da. Antolamenduz kanpoko eremuko beste eraikinak eraitsi egin dira. Eraikigarritasun berriaren banaketak lehenik eraitsitako eraikinen finkatu eta finkatu gabeko eskubideak kontuan hartu beharko ditu. Eraikin horiek honakoak dira:

- Santa Maria kalea, 20
- Agintari kalea, 39, 41, 43 eta 47

B) ERAIKITAKO ONDAREAN ESKU-HARTZEKO MODUAK

Esku-hartze motak

10. Artikulua.- Ordenantza desberdinak finkatu dira Plan honen aplikazio esparruko obra edo orube bakoitzean egokiena gerta daitekeen jarduketa motaren arabera. Ordenantza horiek arautzen dituzte, kasuak kasu, orube horietako bakoitzean burutu daitezkeen esku-hartzeen ezaugarriak eta baldintzak. Honako mota hauek bereizten dira::

- Kontserbazioko ordenantza
- Berritzeko ordenantza

11. Artikulua.- Planaren aplikazio esparruko obra eta orubeetako jarduketari aplikagarriak zaizkion ordenantzen

erregimenaren barruan, eta bakoitzaren baldintza partikularren arabera, «Eraikuntza Unitateen Fitxak» izeneko dokumentuan zehaztuta daude obra edo lur-zati bakoitzean baimenduko diren obra motak; betiere, Eusko Jaurlaritzaren 217/2002 Dekretuaren I. Eranskinean, Ondare Hirirtatu eta Eraikia Birgaitzeko Jarduketa Babestuei buruzkoan, ezarrita dauden definizio eta edukiaren arabera.

Kontserbazioko ordenantza

12. Artikulua.- Helmena eta edukia

Ordenantza honen barruan sartzen da Arrameleko Zubiaren obra. Obra Monumentu historiko-artistiko baldintzarekin sartu zen eta «Babes ertaineko Kontserbazio» mailaz babestuta dago.

Eraikin hori ezingo da eraitsi, ez osorik ezta zatika ere, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeko 36. artikuluan ezarritako baldintzetan izan ezik. Betekizun hori hausten bada, eraikina oso-osorik berreraiki beharko da derrigorrez.

Eraikin horretan baimenduko diren esku-hartzeek, eraikuntzaren eite, tipologia eta egiturazko ezaugarrien balioa areagotuko dute. Aldi berean, eraikuntza erabat berreskuratzeko bidea emango dute, honako irizpide hauen arabera burutuko baitira:

- Itxura arkitektonikoari dagokion balioa ematearren, honako esku-hartzeak burutuko dira: eraikuntzaren jatorrizko balioak berreskuratuko dira, bere fabrika elementuak eraberrituz; obra finkatu egingo da, berreskuraezinak diren zatiak ordeztuz baina egitura eusleen eta gangen posizioa edo kota aldatu gabe; eranskin degradagarriak ezabatu egingo dira berriki egindako edozein obra bezalaxe, baldin eta inolako interesik gabeko obrak badira edota eraikuntzaren nahiz eraiketa-unitatearen jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekiko bateraezinak badira edota inguruneke itxura kaltetzen badute; eta, beharrezko instalazioak ipiniko dira, baldin eta arestian aipatutakoa errespetatzen bada.

Ordenantza honen barne Gorriti plazako 1. zenbakian dagoen erakina sartzen da. Berari erantsitako eraikuntzen eraispena aurreikusten da. Kasu honetan eraikitakoaren sendotze jarduketak onartzen dira, eraikitako azaleraren, altueraren edo solairu kopuruaren handitzerik gabe.

Edozein kasutan, «Eraikuntza-Unitateen Fitxak» izeneko atalean berariaz finkatutako zehaztapenak beteko dira

Berritzeko ordenantza

13. Artikulua.- Helmena eta aplikazio esparrua.

Ordenantza hau Planak hartzen duen eremuan antolatutako eraikinetako oin berriko obretan aplikatuko da. Kontserbazioko ordenantzaren eraginpeko obrak salbuetsiko dira.

Oin berriko eraikuntzak, bere ezaugarriengatik, proiektu koordinatu baten helburu izan behar du. Zehazki, sestra gaineko pasealeku publikoan aurreikusitako eraikuntzen proiektua udal-lizentziaren eskaeran aurkeztu behar da. Bertan, eremurako etar erabilera desberdinetarako zehaztutako eraikigarritasun-baldintzak ziurtatu beharko dira.

14. Artikulua.- Eraikuntzaren altuera eta oin kopurua.

- 1. Eraikuntzak gehienez ere 15,50 metroko altuera izango du kale-bidearen sestra gainean.
 - Fatxada bakoitzean altuera hori neurtzeko, Tolosako HAPOan oro har ezarritakoari jarraituko zaio.
 - Erlaitza, teilatu-hegala edo eraikinaren erremate garaiena altuera berean kokatuko da oin kopuru bera hartuko duen orube bakoitzeko fatxada edo fatxada-zati guztietan
- 2. Eraikuntzak gehienez ere beheko solairua (B) eta beste lau goi-solairu (+4) izango ditu sestra gainean. Hala ere, arau hori betetzetik salbuetsita geratuko dira Aldaketa honen dokumentazio grafikoan kasu bakoitzerako xedatuta dauden zehaztapenetan berariaz adierazitako eraikin zatiak.
- 3. Antolatutako hedapenean, Kale-bidearen sestra azpian aparkalekurako oin bat baimenduko da.

15. Artikulua.- Oin desberdinen gutxienezko altuera libreak

- 1. Sotoa
 - 2,50 metrokoa izango da.
 - Elementu isolatu irtenen aitzakiaz (eraikuntzaren egitura edota instalakuntzak) altuera libre horrek ez du inoiz 2,20 m-tik behera egingo aipatutako elementuen azpian. Dena den, altuera murrizteko aukera hori ez da soluzio orokor gisa erabili ahal izango.
- 2. Behe-solairua
 - 3,20 metrokoa (garajeko sarbideei dagokienez, 2,50 metroko gutxienezko altuera ezartzen da)
- 3. Goi-solairuak
 - 2,60 metrokoak izango dira.
 - Etxebizitzarako oinetan altuera hori 2,20m arte murriztu ahal izango da egongela, jangela, sukalde

edo logela izango ez diren espazioetan.

- 4. Behe-solairuaren zorua, sarbidea ematen dion bide publikoaren sestra berean egongo da. Gehienez ere, hoguei (20) zentimetroko gorabehera onartuko da kale horren sestrarekiko. Eraikin baten fatxadetako sestrak desberdinak izatea ez da aitzakia arestian aipatutakoa ez betetzeko. Hau da, fatxada nagusian ez ezik bigarren mailako fatxadetan ere beheko oinaren sestraren arau hori bete egin beharko da gutxienez 5 metroko sakoneran.
- 5. Eraikinaren oin bakar batean ere ez dira onartuko oin-arteak edo solairuarteak.

16. Artikulua.- Fatxadak

- 1. Fatxadak laukizuzen formako kofaduren antolaketa erregular batekin diseinatuko dira oro har, ardatz bertikal komunaren arabera moldatuak. Kofadura bakoitza, bestalde, posizio bertikalean proiektatuko da.
- 2. Ardatz bertikala esatean, kofadura multzo bateko ardatz bertikal komuna gainjarritako kofaduren segida bereko erdigunetik pasatzen den lerro irudikaria ulertuko da. Fatxada berean, kofaduren ardatz bertikalak beraien artean distantzia bera gordez jarriko dira. Distantzia hori ez da 2,20 metro baino gutxiago izango, ezta 3,50 metro baino gehiago ere. Aparteko kasuren batean, benetako arrazoiak daudenean eta ordena orokorrera egokitzea ezinezkoa denean, tarte hauetako bakarren bat besteekiko ezberdina izan daiteke.
- 3. Eraikinen izkinetan ez da kofadurarik irekiko. Horregatik, ardatz bertikalak fatxadako planoetan kantoietatik aparte ipiniko dira, hauetan irekitzen diren kofadurek delako kantoiekiko gutxienez 60 cm-ko distantzia mantentzen dezaten behe-solairuan eta 80 cm-koa goikoetan. Fatxadaren antolaketa orokorreko ardatz bertikaleko bat ez da ardatz gisa hartu beharrik izango (ondoko 17. artikuluan jasotakoaren ondorioz) antolaketa orokorreko sistematik ondorioztatutako elkarren ondoko bi kofadura hipotetikoak batzen dituzten beheko oineko kofaduretan. Soto-solairuko aparkaleku-sarbidearen kofadura salbuesten da (B eraikinean), natura-akaberako zurezko ate baten bitartez azkena emango baitaio.
- 4. Kasu berezietan, eraikinaren fatxadako lerroakaduran nolabaiteko gorabehera onartzen denean (aurreko 1. artikuluan ezarritakoaren arabera), atari-aurreak eraiki ahal izango dira bide publikoaren sestra berean. Baina nolahi ere, fatxaden konposizioa kofadurak ardatz eta proportzio bertikalekin egingo da, fatxadak lauak direlarik edozein kasutan. Udalak atari-aurreak debekatu ahal izango ditu baldin eta, egitura desegokia badute edota inguruko kale zein espazio publikoekiko itxura desegokia dutela irizten badio eta hori behar bezala justifikatzen badu.

17. Artikulua.- Behe-solairuetako kofadurak

- 1. Kofadurak aurreko artikuluan adierazitako moduan erabakitzen diren ardatz bertikaletan baizik ez dira ireki ahal izango.
- 2. Kofadura guztiak lurzoruraino handituko dira, eta aipatu ardatz bertikalak simetria ardatz bezala hartuko dituzte. Kofadura bakoitzaren funtziora egokituz, honen itxura arotziaren antolaketan irtenbide ezberdinak ezarri ahal izango dira –pasabideaz hornituta edo gabe–
- 3. Fatxada jakin batean, kofadura baten gehienezko zabalera, delako fatxadan kofaduretako ardatz bertikalek beraien artean mantentzen duten distantzia komunaren %75koa izango da. Goi-solairuetako antolaketa-ardatzen arabera agertuko liratekeen kofaduretatik bi bateratzea baimendu ahal izango da, baina behe-solairuan bakarrik. Kasu horretan, bateratutako kofadura honen muga bertikalak goi-solairuetako kofaduren muturreko muga bertikalen segidara egokituko dira, juxtu-juxtu; kofadura bateratuak ordezkatzeko dituen bi bakoien osaketa-ardatzen gainean kokaturiko goi-solairuetako kofaduretara, alegia.
- 4. Behe-solairuko kofadura bakoitza, behe-solairuko lokal bakarretarako izango da (ataria kontzeptu horren barruan sartuta); ezingo da lokal gehiagorentzat erabili.
- 5. Kofaduretako ateburuek, behe-solairuko espazioetako baino ez diren kofadura guztietarako komuna den lerro horizontal bateko altuera hartuko dute.
- 6. Lehen solairua etxebizitza ez den erabileretara ematen bada, behe-solairuko kofadurak lehen solairu horretara hedatu ahal izango dira, hurrengo artikuluan zehazten den moduan.
- 7. Kofaduraren itxuraren sakonera gutxienez 18 cm-koa eta gehienez 50 cm-koa izango da, lurzatiaren kanpoko lerroakadura jarraitzen duen fatxadaren paramentuarekiko. Behe-solairuko kofaduretako ateeak, irekitzean, ez dute inolaz ere bide publikoa hartzerik izango. Lokal bateko atea, edozein arrazoi dela ere, kanpoaldera ireki behar badira, atearen kokagunea atzeratu egingo da, beharrezko sakonera emanaz, irekitzean espazio publikoa har ez dezan.

18. Artikulua.- Goi-solairuetako kofadurak

- 1. Irtenbide oro har, eraikinen goi-solairuetako kofadurak, 16. artikuluan definitutako ardatzetan kokatu beharko dira.
- 2. Kofadura guztiak lurzoruraino handituko dira, eta aipatutako ardatz bertikalak simetria ardatz bezala hartuko dituzte.
Fatxada jakin batean, kofadura baten gehieneko zabalera (hormaren kanpoaldeko gainaldean neurtuta) delako fatxadan kofaduretako ardatz bertikalek beraien artean mantentzen duten distantzia komunaren %50koa izango da, 170 cm gehienekoa izanez. Kofadurek altuera bera izango dute solairu berean, horien ateburuak gutxienez solairu horizontalaren (sabaia) beheko aldearen 30 cm. azpitik kokatuz.
Kofaduraren itxuraren sakonera gutxienez 18 cm-koa izango da, fatxadaren paramentuarekiko.
- 3. Ordena orokorrera egokitzen diren fatxadetan, lehen solairua etxebizitza bezala erabiltzen ez den kasuetan, solairu horretako fatxadako kofadura bakoitzaren zabalera, beheko solairuko kofaduraren zabalera bera izan daiteke, ardatz bertikal beraren arabera beheko solairuan kokaturiko kofaduraren gainean badago; eta, kofadura horrekin batu ahal izango da altuera bikoitzeko kofadura bakarra osatuz. Azken kasu horretan, kofadurako itxuraren sakonera behe-solairurako aurreikusitako mugak izango ditu.

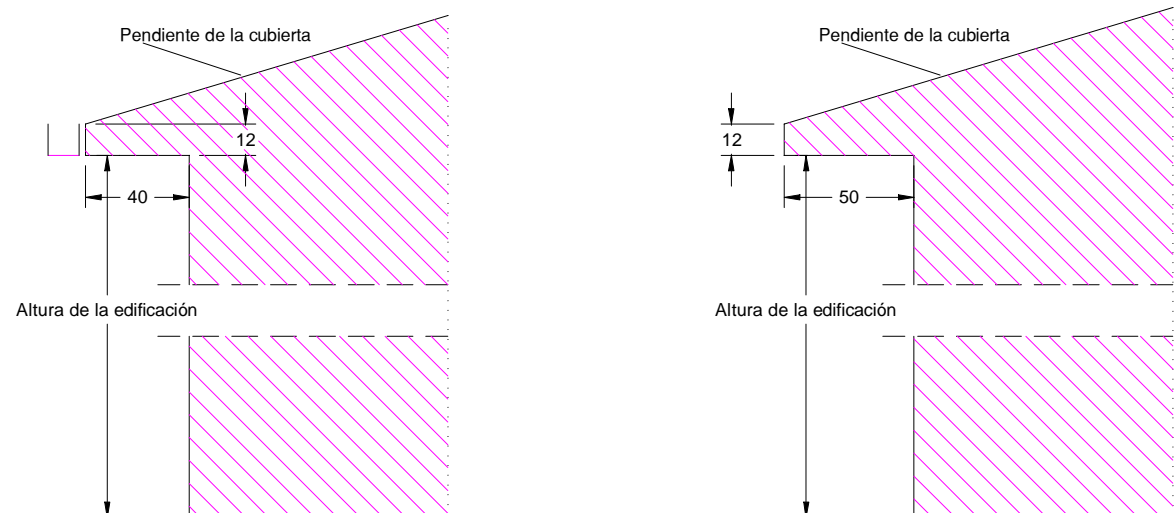
19. Artikulua.- Teilatu-hegalak

Harriz, zurez, harri artifizialez edo hormigoiz eraiki daitezke.

Teilatu-hegaleko hegalkinaren gehieneko irtenunea, fatxadako paramentuarekiko, berrogeita hamar (50) cm-koa izango da, paramentutik urrunen dagoen muturretik neurtuta. Estalkiarentzat ageriko erretenaren irtenbidea hartuko balitz, teilatu-hegalaren gehieneko irtenunea berrogei (40) cm-koa izango da.

Teilatu-hegala horizontala izango da beti, etenik gabea, eraikineko fatxadan edo fatxadetan zehar hedatuz. Teilatu-hegal horrek, edozein kasutan ere, laugarren goi-oineko sabaiaaren forjatuak eraikinean hartzen duen altuera hartu ahal izango du, gehienez, bide publikoaren sestra gainean.

Eraikinaren altueratik gora, estalkiko isurialdearen hasiera adierazten duen teilatu-hegalaren gehieneko aurrealdea hamabi (12) cm-koa izango da.



20. Artikulua.- Balkoiak

- 1. Goi-oinetan, fatxadako paramentuen kanpoaldetik, bide publikoaren sestran kalearen lerrokadurarekiko balkoi irtenak onartuko dira, ondoren aipatuko diren baldintzak betez.
- 2. Beheko oinaren gaineko bigarren, hirugarren eta laugarren oinetan bakarrik onartuko dira balkoiak, eta fatxadako kofadurak 1,30 metroko zabalera gaintzen ez duenean, betiere.
- 3. Erlaitz eta karela gehieneko irtenunea 40 cm-koa izango da fatxadako paramentuarekiko, eta erlaitzaren ertza ez da 20 cm-tik gorakoa izango.
- 4. Balkoiak banakakoa izango da eta beteko duen kofaduraren simetria bertikaleko ardatz bera hartuko du, honako baldintza errespetatuz: Finken arteko banaketa-mehelinarekiko distantzia ez da izango

erlaitzarentzat proiektatzen den irtenunea baino txikiagoa.

- 5. Balkoi korrituak Gorriti Plazara ematen duen fatxadan bakarrik onartuko dira, hau da, finkatzen den A eraikinaren mendebaldeko fatxadan. Eta, banakako balkoien baldintza berak errespetatu beharko dituzte. Gainera, ezin izango dira hedatu baimenduak dauden eraikinaren oin guztietara.
- 6. Balkoia ez da fabrikakako karelez itxiko, ezta begiratokirik osatuko ere; aitzitik, burdinazko barroteez egindako karel tradizionala ipiniko da, gutxienez 1,05 m-ko altuerakoa. Gainera errematea esku-bandaz estali daiteke. Karelaren behealdea, berriz, balkoiko losan ainguratuko da. Karel gisa herriguneko etxe eredugarrietan daudenetako bat ezarri ahal izango da. Izan ere, fatxadaren ordena orokorra bihurtzen dutenak edo erabiltzailearentzat arriskugarri suerta daitezkeen funsgabeak ez dira onargarriak izango. Burdineriak itsas-gris, berun-gris edo beltzez margotu daitezke
- 7. Kantoietara edo bost metrotik beherako zabalerako eremuetara ematen duten fatxadetan ez da balkoirik onartuko.
- 8. Elementu irtenkaririk edo begiratokirik ez da onartzen.

21. Artikulua.- Estalkiak

- 1. Eraikinen laugarren goi-solairuko sabaiaren forjaturik gora estalkia eta instalazioen elementu tekniko jakin batzuk soilik eraiki ahal izango dira.
- 2. Estalkiaren formak ondorengo ataletan adierazten diren zehaztapenei erantzungo die
- 3. Fatxada bakoitzetik, estalkia uniformeki inklinatua eraikiko da, eraikinaren laugarren solairuko sabaiaren forjatuaren plano horizontalarekiko gehienez ere %30eko malda emanez; hau da, eraikuntzaren barne aldera egiten diren hamar metro bakoitzeko, estalkia hiru metro igo daiteke teilatu-hegalaren plano horizontalaren gainean. D eraikinaren patioko estalkia ezik, laua izango dela.
- 4. Estalkia osatzeko kolore naturaleko eta uhin bikoitzeko exekuzioko –kanala eta bizkarra- zeramikazko teilak erabiliko dira. Beharrezko elementu osagarriak ere (erremateak, gailurrak eta abar) material berekoak izango dira.
Euri urak, teilatu-hegalari ahal izanez gero atxikitako zorrotan bilduko dira. Erretenak agerikoak badira, zink edo kobrezkoak izango dira (distirazko edo distira gabeko akaberaz), edota teilatu-hegalaren kolore berdinez margotuko dira bestela
- 5. Derrigorrez eraikinaren laugarren solairuaren sabaiko forjatutik gora ipini beharreko instalazioen elementu teknikoak ez dira fatxadengandik hurbil ipiniko. Aitzitik, fatxadatik ahalik eta gehien urrunduko dira, kale-bidetik ikusiko ez diren moduan. Elementu horiek, artikuluko honetako 3. atalean adierazitakoaren arabera estalki-planoen azpian geratuko dira. Estalkia gaindituz, honako hauek bakarrik ezarri ahal izango dira: kea erauzteko edo aireztatzeko hodiak, barrez eta hagatxoez osatutako antena kolektiboak, eta tximistorratzak. Kanpoko bestelako instalazioak ere ipini daitezke, antena parabolikoak esaterako, estalkitik gora egin gabe eta, betiere, estalki inklinatuaren planoek mugatutako bolumenaren barruan. Elementu horiek ahalik eta eremurik txikienean sartuko dira, metro karratuko azalera gehienez ere, eta bistako elementu guzti-guztiak estalkiko zeramikaren kolore berean margotuko dira. Eguzki-plakak ez dira beharrezkoak (alderdi horri dagokionez eremuak ez baitauka zertan Kode Teknikoko *DB-HE -Ur beroaren gutxieneko eguzki-ekarpena-* atala bete behar) eta debekatuak geratzen dira fatxada eta estalkietan; beharrezkoa izatekotan, irtenbide berritzaileak erabiliko dira energia-eraginkortasunaren eskakizunei erantzuteko, betiere ondasunaren ondare-balioak babestuz.
- 6. Azken oinetik gora eraikineko instalazioen elementu teknikoak, aurreko atalean adierazi direnak, gordetzeko espazioak eta etxebizitzaren trasteleku osagarriak soilik eratu ahal izango dira eta, betiere, etxebizitza horietan bizi direnek bakarrik erabiltzeko deposituak edo biltegiak izango dira. Dena den, trastelekuak ez dira etxebizitzekin zuzenean lotuko, eraikineko eskailera komunaren bitartez baizik. Nolanahi ere, espazio horiek estalki inklinatuko planoen azpian kokatu eta integratu beharko dira, estalki inklinatuaren itxura uniformearekin bihurtuko duen irtenunerik edo funsgabeko formarik inolaz ere sortuko ez den moduan, alegia.

C) SEGURTASUNA, OSASUNA ETA APAINDURA

22. Artikulua.- Eraikin motak eta etxebizitza motak.

Mehelinen arteko eraikinen kasuan, etxebizitza bakoitzak lur-zatiaren aurreko eta atzeko fatxada aldera kofadurak izango ditu, edo, mehelinen artean kokaturik ez dauden lur-zatien kasuan, bi fatxadetarako kofadurak.

Etxebizitzek eta baimendutako gainerako erabilerek, bizigarritasun eta irisgarritasun baldintzei dagokienez indarrean dagoen araudiak ezarritakoak bete beharko dituzte.

Lehen solairuan etxebizitzak aurreikusten duten eraikuntza proiektuetan, banaketa aztertuko dute hirugarren sektoreko erabileretarako lokaletan erraz moldatu ahal izan dadin. Edozein kasutan, bizitegi erabileren eta eraikinean aurreikusi diren edo ezar daitezkeen hirugarren sektoreko erabileren arteko nahasketak saihesten saiatuko dira.

23. Artikulua.- Argiteria eta aireztapena

- 1. Logela, egongela edo sukalde izateko ahalmena duen gela bizigarri orok kanpoaldetik edo argi patioetatik zehar aireztapen eta argiztapen zuzena jaso beharko du, Tolosako Hiri Antolamendu Plan orokorrean bizitegi gunetarako oro har araututako ezaugarriekin.
Gainera, Plan Berezi honek hartzen duen eremuan, ondorengo puntuetan gai honi buruz ezarriko diren xedapenak aplikatuko dira.
- 2. Gela bizigarri bat aireztatzeko patioa goitik bakarrik irekita badago, barruan 3 m-ko diametroko zirkulua sartzeko moduko tamaina izango du gutxienez. Inongo puntutan ez da paramentuen arteko distantzia 2 m-tik behera murrizten duen estugunerik egongo. Patio horren azalera ez du 9 m²-tik behera egingo. Hori guztia indarrean dagoen araudiaren beste neurri gehigarrien kalterik gabe.
Patioa eskaileraren ondoan kokaturik badago eta berrori guztiz irekitzen bazaio, eskailera kaxaren bolumena patioaren espaziokoari erantsiz, patio horren kofaduraren dimentsioa 7 m²-ra murriztu ahal izango da, bertan 2,5 metro diametroko zirkulu bat marraztea ahalbidetuz.
Patioa, bere azalera osoa hartuko duen tamainako sabaileiho batez estali ahal izango da. Sabaileiho patioko hormen eta sabaileihoaren artean espazio librea utziko du, gutxienez patioaren azalera berdina izango den aireztapen azalerakoa.
Patioa fatxada batetara irekitzen bada, bai zuzenean bai eskailera kaxaren ondoan, paramentuen arteko gutxienezko tarte 2 m-ra murriztu ahal izango da, eta 7 m²-ko azalera izango du gutxienez.
Patioa aurrez-aurreko bi fatxadetara irekitzen bada, paramentuen arteko distantzia 1,20 metrora murriztu ahal da. Bertan, eskailera irekia erantsi ahal da.
Marraztutako D erakinaren patioko fatxadaren kasuan, lerrokadurak gehinezkoak dira.
Patioko sabaileihoa estalkiko isurialdeen maila berean ezar daiteke, aurretik zehaztutako ezaugarriak errespetatuz.
Patioaren zoladura argiztatu eta aireztatu beharreko gelak dauden solairuetako zoru-maila berean jarriko da. Zoru iragazgaitz, hustubide eta sifoi arakagarriaz hornitu beharko da. Bertan, behe-solairua argiztatzeko argizuloez edo material zeharrargitsuz estalitako kofadurak ireki ahal izango dira. Kofadurak ixteko elementuen altuera ez da, inoiz, argiztatu eta aireztatu beharreko geletako zoruaren gainetik metro bat baino gehiago irtengo.
- 3. Logela, egongela edo sukalde bezala erabiliko ez diren etxebizitzetako espazioen aireztapen eta argiztapena, (fatxadetatik edo argi patioetatik burutzeaz gain) aireztapen patioen bitartez ere egin ahal izango da, bizitegi gunetarako oro har araututako ezaugarriekin. Hori guztia indarrean dagoen araudiaren beste neurri gehigarrien kalterik gabe.
Barruan gutxienez 1,5 m-ko diametroko zirkulua sartuko den moduko neurriak izango ditu patioak, bere oinaren inongo puntutan paramentuen arteko distantzia 1,5 m-tik behera murrizten duen estugunerik gabe. Patioa fatxadara ireki ezean, gutxienezko azalera 3 m²-koa izango da (altuera bi solairuetako baino handiagoa ez bada), eta 4,5 m²-koa (patioaren altuerak eraikineko bi solairuen altuera gainditzen badu). Patio horiek, argi patioen baldintza berberak beteko dituzte aireztapenari eta eraikuntzari dagokienez.
Bainugela eta komunen aireztapenerako, eta sukaldeko lurrinak erauzteko derrigorrezko hodiaren instalaziorako, indarrean dagoen araudia beteko da.
- 4. Zerbitzu publikorako erabiliko diren merkataritza lokal eta bulegoetako espazioak, langileen egonaldira emandakoak edo horretarako ahalmena dutenak, aireztapen eta argiztapen naturalaz hornitu beharko dira, fatxadatik edo galeria nahiz argi patioetatik zehar. Espazio horiek aireztapenerako kofadurak eduki beharko dituzte, eta orotara, gela bakoitzaren oinplanoko azalaren 1/8a hartuko dute gutxienez (lokala, halakorik balitz, ateak itxita neurtuta). Derrigorrez aireztapena izango duten higiene zerbitzuetan, aurreko paragrafoan zehaztutako bezalako hodi bidezko aireztapenak ere onartzen dira.

24. Artikulua.- Igogailuak

Bolumen edo instalazio jakin batzuek igogailuak eskatzen badituzte, 21. artikuluan zehazten den bezala eratutako estalkiaren azpian integratuta geratuko dira.

25. Artikulua.- Eskailera

- 1. Eraikinen erabilera komuneko eskaileraren egitura materiak erregaitzez egingo da. Eskailera-atalek 1,10 m-ko zabalera librea izango dute gutxienez. Hau da, pasabidea osatzen duten osagaien artean

neurtuta, alegia (baranda eta paramentuaren artean, edo bi paramenturen artean, adibidez). Maila-gaina eta maila-tea uniformeak izango dira eskaileren altuera osoan zehar. Maila-gainak 27 cm-ko zabalera izango du gutxienez (behekoarekiko moldura edo hegalkina aparte utzita), eta mailarteak 18 cm-ko altuera izango du gehienez.

Eskailera hauetan ez dira eskailburuak angeluan onartzen, gutxienez metro bateko garapena ahalbidetzen ez badute behintzat, ez eskailera konpentsaturik, ezta eskailburu zatiturik ere. Barandak gutxienez 0,80 metroko altuera izango du atal inklinatueta eta 0,90 m-koa atal horizontaletan.

Merkataritza lokalen zerbitzurako eskailerek (jendeak erabiltzekoak ez direnak) edo etxebizitza barrukoek, halakorik balego, 0,80 metroko zabalera izango dute gutxienez.

- 2. Erabilera kolektiboko eskailerek argiztapen eta aireztapen natural zuzena izango dute goi-solairuetan.

Argizuloen bidezko edo argi patioen bidezko aireztapen eta argiztapen zenitala ere onartzen da eraikinaren oin guztietan bi kasuetan.

Eskailera argizuloaren bidez argiztatzea erabakitzen bada, argizulo horrek oinean hartzen duen azalera, eskaileren kaxak oinean hartzen duen azaleraren heren bat izango da gutxienez. Eskailera-begiak 0,80 metroko zabalera izango du gutxienez, eta bere azalerak ez du 1,25 m²-tik behera egingo. Gutxienerako azalera hori bera izango da aireztapen zenitalaren bidez lortu beharrekoa.

Sabaileihoa beira lauaz eta metalezko profil pintatuz eraikiko da, Ordenantza hauetan fatxadako arotziari buruz zehaztutako akaberaz. Estalkiko isurialdeen malda berberaz edo handiagoaz jarriko da.

Argiztapena eta aireztapena fatxadatik egiten bada (8edo argi patioan zehar), oin bakoitzean kofadura bat irekiko da, gutxienez 1,25 m²-ko azalerakoa. Aireztapen eta argiztapen kofadurak fatxadara patio irekietara edo bi fatxadetara pasabide irekitako espazioetara ere ireki daitezke.

Eskailerak etengabe aireztatuta egongo dira goialdean eta behe-solairuan behintzat.

- 3. Ateriko ateak edo eskailerara sartzekoak 1,20 metroko zabalera librea izango du gutxienez eta ate horretatik lehenengo eskailera-mailara bi metroko tartea utziko da gutxienez.
- 4. Edozein kasutan, indarrean dagoen bizigarritasun, irisgarritasun eta suterik egotekotan segurtasun araudia beteko da.

26. Artikulua.- Fatxaden akabera

Fatxaden eraikuntzan harria erabili ahal izango da beronen osagaietan edo soluzio orokor bezala. Ohikoagoak diren eraikuntzako soluzioak hartuz gero, fatxadak koloreztatu edo margotutako entokadura lauez estaliko dira. Fatxada bakoitzeko kolore bakarra hartuko da. Zura ere erabili ahal izango da, fatxaden eraikuntzan osagarri gisa, baina funtsezko egitura funtziorik gabe, ezta balkoietako kareletan ere.

Fatxadarekiko elkarzutean ipinitako janba eta paramentuak tonu argiagoz margotu ahal izango dira, fatxadarako hautatutako kolorean betiere, kofadurak gehiago azpimarratzeko soluzio komunari jarraituz.

Janba, ateburu, inposta edo ezartzen diren bestelako osagaien moldurek ez dute lau (4) cm baino gehiagoko irtenunerik izango fatxadako planoarekiko.

Inpostak, erlaitzak, zokaloak eta harriz proiektatzen diren bestelako osagaiak gris koloreko kare-harrizkoak izango dira, Alde Zaharreko eraikin gehienetan bezala. Eta, gutxienez bost (5) cm lodierako piezak erabiliko dira.

Fatxada bat diseinatzekoan aldamenean lehenetik daudenak aztertuko dira - halakorik izanez gero-, horiek fatxada berriaren diseinuan integratu daitezken, ordena jarraitua eratuz (esate baterako zokalo edo inposta moduan, edo elementu apaingarri moduan edo teilatu-hegal jarraitua osatuz, eta abar). Horregatik, eraikin berriaren proiektuan aldameneko finketako aurretiko altxaerak bilduko dira eskala berera proiektaturiko fatxada berriekin batera. Baita proiektuaren datan haien egoeraren argazkiak ere.

Behe-solairuetan, fatxada akaberak harrizkoak edo harri itxurako itzukuzkoak izango dira, akabera leunduak debekatuz. Eraikinaren zokaloaren goiko solairuek osatutako multzoarekiko irakurketa berezia ahalbidetuko dute.

27. Artikulua.- Fatxadetako arotzia.

Alde Zaharreko kale edo plazetara begira dauden fatxadetan, kofaduretako arotzia zuzekoak izango da, tonu bero eta apaletan pintatua, fatxadarako hautatutakoekin bat datorren kolorean, eta erabakitzen den soluzioa fatxada osora hedatuko da.

Tonu deigarri edo dirdaitsuko kolorerik ez da onartzen, horia, laranjatua, gorria, urdina, morea edo antzekoak kasu.

Barnealdeko fatxadetan zura naturala antzeko akaberazko materialen bitartez aldatu ahal izango da.

28. Artikulua.- Pertsianak eta langak.

Alde Zaharreko kale edo plazetara begira dauden fatxadetan, goi-solairuetako pertsianak –jarriko balira– alboetara tolesgarriak izango dira. Irekita hormako kofaduraren alpeetan integratuta geratuko dira. Aurreko artikuluan ezarritako baldintzetara egokitu beharko dira.

Behe-solairuetan, kofaduraren itxitura uniformeki bertikalean edo horizontalean tolestuko den langa metaliko zulodunez babestu ahal izango da. Instalazioaren berezko osagai guztiak fatxada lerroaren barrualdetik kokatuko dira.

Behe-solairuan Ordenantza hauetako 3. artikuluan aurreikusi diren aparkalekurik balego, gorputz opakoak onartuko dira.

Langak pintatu egingo dira, aurreko artikuluan ezarritako baldintzak betez.

29. Artikulua.- Euri-uren zorrotanak.

Bertikalki ipiniko dira, fatxadaren kanpoaldean prestaturiko lekuetan, kanalizazioa fatxadako paramentuaren planotik irtengo ez den moduan.

Ageriko hodiak burdinurtuzkoak izango dira behe-solairuaren altueran eta, metalezkoak gainerakoetan, fatxadaren kolore berberaz pintatuak (kobrezkoak badira, distirarik gabeko akabera izango dute).

30. Artikulua.- Errotuluak eta bestelako elementuak.

Bide publikora ematen duten fatxadetan, kofaduretan txertaturiko errotuluak onartzen dira. Fatxadan margotutako edo letraz letra erantsiak, fatxadaren kofaduren gain-ginean kokatutako eremuan (horien zabaleraren barruan).

Errotuluek berrogei (40) cm-ko altuera izango dute gehienez.

Errotulua kofaduran eransten bada, fatxadaren lerrotik irteten ez den moduan izango da, eta aireztapen nahiz argiztapen azalera gutxienerako onargarriaren azpitik murriztu gabe, betiere.

Oro har, behe-solairuan soilik onartzen dira; eta, lehen-solairuan bizitegi erabilera ez badauka.

Lehen-solairuko errotuluak fatxadako kofaduren barruan bakarrik txertatu ahal izango dira.

Etxe bereko errotulu guztiak altuera berean ipiniko dira baimendutako solairu guztietan. Baldintza hori lizentzia eskatzean aurkezten den proiektuan jaso beharko da.

Fatxadaren kanpoan ez dira onartzen ez markesinarik, ez toldorik ez beira-arasarik. Galarazita dago fatxadaren elkarzutean bandera itxurako errotuluak ezartzea, baita baimendutako oinez kanpo edonolako errotuluak ezartzea ere.

D) UDALAZ GAINDIKO ZEHAZTAPENAK

31. Artikulua.- Soto-solairuko estankotasuna.

Barne estantokasuna ziurtaraziko da 500 urte bitarteko errepika-denborako uholdeek har ditzaketen eremuetan.

Aukerako badaezpadako neurri bezala, aparkalekuko sarbide arrapala 74,00 metrotaraino igo ahal izango da (Eraikuntza Proiektuetan zehaztuko da).

Ebakuazio bideak eta aparkalekuko arnaszuloak 500 urte bitarteko errepika-denborako uholdeek har ditzaketen eremuen sestra gainetik jarriko dira.

Hormaren goiko kota eta ezaugarri teknikoak Eraikuntza Proiektuan definituko dira.

Erabilerei dagokienez, behe-solairuan ez dira bizitegi-erabilera edo antzekoak onartuko. Ostatu-erabilera izatekotan, behe-solairuan zerbitzu guneak, komunak, etab. ipiniko dira.

32. Artikulua.- Jabari publiko hidraulikoa eta ibilguen polizia-guneak.

Jabari publiko hidraulikoari eragiten dizkioten jarduketek, egikaritze aurretik, Ur Agentziaren obretarako nahitaezko baimena lortu behar dute. Sustatzaileak aipatutako obra-baimena eskatu behar du proiektuaren eskaerarekin batera.

33. Artikulua.- Gainerako baldintzapena: kutsatuta egon litezkeen lurzorua.

Eraikuntzaren erregimena eta erabilera zona globalean ezarritakoa da, eta, halakorik balego, lurzoru eta eremu horiek kokatzen diren (azpi)eremu xedatuan ezarritakoak, ahal den neurrian, euren berreskurapena eta saneamendua ahalbidetzeko. Hori guztia 4/2015 Legeak, ekainaren 25ekoa, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko, ezarritako irizpideekin eta arauekin bat etorritik.

Baldintzapen honek indarrean dagoen legeriak ezarritako araudi izaera du.

Aipatutako Legeak ezarritako irizpideen arabera jokatu da. Ondorioz, bertan aurreikusitako azterketak eta proiektuak, eta horiek ezarritako neurrien eta jarduketaren ondorengo egikaritzea burutuko dira.

Egiturazko-planeamendu planoan (A Saila) Gainera Baldintzapenen menpe dagoen eremua marraztu da.

34. Artikulua.- Gainera Baldintzapena: Done Jakue bidea.

Multzo Monumentalaren Mugapenak dagokion eremuan egin beharreko jarduketak Foru Aldundiko organo eskudunaren baimenaren menpe egongo dira (2/2010 Dekretuaren arabera, urtarrilaren 10ekoa, Euskal Autonomia Erkidegotik pasatzen den Donejakue Bidearen zatia, Monumentu Multzoa kategoriako Kultur Ondasun Sailkatua izendatzekoa).

Udalak esku-hartzeak zuzenean baimendu ahal izango ditu, baina hamar eguneko epean Foru Aldundiari jakinarazi beharko dira.

35. Artikulua.- Gainera Baldintzapena: Hirigune Historikoko guneko arkeologikoa.

Aurrez-aurre sustatzaileak proiektu arkeologikoa Foru Aldundian aurkeztu beharko du, burutu baino lehen onetsi dadin. Eragiketen jabea zuzenbide publikoko erakunde bat izatekotan, finantzazioa bere kontura izango da. Kontrakoa, dagokion Foru Aldundiak, araudiaren arabera zehaztuko diren laguntzen bitartez, gastuetan parte hartuko du, zuzenean beharrezkoa dela uste duen proiektua egiten ez bada. Edozein kasutan, Foru Aldundiak jarduketa arkeologikoaren zenbatekoaren %50 ordaindu beharko du (1990ko uztailaren 3ko Euskal Kultur Ondareari Buruzko 7/1990 Legearen 45.5. Artikuluaren arabera).

ERAIKUNTZA-UNITATEEN FITXAK

A ERAIKINA - OYARBIDE HOSTATUA

1. Identifikazioa

A Eraikina

2. Eraikuntza mota: Isolatua

Kokapen planoak:

3. Partzelazio baldintzak

Ordenantzetan ezarritakoak.

4. Baimendutako garaiera eta solairu-kopurua

Erlaitz edo teilatu-hegalaren garaiera: 12,50 m
Gehieneko solairu-kopurua: Behe-solairua gehi hiru.
Gutxieneko garaiera librea: Behe-solairuan.: 3,20 m
Goiko solairuetan: 2,60 m

5. Baimendutako estalki-mota

Ordenantzetan ezarritakoak.

6. Berezko erabilerak eta erabilera-bateragarriak edo onargarriak

	Erebitzita	Merkataritza	Bulegoak	Ostalaritza	Osasun-laguntzako erabilera	Soziokulturala/ Hezkuntzarako	Erijiosoa	Jolas-erabilera	Kiroletakoa	instituzioko eta zerbitzu erabilera	Aparkekua	Industria (1 kategoria)	Aparkekua-sarbidetza
Behe-solairuetan	Ez	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	—
1. solairuan	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai *	Ez	Bai*	Ez	Bai	Ez	Bai *	—
Beste goiko solairuetan	Bai	Ez	Ez	Bai	Ez	Bai *	Ez	No	Ez	Bai *	Ez	Ez	—
Besteak	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Erregimen berezia	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*Ordenantzetan aurreikusitako baldintzen arabera

7. Baimendutako eraikuntza-jarduerak

(Eusko Jaurlaritzaren 217/2002 Dekretuaren I eranskinaren arabera.)	Oin berrikoak	Eraispena		Handitze gabeko eraikuntza-jarduerak						Handitze eraikuntza-jarduerak	Jarduera Mistoak		
		Osoa	Zati batekoa	Eraikitakoaren mende hertsian				Sakonak			Ordezkapen	Berreraikuntza	
				Zaharberritze zientifikoa	Zaharberritze mantentzailea	Zaharberritze eta apaingarri	Sendotze	Berreraikuntza	Eraberitze				
Baimendutako eraikuntza-jarduerak	Ez	Ez	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Ez	Bai	Ez	Ez	Ez
Birgaitze izaerakoak	Ez	Ez	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Ez	Bai	Ez	Ez	Ez

8. Eraikinaren zortasunak eta beste loturak

9. Zehaztapen grafikoak

Behe-solairua	Goi-solairuak
Gehieneko azalera: 284,78 m ²	Gehieneko azalera: 854,34 m ²

B ERAIKINA

1. Identifikazioa

B Eraikina

2. Eraikuntza mota: Isolatua

Kokapen planoak:

3. Partzelazio baldintzak

Ordenantzetan ezarritakoak.

4. Baimendutako garaiera eta solairu-kopurua

Erlaitz edo teilatu-hegalaren garaiera: 15,50 m

Gehieneko solairu-kopurua: Behe-solairua gehi lau.

Gutxieneko garaiera librea:

Behe-solairuan: 3,20 m

Goiko solairuetan: 2,60 m

5. Baimendutako estalki-mota

Ordenantzetan ezarritakoak.

6. Berezko erabilerak eta erabilera-bateragarriak edo onargarriak

	Etxebizitza	Merkataritza	Bulegoak	Ostalaritza	osasun-laguntzako erabilera	Soziokulturala/ Hezkuntzarako	Erlijosoa	Jolas-erabilera	Kiroletakoa	instituzio eta zerbitzu publikoak	Aparkalekua	Industrialia (1 kategoria)	Aparkaleku-sarbidetza
Behe-solairuetan	Ez	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Ez	Bai	Bai
1. solairuan	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai *	Ez	Bai *	Ez	Bai	Ez	Bai *	Bai
Beste goiko solairuetan	Bai	Ez	Ez	Bai *	Ez	Bai *	Ez	Ez	Ez	Bai *	Ez	Ez	Bai
Besteak	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Erregimen berezia	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*Ordenantzetan aurreikusitako baldintzen arabera

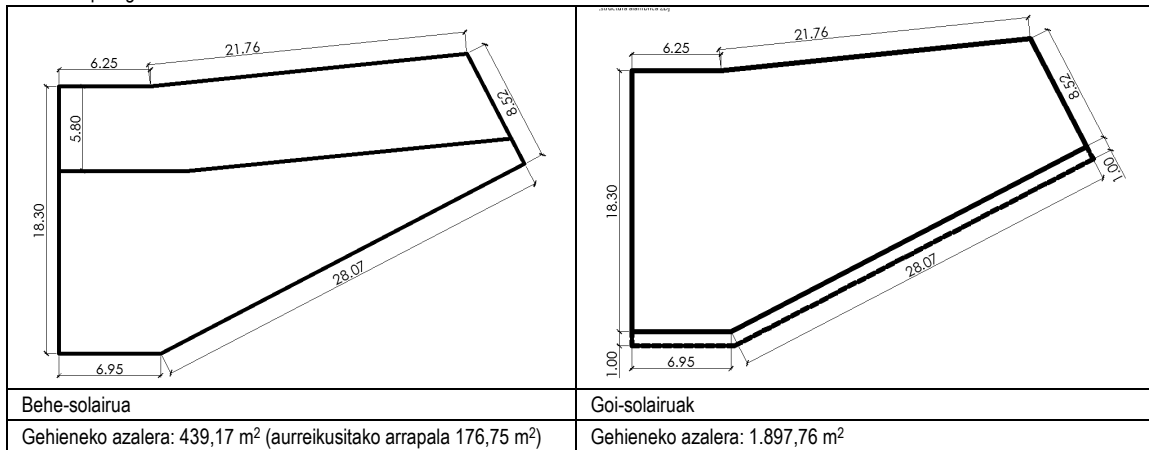
7. Baimendutako eraikuntza-jarduerak

(Eusko Jaurlaritzaren 217/2002 Dekretuaren I eranskinaren arabera.)	Oin berrikoak	Eraispena		Handitze gabeko eraikuntza-jarduerak						Handitze eraikuntza-jarduerak	Jarduera Mistoak	
		Osoa	Zati batekoa	Eraikitakoaren mende hertsian				Sakonak			Ordezkapen	Berreraikuntza
				Zaharberitze zientifikoa	Zaharberitze mantentzailea	Zaharberitze eta aipaingarri	Sendotze	Berreraikuntza	Eraberitze			
Baimendutako eraikuntza-jarduerak	Bai	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez
Birgaitze izaerakoak	Bai	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez

8. Eraikinaren zortasunak eta beste loturak

Sarrera komunikazio gunera eraikinaren kantoitik debekatzen da.

9. Zehaztapen grafikoak



C ERAIKINA

1. Identifikazioa

C Eraikina

2. Eraikuntza mota: Mehelin eta hiru fatxadekin

Kokapen planoak:

3. Partzelazio baldintzak

Ordenantzetan ezarritakoak.

4. Baimendutako garaiera eta solairu-kopurua

Erlaitz edo teilatu-hegalaren garaiera: 15,50 m

Gehieneko solairu-kopurua: Behe solairua gehi lau.

Gutxieneko garaiera librea:

Behe-solairuan: 3,20 m

Goiko solairuetan: 2,60 m

5. Baimendutako estalki-mota

Ordenantzetan ezarritakoak.

6. Berezko erabilerak eta erabilera-bateragarriak edo onargarriak

	Etxebizitza	Merkataritza	Bulegoak	Ostalaritza	osasun-laguntzako erabilera	Soziokulturala/ Hezkuntzarako	Erlijosoa	Jolas-erabilera	Kiroletakoa	instituzio eta zerbitzu publikoak	Aparkalekua	Industrialia (1 kategoria)	Aparkaleku-sarbidetza
Behe-solairuetan	Ez	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Ez	Bai	Bai
1. solairuan	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai *	Ez	Bai *	Ez	Bai	Ez	Bai *	Bai
Beste goiko solairuetan	Bai	Ez	Ez	Bai *	Ez	Bai *	Ez	Ez	Ez	Bai *	Ez	Ez	Bai
Besteak	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Erregimen berezia	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*Ordenantzetan aurreikusitako baldintzen arabera

7. Baimendutako eraikuntza-jarduerak

(Eusko Jaurlaritzaren 217/2002 Dekretuaren I eranskinaren arabera.)	Oin berrikoak	Eraispena		Handitze gabeko eraikuntza-jarduerak						Handitze eraikuntza- jarduerak	Jarduera Mistoak	
		Osoa	Zati batekoa	Eraikitakoaren mende hertsian				Sakonak			Ordezkapen	Berreraikuntza
				Zaharberitze zientifikoa	Zaharberitze mantentzailea	Zaharberitze eta apaindari	Sendotze	Berreraikuntza	Eraberitze			
Baimendutako eraikuntza-jarduerak	Bai	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez
Birgaitze izaerakoak	Bai	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez

8. Eraikinaren zortasunak eta beste loturak

Sarrera komunikazio gunera eraikinaren kantoitik debekatzen da.

9. Zehaztapen grafikoak

Behe-solairua	Goi-solairuak
Gehieneko azalera: 229,54 m ²	Gehieneko azalera: 948,16 m ²

D ERAIKINA

1. Identifikazioa

D Eraikina

2. Eraikuntza mota: Mehelin eta hiru fatxadekin

Kokapen planoak:

3. Partzelazio baldintzak

Ordenantzetan ezarritakoak.

4. Baimendutako garaiera eta solairu-kopurua

Erlaitz edo teilatu-hegalaren garaiera: 15,50 m

Gehieneko solairu-kopurua: Behe-solairua gehi lau.

Gutxieneko garaiera librea:

Behe-solairuan: 3,20 m

Goiko solairuetan: 2,60 m

5. Baimendutako estalki-mota

Ordenantzetan ezarritakoak.

6. Berezko erabilerak eta erabilera-bateragarriak edo onargarriak

	Etxebizitza	Merkataritza	Bulegoak	Ostalaritza	osasun-laguntzako erabilera	Soziokulturala/ Hezkuntzarako	Erlijosoa	Jolas-erabilera	Kiroletakoa	instituzio eta zerbitzu publikoak	Aparkekua	Industrialia (1 kategoria)	Aparkekua-sarbidetza
Behe-solairuetan	Ez	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Ez	Bai	Bai
1. solairuan	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai	Bai *	Ez	Bai *	Ez	Bai	Ez	Bai *	Bai
Beste goiko solairuetan	Bai	Ez	Ez	Bai *	Ez	Bai *	Ez	Ez	Ez	Bai *	Ez	Ez	Bai
Besteak	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Erregimen berezia	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*Ordenantzetan aurreikusitako baldintzen arabera

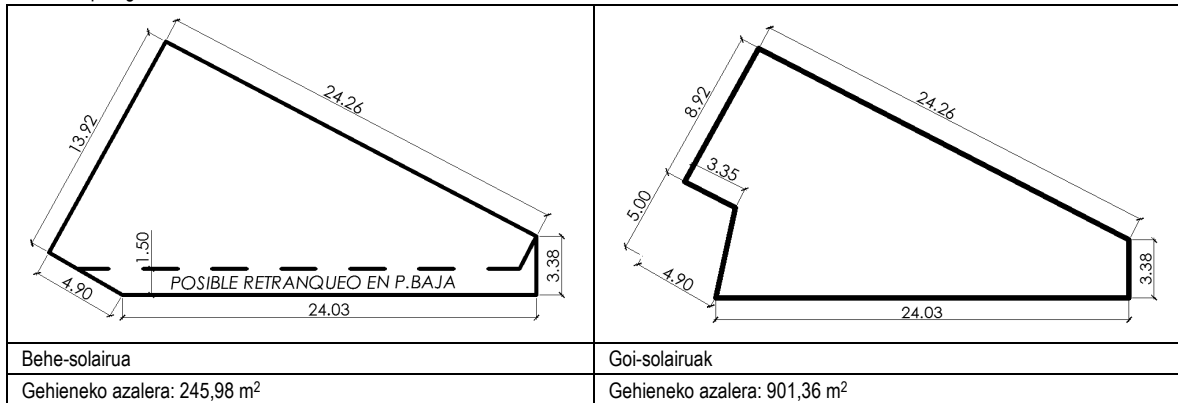
7. Baimendutako eraikuntza-jarduerak

(Eusko Jaurlaritzaren 217/2002 Dekretuaren I eranskinaren arabera.)	Oin berrikoak	Eraispena		Handitze gabeko eraikuntza-jarduerak						Handitze eraikuntza-jarduerak	Jarduera Mistoak	
		Osoa	Zati batekoa	Eraikitakoaren mende hertsian				Sakonak			Ordezkapen	Berreraikuntza
				Zaharberitze zientifikoa	Zaharberitze mantentzailea	Zaharberitze eta apaingarri	Sendotze	Berreraikuntza	Eraberitze			
Baimendutako eraikuntza-jarduerak	Bai	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez
Birgaitze izaerakoak	Bai	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez

8. Eraikinaren zortasunak eta beste loturak

Goiko solairuetan antolatutako patioan, fatxadaren irakurketa jarraitua ahalbidetzen duen fatxada plano bat jarriko da (4,90 m-tako luzerakoa). Sarrera komunikazio gunera Andra Mari Kaletik burutuko da.

9. Zehaztapen grafikoak



LURRAZPIKO APARKALEKUA

1. Identifikazioa

Lurrazpiko aparkalekua

2. Eraikuntza mota: Isolatua

Kokapen planoak:

--

3. Partzelazio baldintzak

Ordenantzetan ezarritakoak.

4. Baimendutako garaiera eta solairu-kopurua

Erlaitz edo teilatu-hegalaren garaiera: - m

Gehieneko solairu-kopurua: Soto-solairua (solairu bat)

Gutxieneko garaiera librea:

Behe-solairuan: - m

Goiko solairuetan: 2,50 m

5 Baimendutako estalki-mota

Azaleraren urbanizazioak onartzen duena

6. Berezko erabilerak eta erabilera-bateragarriak edo onargarriak

	Etxebizitza	Merkataritza	Bulegoak	Ostalaritza	osasun-laguntzako erabilera	Soziokulturala/ Hezkuntzarako	Erlijosoa	Jolas-erabilera	Kiroletakoa	instituzio eta zerbitzu publikoak	Aparkalekua	Industrialia (1 kategoria)	Aparkaleku-sarbidetza
Behe-solairuetan	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1. solairuan	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Beste goiko solairuetan	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Bai	Ez	Bai
Besteak	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Erregimen berezia	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*Ordenantzetan aurreikusitako baldintzen arabera

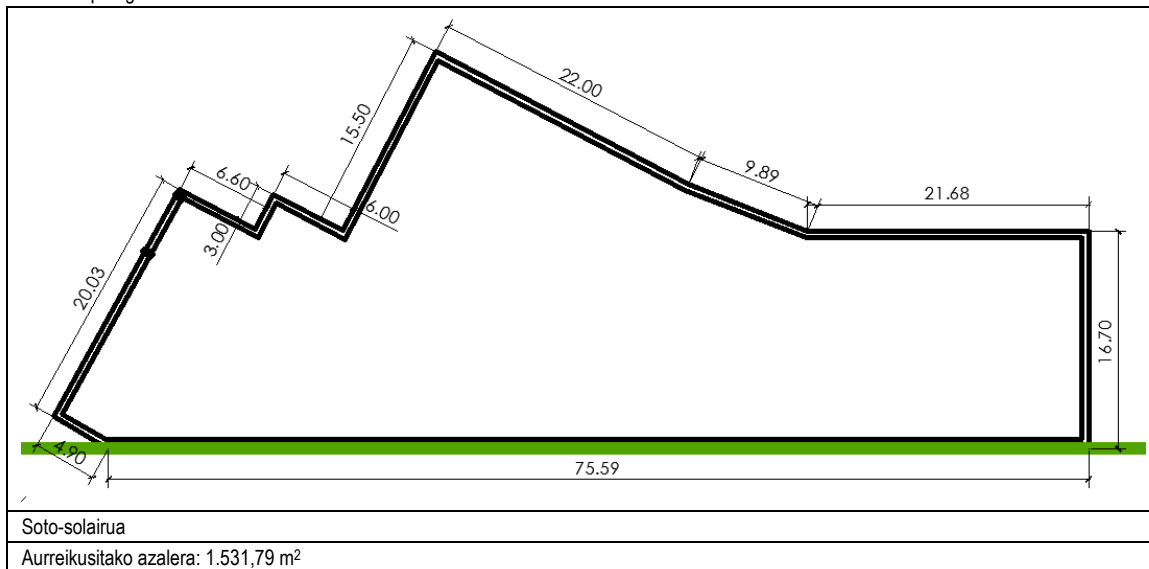
7. Baimendutako eraikuntza-jarduerak

(Eusko Jaurlaritzaren 217/2002 Dekretuaren I eranskinaren arabera.)	Oin berrikoak	Eraispena		Handitze gabeko eraikuntza-jarduerak						Handitze eraikuntza-jarduerak	Jarduera Mistoak	
		Osoa	Zati batekoa	Eraikitakoaren mende hertsian				Sakonak			Ordezkapen	Berreraikuntza
				Zaharberitze zientifikoa	Zaharberitze mantentzailea	Zaharberitze eta apaingarri	Sendotze	Berreraikuntza	Eraberitze			
Baimendutako eraikuntza-jarduerak	Bai	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez
Birgaitze izaerakoak	Bai	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez

8. Eraikinaren zortasunak eta beste loturak

<p>Soto-solairuko antolamendua koordinazio hurrengo alderdiak behintzat kontuan hartuta zehaztuko da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arrapalaren bitarteko sarbidea B eraikinaren proiektzioan jarriko da. • Aparkalekuen antolamenduak gogoan hartuko ditu B, C, eta D eraikin eta kanpoaldearen arteko lotura elementuak (komunikazio guneak). Marraztutakoak orientatzaileak dira. • Soto-solairuko egiturak gogoan izango ditu B, C eta d eraikin antolamendua eta egitura-sostengu elementuen kargak. • Soto-solairuko egiturak gogoan izango ditu urbanizazio elementuen banaketa eta kargak (ibilgailuen zirkulazioa, eta abar). • Kontuan hartuko dira uholdegarritasun afekzioak, dagokien ataletan azaldutakoak. • Lerrokadura partekatuko den ubideratze-hormara egokitu ahal izango da. Beste lerrokadura guztiak eraikuntzarako Egikaritze-proiektuen arabera aldatu ahal izango dira.

9. Zehaztapan grafikoak



ARREMELEKO ZUBIA

1. Identifikazioa

Arremeleko zubia

2. Eraikuntza mota: -

Kokapen planoak:

3. Partzelazio baldintzak

Ibai-ibilgu gaineko obra publikoa.

4. Baimendutako garaiera eta solairu-kopurua

Erlaitz edo teilatu-hegalaren garaiera: - m

Gehieneko solairu-kopurua: - m

Gutxieneko garaiera librea:

Behe-solairuan: - m

Goiko solairuetan: - m

5. Baimendutako estalki-mota

-

6. Berezko erabilerak eta erabilera-bateragarriak edo onargarriak

	Etxebizitza	Merkataritza	Bulegoak	Ostalaritza	osasun-laguntzako erabilera	Soziokulturala/ Hezkuntzarako	Erlijosoa	Jolas-erabilera	Kiroletakoa	instituzio eta zerbitzu publikoak	Aparkalekua	Industrialia (1 kategoria)	Aparkaleku-sarbidetza
Behe-solairuetan	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1. solairuan	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Beste goiko solairuetan	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Besteak	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Erregimen berezia	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*Ordenantzetan aurreikusitako baldintzen arabera

7. Fatxadek betebeharezko baldintzak

	Kontserbazio-agindua	Eraberritze-agindua	Berritze-agindua
--	----------------------	---------------------	------------------

8. Baimendutako eraikuntza-jarduerak

(Eusko Jaurlaritzaren 217/2002 Dekretuaren I eranskinaren arabera.))	Oin berrikoak	Eraispena		Handitze gabeko eraikuntza-jarduerak						Handitze eraikuntza-jarduerak	Jarduera Mistoak	
		Osoa	Zati batekoa	Eraikitakoaren mende hertsian				Sakonak			Ordezkapen	Berreikuntza
				Zaharberitze zientifikoa	Zaharberitze mantentzailea	Zaharberitze eta epaingarri	Sendoze	Berreikuntza	Eraberritze			
Baimendutako eraikuntza-jarduerak	Ez	Ez	Ez	Bai	Bai	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez
Birgaitze izaerakoak	Ez	Ez	Ez	Bai	Bai	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez	Ez

	Kontserbazio-agindua	Eraberritze-agindua	Berritze-agindua
--	----------------------	---------------------	------------------

10. Birgaitzearen ebaluazio ekonomikoa

450.000 €

11. Zehaztapen grafikoak

Jarduera urbanizatzailea jasan dezakeen azalera: 888 m ²

III - EKONOMIA ETA FINANTZIA AZTERKETA – TESTU EGOKITUA

JARDUKETA PROGRAMAREN BALIOSTATZE EKONOMIKOA

SARRERA

EKONOMIA ETA FINANTZAKO AZTERKETAREN OBJEKTUA ETA XEDEA

Aldaketa honen Plan Bereziak deskribatu bezala, planteatutako birgaitze ekintzen garapen integralak balioztatze ekonomikoa eskatzen du. Are gehiago, finkatutako epeetan burutu beharko da. Bere objektua honako da: Administrazio interesdunek beharrezkoak diren aurrekontuaren aurreikuspenak burutu eta koordinatu dezaten. Benetako edukia eman nahi zaio dokumentu honen barne dauden zehazpenei.

Balioespen honek Egikaritze-Unitatean zerbitzuen ezarketarako eta urbanizazioaren betearazpenerako betebeharrezko obra arruntak ditu. Horretaz gain, ibaia ubideratzeko eginbeharreko hormaren kostuak. Baita, beharrezkoak izan daitezkeen azpiegitura-sareen leku-aldaketak (besteak beste, berrikusi beharreko Plan Bereziak saneamenduaren leku-aldaketa azpimarratzen zuen, Gorriti Plazatik Belateko pasealekuaren hasieran eraikitako gainezkabideraino. Obra hori berezitat jotzen zuen). Aldi berean, Planaren garapenarekin bateraezina diren elementuen eraispen gastuak (dagoeneko eraitsitako eraikuntzak eta Oyarbide Hotelaren erantsiak), fatxaden behin-behineko apeoak, eta ez-jabetza eta alokairuen iraungipenetako kale-ordainak ere zenbatzen ditu.

Hala ere, "Ekonomia eta Finantzako Azterketa" ez da inbertsioaren bidegarritasunaren azterketa bat, higiezinetak sustapenaren ikuspuntutik. Ez du xede proposatutako jardueren bidegarritasun ekonomiko-enpresariala bermatzea. Kontrara, Planak proposatutako jarduera guztiek ez daukate zertan ikuspuntu ekonomiko soiletik bidegarriak izan behar.

Beste eztabaidagai batzuk izan daitezke bere planteamendua eragin eta arrazoitu ditzaketenak: lurralde garapen jasangarria; pertsonen garapenerako egokia den ingurumenaz gozatzeko eskubidea; errekurso naturalen erabilera arrazionala; etxebizitza duinaz eta egokiz gozatzeko eskubidea; Ondare Historikoaren sustapena eta aberastea; edo hirigintzako ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoaren parte hartzea.

AZTERKETA BURUTZEKO IRIZPIDEAK

BAREMOEN ZENBATESPENA ETA KOSTUAK

Planaren aurreikuspenak dagoeneko eraikita dagoen eremu bati daude. Eremu horretan, jarduera zehatzak proiektatzen dira, bere berritze osorako. Baina ze eratan iraun dezakeen (eta nola jokatu daitekeen) arautuz, batez ere, dagonari dagokionez.

Ondorioz, Planak jarduera publikoak diseinatu eta programatzen ditu. Hala ere, jarduera pribatuak aurreikusterako garaian, hipotesiak besterik ezin ditu egin. Erraz uler daiteke eraikin pribatuen ezaugarriak eta bukaerako balorea zehazteko baldintzak ez daudela bakarrik honako proiekturen menpe. Egia esan, hiriaren eta esparru sozio-ekonomikoaren beste erreferentziak eta harreman orokorragoek eragiten diote.

Hala eta guztiz ere, pareko esperientzietan oinarritutako aurreikuspen bat egin daiteke. Horiek, Tolosako Hirigune Historikoa berronertzeko egin beharreko inbertsio publikoak, akats perdoi onargarri batekin, arrazoizkoak izango zirela frogatzen dute.

Ez-jabetzaren kalte-ordaina kalkulatzeko kontuan izan dira behin-betiko zenbatekoak. Hori hala izan da lehendikako eraikinen Ez-jabetza Proiektuak (edo Udalaren eta interesdunen arteko aurreko transakzio-akordioak) dagoeneko burutu direlako.

Zerbitzuen ezarpenari eta urbanizazio obren egikaritzeari dagokionez, gutxi gorabeherako balioespen bat egin da.

Eraikuntza berri bakoitzeko eraikuntza kostua balioztatzen da. Ordenazioan aurreikusi den erabilaren arabera, honako azalerak kontuan hartu dira: aparkalekua soto-solairuan, merkataritzako erabilera behe-solairuan eta etxebizitza goi-solairuetan.

Oyarbide Ostua ez da hartu eraikin-unitatetat. Dena dela, eraikin nagusiaren eranskinen eraispena karga urbanizatzailetzat eduki da.

Finantzazio aukerei dagokionez, ingresuen aurre-kalkulu bat burutzen da. Erabilaren arabera, metro karratuko salmenta prezioarekin estimazioa egiten da. Aparkalekuen kasuan, hasieran batean administrazio-emakida aurreikusi bazen ere,

egun, kopuruaren beherakada dela eta etxebizitza askeei lotutako salmenta aurreikusten da, aparkaleku-plaza bakoitzeko batz besteko estimazio egiten da. Bizitegi-erabileraren zenbaketa etxebizitza libre kalifikazioari erantzuten dio. Dena dela, balore horiek, salmenta unean, merkatuaren bizkar geratuko dira.

AURREIKUSITAKO JARDUEREN BALIOESPEN EKONOMIKOA

JARDUERAREN GASTUAK

Kapituluka xehatzen da aurreikusitako gastuen balioztatzea.

Ez-jabetza eta alokairuen iraungipenagatik

	Azalera (m ²)	Aurrekontua (€)
Betearazitako ez-jabetzak	4.076,00	2.920.450,00
Jardunari uzteagatik betearazitako kale-ordainak	169,00	82.248,00
Betearazi gabeko ez-jabetzak	-	-
Jardunari uzteagatik aurreikusitako kale-ordainak	291,40	107.892,00
	GUZTIRA	3.110.590,00

Zerbitzuen ezarketa eta urbanizazio-obrak egikaritzearen balioztatze ekonomikoa

Solairua edo maila	Eraikitako azalera (m ²)	Kontrataren aurrekontua (€)
Lur-berdinketa eta zoladura-obra	2.068	517.000,00
Hiri-instalakuntzak:	Gorakoa	1.565.000,00
<ul style="list-style-type: none"> • Ur, ureztatze eta sute-aho- homidura sareak • Estolda-sarea • Argiteria eta energia elektrikoko banaketa sarea • Beste sare eta obra bereziak 		
	GUZTIRA	2.082.000,00

Eraikuntza-unitateen eraikinetan esku-hartzearen balioztatze ekonomikoa

- Aurretiko eraispenak:

	Eraikitako bolumena edo azalera (m ³ ó m ²)	Kontrataren aurrekontua (€)
Betearazitako eraispenak	4.076,00 (m ²)	170.304,00
Behin-behineko ezkora eta txarrantxatze elementuak	-	56.233,00
Betearazi gabeko eraispenak	1.362,50 (m ³)	23.152,50
Betearazi gabeko eraispenen ondorengo birgaitze obra osagarriak	-	25.000,00
	GUZTIRA	274.689,50

- Aparkalekua:

Solairua edo maila	Eraikitako azalera (m ²)	Kontrataren aurrekontua (€)
Soto-solairua	1.531,79	919.074,00
	GUZTIRA	919.074,00

- B Eraikina:

Solairua edo maila	Eraikitako azalera (m ²)	Kontrataren aurrekontua (€)
Behe-solairua	439,17	219.590,00
Goiko solairuak	1.897,76	1.518.208,00
	GUZTIRA	1.737.798,00

- C Eraikina:

Solairua edo maila	Eraikitako azalera (m ²)	Kontrataren aurrekontua (€)
Behe-solairua	229,53	114.765,00
Goiko solairuak	948,16	758.528,00
	GUZTIRA	873.293,00

- D Eraikina:

Solairua edo maila	Eraikitako azalera (m ²)	Kontrataren aurrekontua (€)
Behe-solairua	245,89	122.945,00
Goiko solairuak	901,36	721.088,00
	GUZTIRA	844.033,00

	Aurrekontua (€)
GUZTIRA	4.648.887,50

Proiektu-idazkuntzaren eta obren zuzendaritzako zerbitzu-sari profesionalak

	Aurrekontua (€)
GUZTIRA	480.000,00

Planaren ondorioen gainbegiratzeko programaren abiaraztearen ebaluazio ekonomikoa

	Aurrekontua (€)
GUZTIRA	25.000,00

Gastuen kontaketa

	Aurrekontua (€)
GUZTIRA	10.361.452,50

- Oharrak:

- Obra-unitateak eta kontzeptu guztietarako finkatutako baloreak orientagarriak eta gutxi gorabeherakoak dira. Euren behin-betiko finkapena Urbanizazio Obren Egikaritze eta/edo Ez-jabetze Proiektuetan burutuko da. Dokumentu horien idazkuntza obra edo jarduketa bakoitzaren egikaritze unean beteko da (behin-betiko amaierarekin egiaztatu ahal izango dira).
- Aldaketa hau dela medio, baloreak berriro landu dira. Hala ere, garai bakoitzeko errealitate ekonomikoarekin bat etorritik eguneratu beharko dira.

- Plan Bereziaren kuantifikazioak ez bezala, Aldaketak ez du jarduketarik zenbatzen A eraikuntza unitatean, eraikuntzaren finkapenagatik.
- Baloratutako prezioak ez dute balio erantsiaren gaineko zerga (BEZ) barne.

ESKU-HARTZEARI EZIN EGOTZ DAITEZKEEN BESTE GASTU BATZUK

Arremeleko Zubiari dagokionez, eta Aldaketaren Plan Bereziari jaramon eginez, honako dokumentuak birgaitzea aurreikusten du; baina, obra zibil horren finantzazioa proposatutako jarduketatik bereizi behar da. Birgaitzeak administrazio publikoaren partaidetza sartu behar du (Udalarena edo beste batena).

Gainera, jatorrizko Plan Bereziaren aurreikusitako baino ordena txikiagoko jarduketa bat azaltzen da. Hurrengo aurreikuspena burutzen da:

- Arremeleko Zubia (birgaitzea):

Maila edo solairua	Eraikitako azalera (m ²)	Kontrataren aurrekontua (€)
-	Gaineko partida	450.000,00
GUZTIRA		450.000,00

Era berean, ubideratze-horma berriaren finantziarioa eta esku-hartze proposamena bereizi behar direla kontsideratzen da. Birgaitzea Administrazio Publikoaren parte-hartzea (Udalarena edo beste batena) eduki behar du.

Hurrengo aurreikuspena burutzen da:

- Ubideratze-horma:

Maila edo solairua	Eraikitako azalera (m ²)	Kontrataren aurrekontua (€)
-	Gaineko partida	350.000,00
TOTAL		350.000,00

ESKU HARTZEAN AURREIKUSITAKO DIRU-SARTZEAK - FINANTZAZIOA

Eraikuntzaren salmenta-balioa ebaluatu ondoren, ordenazioak aurreikusitakoaren arabera, hurrengo emaitza lortzen da:

- Aparkalekua:

Maila edo solairua	Aparkaleku-plazak	Salmenta prezioa (€/plaza)	Zenbatekoa guztira (€)
Soto-solairua	39	22.000	858.000,00
GUZTIRA			858.000,00

- B Eraikina:

Maila edo solairua	Eraikitako azalera (m ²)	Salmenta prezioa (€/plaza)	Zenbatekoa guztira (€)
Behe-solairua	439,17	1.000	439.170,00
Goiko solairuak	1.897,76	2.400	4.554.624,00
GUZTIRA			4.993.794,00

- C Eraikina:

Maila edo solairua	Eraikitako azalera (m ²)	Salmenta prezioa (€/plaza)	Zenbatekoa guztira (€)
Behe-solairua	229,53	1.000	229.530,00
Goiko solairuak	948,16	2.400	2.275.584,00
GUZTIRA			2.505.114,00

- D Eraikina:

Maila edo solairua	Eraikitako azalera (m ²)	Salmenta prezioa (€/plaza)	Zenbatekoa guztira (€)
--------------------	-----------------------------------------	-------------------------------	---------------------------

Behe-solairua	245,89	1.000	245.890,00
Goiko solairuak	901,36	2.400	2.163.264,00
		GUZTIRA	2.409.154,00

		Zenbatekoa guztira (€)
	GUZTIRA	10.766.062,00

ONDORIOAK

Jarduketan ebaluaketa ekonomikoa aldekoa da; baina, gaur egungo egoera kontuan izanda, behin-batekotzat hartu behar da. Eraikuntza gastuen doitasun nabarmena jasan dezake, eta, egoeren arabera, balioetsitako salmenta-prezioen gorako aldaketa nabaria, merkatuaren eta esparru sozio-ekonomiko orokorraren arabera.

Bestalde, jatorrizko planan aurreikusitako ez-jabetza gehienak saihestu egin dira, Erretengibel udal elkarteak burututako akordioen bitartez. Zentzu horretan, Udalak dauka egikaritze-unitatearen azalera gehienaren jabetza, bere zaharberritze elkartearen bidez. Udalaren xedea eremua berroneratzea dela kontuan izanda, planeamendua aurrera eraman dezake eragiketaren errentagarritasunari ezinbestean arreta eman gabe, sortu daitezkeen galerak bere gain hartuz.

Arremeleko Zubiaren eta bideratze hormaren birgaitzeko gastuen ez egozpenak jazoera bereizgarri bat adierazten du (aurreko Plan Bereziari dagokionez): hormaren eraikuntza berria eta birgaitzea administrazio publikoak ordaindu behar duela hausnartzen da, eremuko beste jarduketan kontuan hartu gabe.

Hortaz, hurrengo ondorioak atera daitezke:

- Beharrezkoa da administrazio publikoaren esku-hartzea Proiektatutako hiri-jarduketa aurrera eraman ahal izateko. Modu horretan, operazioaren bidegarritasuna ziurtarazten da. Plan Bereziaren eremua hiri-lurzoru finkatua dela gogoan hartu behar da; bertan jarduketan egikaritzea gehienbat ekimen eta eskumen publikokoa da. Lagapenei eta obren egikaritzeari dagokienez, ekintza pribatua eskasa da. Dena interes orokorreko helburuetara egokitua.
- Urteak direla aurrera doan Hirigune Historikoaren birgaitze-programaren barne, partaidetza publikoaren helmena (azken urteetan burututako inbertsioen osagarri) administrazio jardulearentzat -Tolosako Udala- neurrizkoa eta arrazoizkoa da operazioaren egikaritze epean.

IV - JARDUKETA-PROGRAMA- TESTU EGOKITUA

PLAN BEREZIAREN GARAPENA ETA EGIKARITZEA

SARRERA

Aplikaziozko Hirigintza-legedia Euskal Autonomia Erkidegoko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa, osatzen du. Dagozkion Hirigintza izaerako Dekretuek Legea garatzen dute; birgaitze arloan, 317/2002 Dekretuak, abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzkoa.

2/2006 Legearen 63. Artikulua Plan Bereziaren zehaztapenak *formalizatzeko, gutxienez, plan partzialerako behar diren antzeko agiriak erabili beharko dira. Agiri horiek, hori bai, edukia bere objektuari egokituko dute.*

Ondorioz, Jarduera Programak Plan Berezia osatzen du. Jatorrizko dokumentuaren edukia alderatuz berraztertzen da.

Arauditik Plan Bereziaren iraunaldi-epea ezartzen da. Hala ere, jarduketak garapenaren eta betetze epeen lehentasunaren arabera antolatzen dira. Hala, denbora-segida baten arabera, kateatu eta lotesten dira.

Azken helburua honakoa da: administrazioaren jarduketara eta bere aurreikusiei dagokionez, lehentasun-ordena ezartzea, planeatutakoa burutzeko. Baita partikularren jarduketara-igurikimenak, jarduketara pragmatiko eta koordinatu bat ahalbidetzeko. Dena den, behin jarduketara hasiz gero, Planak arrazoizko epean garatu dadilan hardura handiena ezartzen du, luzatzerik gabe.

Aurreikusitako eraikuntza egikaritze-faseen datak, eta, dagokion kasuan, urbanizazioarenak, Plan Bereziaren indarrean sartze data, 2016. urtea, hartuz estimatu dira. Indarrean sartze urtea desberdina izatekotan, automatikoki esandako denbora irizpidearen arabera egokituko dira.

ETAPA-ZATIKETA

Aurreko programaren bitartez, jardun publikoaren lehentasun batzuk eratu nahi dira; baita hari lagundu diezaiokkeen esku-hartze pribatuaren handitasuna aurreikustea. Hala eta guztiz ere, erakunde publiko eta pribatuaren jarduketaren metaketa ez da denboran zehar gehiegi luzatu behar.

Aldaketaren Plan Berezian bezala, proiektatutako guztiaren egikaritzea Planaren onespentetik lehenengo zortzi urteetan programatzen da. Denboraldi hori bi laurteko etapetan banatzen da, lehentasun mailaren arabera.

- 1. Lehentasuna. Plan Bereziak, egikaritzeari dagokionez, interesa eta lehentasuna emandako Jarduketak. Plan Bereziaren garapenaren lehenengo laurtekoan sartzen dira.
- 2. Lehentasuna. Zehazki ezarri gabeko aurreikusitako Jarduketak, Plan Berezia indarrean dagoen bitartean ahalbidetzen direnak. Plan Bereziaren garapenaren bigarren laurtekoan sartzen dira.

LEHEN LAURTEKOA: 1. LEHENTASUNA

Lehenengo laurtekoan, ateratako Egikaritze-Unitate bakarraren egitea programatzen da. Hala ere, bidegarritasun-teknikoaren irizpideengatik:

- Lehenengo fase batean: Ori ibaiaren ubideratze-hormaren birgaitzea edo eraikuntza berria (kasuaren arabera); bete gabeko eraispenak burutzea; eta soto-solairua, aparkalekurako (sabai-solairua ere) .
- Bigarren fase batean: sestra-gaineko aurreikusitako obrak eta eremuaren urbanizazio osoa batera egin ahal izango dira. Fase honen barne Oyarbide Hostatuko antolamenduz kanpoko erantsien eraispena egongo da.

BIGARREN LAURTEKOA: 2. LEHENTASUNA

Bigarren laurtekoan Arremeleko Zubiaren birgaitzea soilik aurreikusten da.

Oyarbide Hostatuari dagokionez (finkatu egiten da), bere birgaitzea bigarren laurtekoan proposatzen da. Aurrez, lehenengo fasean, erantsitako eta antolamenduz kanpo izendatutako eraikinak eraitsiko dira, honako Plan Bereziaren

Aldaketaren dokumentuaren arabera.

PROIEKTUEN FORMULATZE EPEAK ETA FASEA

Plan Bereziaren jarduketak burutzeko beharrezkoak diren proiektu guztiak programatutako bi laurteko etapen barne adierazi beharko dira. Hurrengo epeak ezartzen dira:

Egikaritze Unitatean:

Lehenengo laurtekoa

- Jarduketa Programaren Egikaritze Proiektuak:
 - Ez-jabetza Proiektua (bidezkoa bada) Lehenengo urtea
 - Birpartzelazio-proiektua Lehenengo urtea
 - Obren egikaritze-proiektuak:
 - Ubideratze-horma berriaren sendotze eta egikaritze proiektua Lehenengo urtea
 - Sestra-azpiko aparkalekuren Egikaritze Proiektua Lehenengo urtea
(honakoen kokapen koordinatua aurreikusiko da: egitura-sostengu elementuak, egitura-karga, komunikazio eta aireztapen eta abar; sestra-gaineko eraikuntza unitateen arabera).
 - Urbanizazio-proiektua Lehenengo urtea
 - Sestra-gaineko eraikuntza unitateen Egikaritze-proiektuak Lehenengo eta bigarrenengo urtea

Arremeleko Zubia:

Bigarrenengo laurtekoa

- Birgaitzeko Proiektua Lehenengo urtea

Oyarbide Hostatuaren eraikina:

Eraikina finkatzen da. Sendotze eta eraberritze jarduketa isolatu orokorrak onartzen dira, handitzerik gabe. Hala ere, iradokizun gisa, Jarduketa Programak honakoa proposatzen du:

Bigarrenengo laurtekoa

- Eraberritze-proiektua Lehenengo urtea

Horrela, eremuan aurreikusitako urbanizazio eta eraikuntza obrak berehala amaitu ondoren, aurrera eman ahal zitezkeen Arremeleko Zubiaren eta Oyarbide Hostatuaren zaharberritzea. Modu honetan, jarduketa programa zehaztutako epearen barne osatzen da.

ERANSKINA LANIKIDETZA OROKORREKO PROTOKOLOA



**PROTOCOLO GENERAL DE COLABORACIÓN ENTRE
LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO
Y EL AYUNTAMIENTO DE TOLOSA
PARA LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
Y ACTUACIONES EN UNA ZONA INUNDABLE
DE LA VILLA DE TOLOSA**

**PROTOCOLO GENERAL DE COLABORACIÓN ENTRE A
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO
Y EL AYUNTAMIENTO DE TOLOSA
PARA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y
ACTUACIONES EN UNA ZONA INUNDABLE
DE LA VILLA DE TOLOSA**

En Tolosa, a 29 de junio de 2016

SE REÚNEN

Don Ramón Álvarez Maqueda, Presidente de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, en representación legal de dicho Organismo, y en ejercicio de las competencias atribuidas al Organismo de cuenca en los artículos 23, 24 y 30 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Doña Olatz Peon Ormazabal, Alcaldesa del Ayuntamiento de Tolosa, en nombre y representación del Ayuntamiento de Tolosa.



EXPONEN

Entre las funciones de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico se encuentran la administración y control del dominio público hidráulico dentro de su ámbito territorial de competencia, así como las que derivan de los convenios suscritos con las Corporaciones Locales (artículo 23 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas). Asimismo, el artículo 11.2 del citado cuerpo normativo establece la necesidad de que los Organismos de cuenca den traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo y, en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.

La Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, entre cuyos objetivos se encuentran alcanzar el buen estado del dominio público hidráulico y lograr el equilibrio y armonización del desarrollo regional y sectorial, establece en su artículo 28 que el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente promoverá Convenios de colaboración con las Administraciones Autonómicas y Locales que tengan por finalidad eliminar las construcciones y demás instalaciones situadas en dominio público hidráulico y en zonas inundables que pudieran implicar un grave riesgo para las personas y los bienes y la protección del mencionado dominio.

El Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, establece en el artículo 42.3 de su Normativa que la Administración Hidráulica promoverá Protocolos Generales de Colaboración con las Administraciones Autonómicas y Locales al objeto de establecer los programas de medidas que posibiliten una ordenación de los usos en la zona inundable que contribuyan, además de a la protección de las personas y bienes frente a inundaciones de un río o tramos de río, a la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su





CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL CANTÁBRICO



mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y de la carga sólida transportada.

Los citados Protocolos Generales de Colaboración serán, sin perjuicio del informe del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, el instrumento de coordinación interadministrativa para la definición de las medidas estructurales de defensa frente a inundaciones del suelo urbanizado.

El presente Protocolo General de Colaboración atiende a esas instrucciones de la planificación hidrológica y las aplica en el Plan Especial de Rehabilitación del Subámbito "7.1 Ezkerraldea".

Con el objetivo de compatibilizar el mejor desarrollo de la Modificación del Plan Especial con una adecuada gestión del dominio público hidráulico se conviene en que el reseñado Plan Especial asume un retranqueo de la actual línea de encauzamiento del río Oria hasta la línea marcada en el Plano adjunto a este documento que, permitiendo una especial utilización de la zona de servidumbre del dominio público hidráulico, tal y como señala el artículo 7.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en su redacción dada por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, posibilita al mismo tiempo la ejecución de las previsiones urbanísticas del Plan Especial.

De esta manera se logra, además de la mejora de la capacidad hidráulica del río, la recuperación de una zona de servidumbre en la margen izquierda y el restablecimiento de la continuidad de paso en dicha margen, hoy interrumpida por el actual muro de encauzamiento y las edificaciones existentes.

El Ayuntamiento de Tolosa, en los términos de la legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma del País Vasco, ejerce, entre otras, las competencias de planeamiento urbanístico y protección civil en el municipio de Tolosa, tal y como establece el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de Julio, Reguladora de las Bases de Régimen Local (según redacción introducida por el número ocho del artículo primero de la Ley 27/2013, de



27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local).

A este objeto, según recoge el artículo 57 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, según redacción introducida por el número dieciséis del artículo primero de la Ley 27/2013, 27 diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, el Ayuntamiento de Tolosa y la Administración del Estado pueden suscribir convenios de cooperación técnica.

Sobre la base de todo lo anterior, considerándose con capacidad legal suficiente para suscribir el presente documento, el Presidente de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y la Alcaldesa del Ayuntamiento de Tolosa

ACUERDAN

El cumplimiento, por cada una de las dos Administraciones según corresponda, del clausulado de este Protocolo General de Colaboración para protección del dominio público hidráulico y actuaciones en una zona inundable en relación con el Plan Especial de Rehabilitación del Subámbito "7.1 Ezkerraldea" de la villa de Tolosa, que se completa con el Plano anejo a este documento.

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO DEL PROTOCOLO

El objeto de este Protocolo General de Colaboración es la protección del dominio público hidráulico y la adopción de medidas de coordinación entre las actuaciones urbanísticas municipales y la normativa de planificación hidrológica en la zona inundable en relación con el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Subámbito "7.1 Ezkerraldea" de la villa de Tolosa.



SEGUNDA: MEDIDAS ESTRUCTURALES DE DEFENSA FRENTE A INUNDACIONES

Al objeto de recuperar el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, incrementar la capacidad hidráulica del encauzamiento existente en el río Oria en el tramo objeto del Plan Especial de Rehabilitación del Subámbito "7.1 Ezkerraldea" y reforzar la protección de personas y bienes frente a las avenidas, el presente Protocolo General de Colaboración define un nuevo muro de encauzamiento en la margen izquierda del río Oria en el tramo comprendido entre el puente de Arramele y la esquina noreste del número 16 de la calle Santa María, cuyo borde del paramento exterior frente al río queda delimitado en planta por la línea marcada en el Plano adjunto a este documento. La cota de coronación y características técnicas del muro serán definidas en el correspondiente proyecto constructivo el cual será objeto de la preceptiva autorización administrativa.

El Ayuntamiento de Tolosa adaptará el Plan Especial de Rehabilitación del Subámbito "7.1 Ezkerraldea" a la definición de este muro.

El Ayuntamiento de Tolosa asumirá, por sí o mediante cualquiera de los mecanismos que permite la gestión urbanística, el coste de la ejecución del muro de encauzamiento, no derivándose en este sentido compromiso financiero alguno para la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

TERCERA: ZONAS DE SERVIDUMBRE Y RECUPERACIÓN DE LA CONTINUIDAD DE PASO EN LA MARGEN IZQUIERDA DEL RÍO ORIA EN EL SUBÁMBITO URBANÍSTICO "7.1 EZKERRALDEA"

En la parte de la margen izquierda del río Oria comprendida entre el puente de Arramele y la esquina noreste del número 16 de la calle Santa María, las zonas de servidumbre y de continuidad de paso en la margen quedan establecidas de la siguiente manera:



- Una zona de servidumbre constituida por una franja de al menos cinco metros medidos desde el borde del paramento exterior del muro de encauzamiento del río Oria delimitado en la cláusula segunda, en aquellos espacios colindantes con el río en los que el Plan Especial de Rehabilitación no proponga edificaciones.

- Una zona de servidumbre constituida por el espacio que resulte entre las alineaciones de las edificaciones que se establezcan en el Plan Especial de Rehabilitación y el borde del paramento exterior del muro de encauzamiento del río Oria delimitado en la cláusula segunda y representado en el Plano adjunto a este documento, espacio que se procurará maximizar en la mayor medida factible.

Estas alineaciones se modificarán en lo posible para respetar una franja mínima de 1,50 metros de paso libre, que también podrá conseguirse, dado el carácter excepcional del caso, mediante el retranqueo de la planta baja en soportal.

Cuando por razones urbanísticas este retranqueo no fuese posible en algunos tramos, el Ayuntamiento de Tolosa queda habilitado por este Protocolo General para construir en dichos tramos sendos voladizos sobre el cauce del río Oria de hasta 1,50 metros en el frente del edificio "D" y de hasta 2,50 metros en el frente del edificio "A" (Hostal Oyarbide), contados desde el paramento exterior del muro de encauzamiento a que se refiere la cláusula segunda, y con su estructura a una cota superior a la cota de coronación del referido muro.

Ambos tramos de voladizo se representan también en el Plano adjunto a este documento.

CUARTA: OCUPACIÓN BAJO RASANTE EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Este Protocolo General de Colaboración habilita a que la alineación que el Plan Especial de Rehabilitación establezca para el aprovechamiento bajo rasante, destinada a aparcamiento de vehículos, pueda llegar al trasdós del muro de encauzamiento del río Oria que se construya conforme a las descripciones de las anteriores cláusulas.



El Plan Especial de Rehabilitación del Subámbito "7.1 Ezkerraldea" incorporará para la planta sótano, destinada a aparcamiento de vehículos, las condiciones que para los garajes bajo rasante en la zona de policía inundable del dominio público hidráulico establece la Normativa del vigente Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

QUINTA: COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PROTOCOLO

Se crea una Comisión de Seguimiento compuesta por dos representantes de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y dos representantes del municipio de Tolosa, con el objeto de impulsar y velar por el desarrollo de este Protocolo General de Colaboración, y resolver los problemas de interpretación y cumplimiento que pudieran plantearse durante su desarrollo.

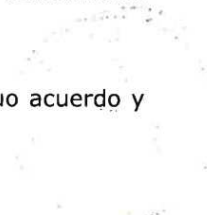
En todo lo no específicamente previsto sobre el funcionamiento de esta Comisión, serán de aplicación las normas sobre órganos colegiados previstas en el Capítulo II del Título II, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

SEXTA: ENTRADA EN VIGOR Y DURACIÓN DEL PROTOCOLO

El presente Protocolo General de Colaboración surtirá efecto desde el día de su firma y su vigencia estará condicionada a que la terminación de las obras del muro de encauzamiento referido en la cláusula segunda sea anterior a las obras de urbanización del Plan Especial de Rehabilitación del Subámbito "7.1 Ezkerraldea". A partir de dicha terminación, subsistirán con carácter indefinido el resto de las cláusulas del Protocolo General que se refieren a las zonas de servidumbre y demás normativa de aguas.

La denuncia del Protocolo General por una de las partes deberá formalizarse mediante notificación y afectará al conjunto del mismo.

Las modificaciones del Protocolo General deberán ser por mutuo acuerdo y formalizarse en la correspondiente adenda.



SÉPTIMA: CAUSAS DE EXTINCIÓN DEL PROTOCOLO

Son causas de extinción de este Protocolo General de Colaboración las siguientes:

- El mutuo acuerdo de las partes que lo suscriben.
- La entrada en vigor de disposiciones legales o reglamentarias que determinen su extinción.
- La decisión motivada de una de las partes.

Asimismo, cualquiera de las partes podrá resolver el presente Protocolo General de Colaboración, debido al incumplimiento de alguna de las cláusulas del mismo por la otra parte, o la alteración esencial de su contenido, con comunicación de preaviso de manera fehaciente con al menos un mes de antelación y trámite de audiencia.

OCTAVA: JURISDICCIÓN

Las cuestiones litigiosas que puedan surgir en la interpretación, cumplimiento y eficacia del presente Protocolo General de Colaboración, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula quinta, serán de conocimiento y competencia del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

Manifestando su conformidad con todo lo anterior, firman el presente documento,

El Presidente
de la Confederación Hidrográfica
del Cantábrico



Ramón Álvarez Maqueda

La Alcaldesa
del Ayuntamiento de Tolosa



Olatz Peon Ormazabal

