

Gainera, eta adierazitakoaren ildotik, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan Oria ibaia eta haren ertzak babesteko ezarritako irizpideak hartu beharko dira espresuki eta behar bezala aintzat –Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak barne–.

Horrexegatik, hain zuzen ere, eraikiz gero, proiektatutako sotoa gutxienez 5 metro atzeratuko da Oria ibaiaren ibilgutik.

D. (Azpi)zona xehatueta erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» liburuan, (azpi)zona horietako bakoitzerako ezartzen dira izaera orokorreko baldintza horiek.

E. Jabari-baldintza partikularrak.

— Gaur egun dagoen bidegorria finkatu egiten da esparrua zeharkatzen duen tartean; berau ezartzeko baldintza juridikoe-tan finkatu da (pasabide-zortasunak, eta abar).

— Oria ibaiari eta haren ur-bazterrei dagokienez –eta, zehazki, eraikuntzaren atzerapenari dagokionez, babes-zonari dagokionez, eta abar–, arlo horretan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen irizpideei jarraituko zaie, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak (isurialde kantauriarra) ezartzen duenari barne.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lurak hiri-lurzoru finkatutzat jo dira.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren inguruan Oria ibaia agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan, bidezko ondorioak izan ditzan.

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

1. Urbanizazio-erregimena.

Hirigintza-antolamenduaren garatze eta gauzatze maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako baldintza zehatzik ezarri.

2. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Hirigintza-antolamenduaren garatze eta gauzatze maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako baldintza zehatzik ezarri.

«28. ALBIZTUR» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

«GI-2634» errepidearen ondoan, Tolosako eta Albizturko udalerrien mugan, dagoen industria-esparru bat da. Izatez, esparrua bera eta bertako industria-garapenak beste udalerri horretan jarraitzen du.

Además, conforme a lo indicado, deberán ser objeto de la debida y expresa consideración los criterios de preservación del cauce del río Oria y sus márgenes establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación y preservación de dichos cauces.

Precisamente por ello, en el supuesto de construcción del mismo, el sótano proyectado se retirará, como mínimo, 5 metros del cauce del río Oria.

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

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

E. Condiciones particulares de dominio.

— Se consolida el bidegorri existente a su paso por el Ámbito, en las condiciones jurídicas de implantación del mismo (servidumbres de paso, etc.).

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

2. Categorización del suelo urbano.

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

V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

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

2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

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

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «28. ALBIZTUR»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

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

Guztira 18.786 m²-ko azalera du. Horietatik, 17.786 m² Tolosako udalerrian kokatzen dira, eta gainerako 1.000 m²-ak Albizturko udalerrian. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruan gaur egun dauden industria-erabilerak eta eraikuntzak finkatzen dira.

Albizturko udalerriko lurretan barrena jarraipena izateak justifikatu egiten du bi udalerriek koordinaturik lantzea multzorearen osotasuna, bai baldintza egokietan mantentzeko beharrezko eraikuntzako eta urbanizazioko obrak zehazteari eta gauzatzeari dagokionez, bai dagozkien proiektuak lantzearekin eta bideratzearekin lotzen diren alderdi formalei dagokienez.

Bestalde, ingurunearen arrazionalizazioari begira, bi udalerriek udal-mugak berrazter ditzakete ingurune horretan, betiere bertan dagoen hirigintza-garapenari eta horien baldintzei erreparatuta.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

«B.10 Industria Erabilerako Zona». (Zonak Tolosako udalerrian duen azalera: 17.786 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

Gaur egun bertan dauden eraikinen formaren (lerrokaduren, altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzazkoa da zona honen guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Eraikuntza horiek finkatu egiten dira.

Eraikigarritasun horri, bestalde, industria-lursailaren barruan eraiki daitekeen soto-solairu baten (1) eraikigarritasuna gaineratu behar zaio, sestra gaineko eraikuntzaren okupazio berarekin.

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

Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinei dagozkien parametroak dira. Era berean, sestrapean solairu bat (1) eraikitzea baimentzen da.

B. Erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetan «B.10» zona globalerako orokorrean ezarritako baldintzak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira egiturazko izaera duten tokiko sistemen sarea arautzeko baldintzak zehaztu.

3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

Su superficie total es de 18.786 m². De estos, 17.786 m² están ubicados en el término municipal de Tolosa, y los restantes 1.000 m² en el término municipal de Albiztur. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se consolidan las edificaciones y los usos industriales existentes.

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

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

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

Zona «B.10 Uso Industrial». (Superficie dentro del término municipal de Tolosa: 17.786 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

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

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

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

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

B. Condiciones de uso.

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

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

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

3. Clasificación urbanística.

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

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan zehazten da esparruaren antolamendu xehatua; hortaz, zuzenean gauza daiteke.

5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Planteatutako hirigintza-antolamenduaren garatze eta gauzatzeko mailari erreparatuta, eta antolamendua finkatzen dela kontuan izanik, ez da hirigintza-antolamendua programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorraren aurreikuspen arauzailerik ezarri.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

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

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

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eta finkatzen den eraikuntzaren formaren (lerrokaduren, altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzazkoa da eraikigarritasun fisikoa.

b) Sestrapean: Sestrapeko solairu bati (1) dagokion eraikigarritasuna, sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin.

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

a) Solairu kopurua.

— Sestra gainean: Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinen solairu kopuru bera izango du.

— Sestrapean: Solairu 1.

b) Eraikuntza-altuera:

Lursail bakoitzeko eraikuntzen sestra gaineko altuera, berriz, horietako bakoitzaren gaur egungoaren baliokidea da, finkatu egiten dena.

D. (Azpi)zona xehatueta erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» liburuan, esparru honetan izaera orokorrez ezartzen diren baldintzen (azpi)zona horietako bakoitzerako baldintza horiek.

E. Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetan ez da arlo horretako baldintza zehatzik ezarri.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Salbuespen batekin, esparruko lurak hiri-lurzoru finkatuzat jo dira. Salbuespen hori eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo behar diren lurrekin lotzen da.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren inguruan «GI-2634» errepidea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

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

5. Régimen general de programación y ejecución.

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

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

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

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

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

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

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

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

a) Número de plantas.

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

— Bajo rasante: 1 planta.

b) Altura de edificación:

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

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

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

E. Condiciones particulares de dominio.

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

2. Categorización del suelo urbano.

Con una salvedad, los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado. Esa salvedad está referida a los terrenos que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones del ámbito de la carretera «GI-2634».

VI. 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

1. Urbanizazio-erregimena.

Planteatutako hirigintza-antolamenduaren garatze eta gauzatze maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako baldintza zehatzik ezarri.

2. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Planteatutako hirigintza-antolamenduaren garatze eta gauzatze maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako baldintza zehatzik ezarri.

«29. ALDABA- BERAZUBI HAUNDI» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren ertzean, egungo eta antzinako «N.I» errepidearen artean, Alegia eta Ikaztegieta udalerrien arteko tartean kokatzen da.

Guztira 47.112 m²-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

1989ko Arau Subsidiarioetan ezarritako esku-hartzeko helburu eta irizpide orokorrak finkatu dira, zehazki 1992ko urtarilaren 22ko erabaki bidez behin betiko onartutako «Aldaba-Berazubi Haundi» eta «Argaia» industria-sektoreen aldaketaren dokumentuan ezartzen direnak, baita 1992ko abenduaren 29ko eta 2005eko maiatzaren 17ko erabaki bidez behin betiko onartutako bi sektore horietako, hurrenez hurren, Plan Partzialetan ezarritakoak ere.

Horrenbestez, finkatu egin da esparruak lehenasunez duen industria-izaera.

Gainera, kontuan izan behar da Oria Garaia Garrantzi Komunitarioko Lekuak (ES2120005) esparru honetan kokatzen diren lursailetan zati batean duela eragina. Hori dela eta, 92/43/EEE Europako Arteztarauan ezarritako irizpideetara egokitu da horien garapena. Bestalde, proiektatzen diren eraikuntza berriak Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaz kanpo kokatuko dira.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1. «B.10 Industria Erabilerako Zona». (Azalera: 44.704 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

Parametro hauen emaitzazkoa da eta parametro hauekin lotzen da baimentzen den eraikigarritasuna:

— Oinplanoko gehieneko okupazioa esparruko azalera pribatuaren %40.

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

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

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

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

2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

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

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «29. ALDABA - BERAZUBI HAUNDI»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

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

Su superficie es de 47.112 m². Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se consolidan los objetivos y criterios generales de intervención establecidos tanto en las Normas Subsidiarias de 1989, concretamente en el documento de modificación de las mismas referido a los sectores industriales «Aldaba-Berazubi Haundi» y «Argaia», aprobado definitivamente mediante resolución de 22 de diciembre de 1992, como en los Planes Parciales de esos dos sectores, aprobados definitivamente mediante resoluciones de, respectivamente, 29 de diciembre de 1.992 y 17 de mayo de 2005.

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

Complementariamente, ha de tenerse en cuenta que el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Alto Oria (ES2120005) incide parcialmente en terrenos ubicados en este ámbito. En consonancia con ello, el desarrollo del mismo se adecuará a los criterios establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE, y, en lo posible, las nuevas edificaciones proyectadas se ubicarán fuera del límite de dicho LIC.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

1.1. Zona «B.10 Uso Industrial». (Superficie: 44.704 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

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

— Ocupación máxima en planta: 40% de la superficie privada del Ámbito.