

«25. USABAL KIROLGUNEA»  
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Tolosako hirigunearen hegoaldean dagoen esparrua da, Araxes ibaiak Oria ibaira urak isurtzen dituen gunearen inguruan.

Guztira 66.940 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

1989ko Arau Subsidiarioetan ezarritako esku-hartzeko helburu eta irizpide orokorrak finkatu dira, zehazki 2001eko urtariraren 9ko eta martxoaren 20ko ebazpen bidez behin betiko onartutako aldatetaren dokumentuan ezartzen direnak («SI.2 Usabal Iparralde», «ST.2 Ikastola», «T.7 Igarondo igerilekuak» eta «SR.3 Mustad paper-fabrika» eremuei dagokien Arau Subsidiarioen Aldaketa), baita, besteak beste esparru honi dagokion, 2002ko apirilaren 16ko ebazpen bidez behin betiko onartutako Plan Berezia ezarritakoak ere («ST.2 Usabal Iparralde» eremuaren Plan Berezia da).

Helburu horiekin bat eginik, finkatu egin da esparruak lehentasunez duen kirol izaera publikoa eta bertan dauden gainerako jarduerak.

Gaur egun esparruan dauden landaredi-espezie interesduinak ezabatzea ezinbestekoa bada, esparruan planteatutako hirigintza-proposamenak gauzatzearekin batera, udalerrian ingurumen-arloan degradatuta dagoen zona bat —ezabatzen den haren azalera berekoa gutxienez— leheneratzea bermatuko duten neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

Modu osagarrian, «26. Olarrain» hirigintza-esparruarekin lotuko duen oinezkoentzako eta txirrindularientzako pasabide berria antolatzea eta gauzatzea aurreikusi da. Obra hori esparru horretan planteatutako hirigintza-garapenaren urbanizazio-kargatzat hartuko da.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

«G.00 Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 66.940 m<sup>2</sup>).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Ekipamendu-erabilerak.

Zonak ez du erabilera horietarako hirigintza-eraikigarritasunik, izaera publikoa eta zuzkidura (ekipamendu) publikoko erabilera baitu.

— Bizitegi-erabilerak, ostalaritza-erabilerekin osatuta, bizi-tegi-lursailetan.

Gaur egun dagoena eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzak finkatzen duena da erabilera horietara zuzentzen den hirigintza-eraikigarritasuna.

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

Eremu horretan dauden eta finkatzen diren eraikuntzen baliokidea da baimendutako bizitegi-eraikinen altuera eta solairu kopurua, betiere Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«25. USABAL KIROLGUNEA».

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

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

Tiene una superficie total de 66.940 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se consolidan los objetivos y criterios generales de intervención establecidos tanto en las Normas Subsidiarias de 1989, concretamente en el documento de modificación de las mismas aprobado definitivamente mediante resoluciones de 9 de enero y 20 de marzo de 2001 (Se trata en concreto de la Modificación de las Normas Subsidiarias referida a las áreas «SI.2 Usabal Norte», «ST.2 Ikastola», «T.7 Piscinas Igarondo» y «SR.3 Mustad Papelera»), y referido a, entre otros, este Ámbito, como en el Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002 (Se trata en concreto del Plan Especial del área «ST.2 Usabal Norte»).

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

En el supuesto de que resulte imprescindible la eliminación de especies de vegetación de interés existentes en el ámbito, la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas en el mismo se complementará con la determinación y materialización de medidas que garanticen la restauración de una zona ambiental degradada del municipio de, como mínimo, igual superficie que la afectada por la indicada eliminación.

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

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

Zona «G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario». (Superficie: 66.940 m<sup>2</sup>).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Usos de equipamiento.

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

— Usos residenciales, complementados con usos de hostelería, en parcelas residenciales.

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

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

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

Era berean, 2002ko apirilaren 16ko erabaki bidez behin betiko onartutako Plan Bereziak ezartzen ditu gaur egun dauden eta aurreikusten diren ekipamendu publikoko erabilerearako eraikuntzen eta instalazioen solairu kopurua eta altuera arautzeko parametroak.

#### B. Erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetan «G.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra» zona globaletarako orokorrean ezarritako baldintzak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

Finkatu egiten dira zonan gaur egun dauden eta ekipamenduzkoak ez diren erabilera (bizitegi-erabilera, hirugarren sektorekoak, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen eta horien aldaketan esparruan ezarritako baldintzetan.

#### 2. Tokiko sistemen sarea antolatze baldintza orokorrak.

Esparru hau eta «26. Olarrain» hirigintza-esparrua lotzeko Oria ibaia zeharkatuko duen oinezkoentzako eta txirindularientzako pasabidea antolatu eta gauzatuko da.

#### 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

#### 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

2002ko irailaren 16ko erabaki bidez behin betiko onartu zen Plan Bereziaren eta Plan Orokor honetan ezartzen da esparru honen kalifikazio xehatua, orain finkatzen dena.

#### 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Planteatutako antolamendua gauzatzeko maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako aurreikuspenik egin.

### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

#### 1. Kalifikazio xehatua.

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

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira. Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan ezarritako baldintzak dira, betiere Plan Orokor honetan ezarritako zonifikazio xehatuko sistematikara egokituta. Batzuen eta besteen artean desadostasunak badaude, azken horietan ezarritakoari jarraituko zaio.

B. Antolatutako (azpi)zona xehatuetako eraikigarritasun fisikoa.

Esparruko (azpi)zona xehatuetako bakoitzeko eraikigarritasun fisikoa, berriz, gaur egun dauden eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan aurreikusten diren eraikuntza gauzatuen eta gauzatu gabeen formaren emaitzazkoa da (lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua). Finkatu egin dira 2002ko apirilaren 16ko erabaki bidez behin betiko onartutako Plan Bereziaren horri dagokionez egiten diren aurreikuspenak.

C. Antolatutako lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

Esparruko lursailetan baimentzen diren eraikuntzen lerrokadurak, sestrak, altuera, solairu kopurua, eta eraikuntzaren formarekin lotzen diren beste alderdi batzuk arautzeko baldintzak Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan

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

#### B. Condiciones de uso.

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

Se consolidan los usos no equipamentales existentes en la zona (incluidos los residenciales, terciarios, etc.), en las condiciones establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989, incluidas las modificaciones de las mismas.

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

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

#### 3. Clasificación urbanística.

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General y en el Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002, que se consolida.

#### 5. Régimen general de programación y ejecución.

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

### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1. Calificación pormenorizada.

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

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

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

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

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

Las condiciones reguladoras de las alineaciones, rasantes, altura, número de plantas y cualesquiera otros extremos relacionados con la forma de la edificación autorizada en las distintas parcelas del Ámbito son las establecidas en el planea-

ezarritako baldintzak dira –eraikuntza gauzatuak eta gauzatu gabeak barne–. Finkatu egin dira 2002ko apirilaren 16ko erabaki bidez behin betiko onartutako Plan Berezian horri dagokionez egiten diren aurreikuspenak.

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

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan horietarako izaera orokorre ezartzen diren erabilera-baldintzak ez ezik, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzak ezartzen direnak ere, aplikatuko dira Esparruan antolatutako (azpi)zona xehatueta bakoitzean. Finkatu egin dira 2002ko apirilaren 16ko erabaki bidez behin betiko onartutako Plan Berezian horri dagokionez egiten diren aurreikuspenak.

E. Oria ibaiaren gaineko pasabidea.

Esparru hau eta «26. Olarrain» hirigintza-esparrua lotzeko Oria ibaia zeharkatuko duen oinezkoentzako eta txirindularientzako pasabidea gauzatea aurreikusi da.

2. *Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.*

Esparruko lurak hiri-lurzoru finkatutzat jo dira.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

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

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

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

Esparru honetako eraikuntza edo elementu bakar bat ere ez da Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Finkatu egin da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenen emaitzazko gauzate-erregimena –zehazki, 2002ko apirilaren 16ko erabaki bidez behin betiko onartutako Plan Berezian ezarritako aurreikuspenen emaitzazkoa–.

Esparru hau eta «26. Olarrain» hirigintza-esparrua lotzeko Oria ibaia zeharkatuko duen oinezkoentzako eta txirindularientzako pasabidea gauzatea eta ordaintzea azken esparru horretan planteatutako hirigintza-garapenaren urbanizazio-kargatzat hartuko da.

### «26. OLARRAIN» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

#### I. AZALERA ETA MUGAKETA

Tolosako hirigunearen hegoaldean dagoen esparrua da, RENFEren trenbidearen, Oria ibaiaren eta «N-1» errepidearen eta «GI-2634» errepidearen elkargunearen artean kokatzen dena.

Guztira 32.817 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

miento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluidas las edificaciones previstas y no ejecutadas. Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto en el Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002.

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

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

E. Pasarela sobre el río Oria.

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

2. *Categorización del suelo urbano.*

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

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

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

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

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

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

### NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «26. OLARRAIN»

#### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

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

Tiene una superficie total de 32.817 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.