

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

## II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

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 lehentasunez 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 m<sup>2</sup>).

#### 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 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 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 m<sup>2</sup>).

#### 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.

— Ondoren aditzera ematen diren eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

— «Argaia» deritzan azpiesparruaren mendebaldean dauden eraikuntzak finkatzea, bertan dauden etxebizitzak barne.

— Ingurune horren ekialdean dauden instalazio hidroelektrikoak finkatzea.

— Sestrapeko solairu bati (1) dagokion eraikigarritasunarekin osatzen da aurreko eraikigarritasuna.

Sestra gaineko eraikigarritasunari dagokionez, finkatu egingen dira –alderdi guztietan– aurreko «II». epigrafean aipatzen diren plangintzako espedienteetan ezarritako aurreikuspenak.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

— Sestra gaineko eraikuntzaren solairu kopurua: Solairu 1.

Baimentzen den altueraren barruan 10 metroko sakonera izango duen bigarren solairua eraikitzea baimenduko da –sakonera hori bidera edo espazio libre publikora ematen duen fatxada-lerrotik neurtuko da–.

— Sestrapean:

\* Industria-erabileretarako eraikuntzekin lotzen den soto-solairu bat (1).

\* Baimentzen diren beste erabilera batzuetarako eraikuntzetan (hirugarren sektorekoak, etab.) gehienez hiru (3) soto-solairu.

— Sestra gaineko eraikuntza-altuera: 8 metro teilegalera; alabaina, altuera handiagoak baimenduko dira, produkzioak edo biltegitratzeak justifikatzen duenean.

— «Argaia» azpiesparruaren mendebaldean eta ekialdean dauden eraikinak eta instalazioak egungo parametro formalekin finkatzen dira.

B. Erabilera-baldintzak.

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

«Argaia» ingurunearen mendebaldean dauden etxebizitzak finkatu dira.

1.2. «E.10 Bide Komunikazioen Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 2.408 m<sup>2</sup>).

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira, izaera orokorrez, zona honetan eraikitzeko eta erabiltzeko baldintzak.

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira egiturazko izaera duten tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak zehaztu.

3. Hirigintza-sailkapena.

— «29.1 Argaia» azpiesparruko lursailak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabe gisa sailkatu dira.

— Esparruko gainerako lursailak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparru honen antolamendu xehatuko erregimena, bestalde, hurrengo «IV». epigrafeko «1» idatz zatian aipatzen diren plan partzialetan ezarritakoa da.

— Parámetros reguladores de la forma de la edificación expuestos a continuación.

— Consolidación de las edificaciones existentes al Oeste del subámbito denominado «Argaia», incluidas las viviendas existentes.

— Consolidación de las instalaciones hidroeléctricas existentes al Este de ese mismo entorno.

— La edificabilidad anterior se complementa con la asociada a una (1) planta bajo rasante.

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Número de plantas de la edificación sobre rasante: 1 planta.

Se autoriza la construcción, dentro de la altura permitida, de una segunda planta en un fondo de 10 m. a partir de la línea de fachada a la vía o espacio libre público.

— Bajo rasante:

\* Una (1) planta de sótano vinculada a edificaciones destinadas a usos industriales.

\* Hasta un máximo de tres (3) plantas de sótano vinculadas a otros usos autorizados (terciarios, etc.).

— Altura de edificación sobre rasante: 8 m al alero, autorizándose alturas mayores siempre que se justifiquen por razones productivas o de almacenamiento.

— Las edificaciones e instalaciones existentes al Oeste y Este del subámbito «Argaia» se consolidan con sus actuales parámetros formales.

B. Condiciones de uso.

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

Se consolidan las viviendas existentes al Oeste del entorno «Argaia».

1.2. Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 2.408 m<sup>2</sup>).

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

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

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

3. Clasificación urbanística.

— Los terrenos integrados en el subámbito «29.1 Argaia» se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

— Los restantes terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

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

#### 5. Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

Ez da egiturazko izaerako inolako baldintzarik ezarri programatzearen eta gauatzearen alorrean.

### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

#### 1. Kalifikazio xehatua.

Dokumentu hauetan ezartzen dira esparru honetako kalifikazio xehatuko baldintzak:

— «SI.5 Argaia» sektorearen Plan Partziala, 1989ko Arau Subsidiarioen esparruan sustatua eta 2005eko maiatzaren 17ko ebazpen bidez behin betiko onartua, Plan Orokor honetan sustatutako «29.1 Argaia» azpiesparruari dagokionez.

— «SI.4 Aldaba-Berazubi Haundi» industria-sektoreko Plan Partziala, 1989ko Arau Subsidiarioen esparruan sustatua eta 1992ko abenduaren 29ko ebazpen bidez behin betiko onartua, hirigintza-esparru honen gainerakoari dagokionez.

#### 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparru honetako lursailak hiri-lurzoru finkatuak dira, osorik edo zati batean gauzatu ez izateagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo behar direnak izan ezik.

Zehazki, halakotzat hartuko dira hirigintza-esparruko lursailen osotasuna, «29.1 Argaia» azpiesparruan barne hartzen diren lursailak izan ezik.

### V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren barruan eta inguruetan «N-I» errepidea —eta harekin lotzeko bidegunea— eta Oria ibaia agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

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.

### 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

Aurreko IV. epigrafean aditzera emandako «SI.4 Aldaba-Berazubi Haundi» eta «SI.5 Argaia» industria-sektoreetako plan partzialetan ezarritakoak dira esparru honetan planteatutako hirigintza-antolamendua gauatzeko baldintzak.

### VIII. GRAFIKOAK

— «1. Oria Garaia Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaketa» grafikoa.

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

No se establece condición alguna de carácter estructural en materia de programación y ejecución.

### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de calificación pormenorizada de este Ámbito son las establecidas en:

— El Plan Parcial del sector «SI.5 Argaia», promovido en el marco de las Normas Subsidiarias de 1989 y aprobado definitivamente mediante resolución de 17 de mayo de 2005, en lo referente al subámbito «29.1 Argaia» delimitado en este Plan General.

— El Plan Parcial del sector industrial «SI.4 Aldaba-Berazubi Haundi», promovido en el marco de las Normas Subsidiarias de 1989 y aprobado definitivamente mediante resolución de 29 de diciembre de 1992, en cuanto al resto de este ámbito urbanístico.

#### 2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de este Ámbito clasificados como suelo urbano tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por no haber sido aún ejecutados bien en su integridad bien parcialmente, deben ser considerados como suelo urbano no consolidado.

En concreto, tienen esa condición el conjunto de los terrenos del Ámbito Urbanístico, salvo los integrados en el subámbito «29.1 Argaia» del mismo.

### V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia bien en las inmediaciones del Ámbito bien dentro de él tanto de la carretera «N-I», incluido el nudo de conexión con la misma, como del río Oria.

Asimismo, 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.

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

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

### VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

Las condiciones de ejecución de la ordenación urbanística planteada en este Ámbito son las establecidas en los planes parciales de los sectores industriales «SI.4 Aldaba-Berazubi Haundi» y «SI.5 Argaia», mencionados en el anterior epígrafe IV.

### VIII. GRÁFICOS

— Gráfico «1. Delimitación del Lugar de Importancia Comunitaria Alto Oria».

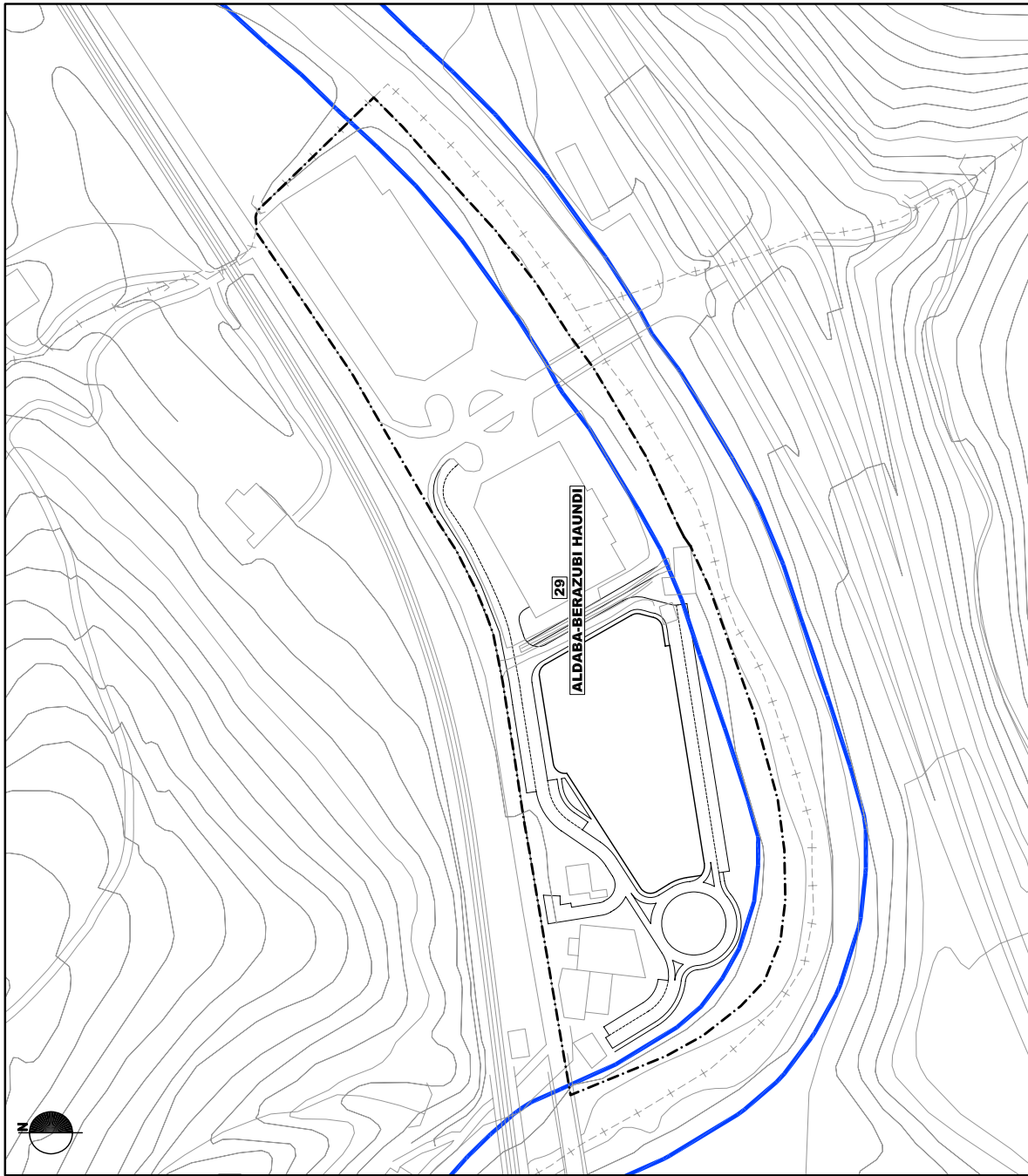
DOC. "2. NI.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES  
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

29. ALDABA-BERAZUBI HAUNDI

LIC RIO ALTO ORIA



GRÁFICO 1. GRAFICOA  
DELIMITACIÓN DE LUGAR DE IMPORTANCIA  
COMUNITARIA ALTO ORIA



ESCALA 1/2000 ESKALA



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