

## II ERANSKINA

HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK  
(LEHEN ZATIA)«1. SANTA LUZIA. IRAKASKUNTZA EKIPAMENDUA»  
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

## I. AZALERA ETA MUGAKETA

Santa Luzia auzoan kokatzen den esparru hau zuzkidura-erabilera publikoetara zuzentzen da, lehentasunez irakaskuntza-ekipamenduetara, eta erabilera horiei beste erabilera osagarri eta laguntzaile batzuk gaineratzen zaizkie (espazio libreak, kirol-instalazioak, bideak, eta abar).

Guztira 81.827 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Plan Orokor hone-tako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailka-pena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» plano-an islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU  
OROKORRAK

Gaur egun dauden eraikuntzak eta erabilerak finkatu dira, baita Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dauden Plangintzako Arau Subsidiarioen testuinguruan aurreikusten direnak ere (1989ko otsailean onartutako dokumentuan aurrei-kusten direnak zein 2001eko abenduaren 4ko eta 2005eko uztailaren 26ko erabaki bidez onartu ziren haren aldaketetan aurreikusten direnak), haien gauzatze-egoera edozein izanik ere. Horrenbestez, oraindik gauzatu gabe dauden eraikuntzak eta instalazioak ere barne hartzen dira.

Edonola ere, finkatze hori askotariko bi helbururekin, besteak beste, osatzen da.

Batetik, esparrua orokorrean berriro urbanizatzeko helbu-ruarekin, esparruaren ikuspegi eta tratamendu osoan oinarrituta.

Bestetik, esparruaren eta Tolosako hirigunearen arteko komunikazioa, oro har, hobetzeko eta birsortzeko helburuare-kin —zehazki, garraio publiko bidezko eta oinezkoentzako eta txirrindularientzako sare bidezko komunikazioa hobetzeko eta birsortzeko helburuarekin—.

Testuinguru horretan, gauzatzeko dauden eraikuntza berriek esparruan dagoen ibai-ibilguarekiko bete beharreko atzerapenari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezartzen diren irizpideei jarraitu beharko zaie (Eusko Jaurlaritzako Lurraldearen Antolamendurako Zuzendaritzak 2008ko urriaren 30ean jaulki-tako txostenean aditzera ematen duenaren arabera, esparru hone-tan planteatutako antolamenduaren «aldeko txostena egin zuen Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak, T.2. Santa Luzia eremuari dagozkion Arau Subsidiarioen izapideen barruan, betiere Uren Zuzendaritzaren 2004 maiatzaren 19ko txostenean zerrendatzen ziren baldintzekin. Uren alorreko balora-zioa, beraz, txosten horretan jasotzen denaren arabera izango da, batez ere Lurraldearen Arloko Planaren atzerapenak betetze-ari dagokionez (eraikuntza 12,00 metro atzeratuko da Pisoaga erre-karen ibilguarekiko), ur-bazterreko landarediari dagokionez, eta ibilgu hori zeharkatzeko aurreikusten den pasabideak bete beharreko baldintzei dagokienez»).

## III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

## 1. Kalifikazio globala.

«G.00 Ekipamendu Komunitario Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 81.827 m<sup>2</sup>).

## ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES  
(PARTE PRIMERA)NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO  
«1. SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO DOCENTE»

## I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito ubicado en el barrio de Santa Lucía, destinado a usos dotacionales públicos, preferentemente equipamientos docentes, a los que se añaden otros de carácter complementario y auxiliar de los anteriores (espacios libres, instalaciones depor-tivas, viario, etc.).

Su superficie total es de 81.827 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 las edificaciones y los usos existentes, así como las previstas en el contexto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General (tanto en el documento aprobado en febrero de 1989, como en las posteriores modificaciones del mismo, apro-badas mediante resoluciones de, respectivamente, 4 de diciem-bre de 2001 y 26 de julio de 2005), cualquiera que sea su estado de ejecución, incluidas por lo tanto las edificaciones e instala-ciones aún no ejecutadas.

En todo caso, esa consolidación se complementa con, entre otros, dos objetivos diversos.

Por un lado, la reurbanización general del Ámbito, planteada desde una perspectiva y un tratamiento global del mismo.

Por otro, la mejora y regeneración global de la comunica-ción del Ámbito con el centro urbano de Tolosa, en particular mediante transporte público y las correspondientes redes peato-nal y ciclista.

En ese contexto, las nuevas edificaciones pendientes de eje-cución se adecuarán a los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV en cuanto a su retiro respecto del cauce fluvial existente en el ámbito (De acuerdo con lo expuesto en el informe emitido con fecha 30 de octubre de 2008 por la Dirección de Ordenación del Territorio y Planeamiento del Gobierno Vasco, la ordenación planteada en este ámbito «fue informada favorablemente por la COTPV con ocasión de la tra-mitación de NN.SS. referida al área T.2. Santa Luzia, con las condiciones que se relacionaban en el informe emitido por la Dirección de Aguas de fecha 19 de mayo de 2004. En materia de aguas se remite por lo tanto la valoración a lo señalado en el referido informe, referida fundamentalmente al cumplimiento de los retiros del PTS (12,00 metro para la edificación con res-pecto al cauce de la regata Pisoaga); al respecto de la vegeta-ción de ribera y a las condiciones a cumplir por la pasarela pre- vista sobre dicho cauce»).

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

## 1. Calificación globala.

Zona «G.00 Sistema General de Equipamiento Comu-nitario». (Superficie: 81.827 m<sup>2</sup>).

## A. Eraikuntza-baldintzak:

Ez dira egiturazko eraikuntza-baldintzak zehaztu.

## B. Erabilera-baldintzak:

Plan Orokor honetan «G.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra» zona globaletarako ezarritako baldintzak dira.

## 2. Tokiko sistemen sarea antolatzeke baldintza orokorrak.

Ez dira tokiko sistemen sarea antolatzeke baldintza orokorrak zehaztu.

## 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

## 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

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

## 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Esparrua zuzkidura publikoko erabileretara zuzentzen denez gero, bertan planteatzen diren proposamenak sustapen publiko bidez garatu eta gauzatu dira.

## 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.

B. Antolatutako (azpi)zona xehatueta eraikigarritasun fisikoa.

Esparruko (azpi)zona xehatueta bakoitzeko eraikigarritasun fisikoa honakoaren emaitza da:

— Batetik, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan aurreikusten diren eta osotasunean gauzatu diren eraikuntzei dagokienez, eraikuntzen gaur egungo formaren emaitza da (lerroakadurak, altuera eta solairu kopurua) —forma finkatzen da—.

— Bestetik, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan aurreikusten diren eta gauzatu ez diren edo gauzatu ari diren edo zati batean gauzatu dauden eraikuntzei dagokienez, plangintza horretan ezarritako aurreikuspenak, lehentxeago adierazitako Arau Subsidiarioen aldaketak barne. Plangintza hori finkatu egiten da.

C. Antolatutako lursailtan aurreikusten diren eraikuntzen forma arautzeko baimenak.

Honako hauek dira esparruko lursailtan baimendutako eraikuntzaren lerroakadurak, sestrak, altuera, solairu kopurua eta eraikuntzaren forma baldintzatzen eta osatzen duen edozein alderdi arautzeko baldintzak:

— Batetik, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan aurreikusten diren eta osotasunean gauzatu diren eraikuntzen gaur egungo forma (lerroakadurak, altuera eta solairu kopurua), finkatzen dena.

## A. Condiciones de edificación:

No se determinan condiciones de edificación de carácter estructural.

## B. Condiciones de uso:

Dichas condiciones son las establecidas en este Plan General para las zonas globales «G.00 Sistema general de equipamiento comunitario».

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

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

## 3. Clasificación urbanística.

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

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

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

## 5. Régimen general de programación y ejecución.

En atención al destino del Ámbito a usos dotacionales públicos, el desarrollo y la ejecución de las propuestas planteadas en el mismo es de promoción pública.

## IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

## 1. Calificación pormenorizada.

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

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

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

La edificabilidad física de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas del Ámbito es la resultante de:

— Por un lado, en lo referente a las edificaciones previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General y ya ejecutadas en su integridad, la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las mismas, que se consolida.

— Por otro, en lo referente a las edificaciones previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General y no ejecutadas o en ejecución o parcialmente ejecutadas, las previsiones establecidas en dicho planeamiento, incluidas las modificaciones de las Normas Subsidiarias antes mencionadas, que se consolida.

C. Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones previstas en las parcelas ordenadas.

Las condiciones reguladoras de las alineaciones, rasantes, altura, número de plantas y cualesquiera otros extremos que condicionan y configuran la forma de la edificación autorizada en las distintas parcelas del Ámbito son las resultantes de:

— Por un lado, la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de las edificaciones previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General y ya ejecutadas en su integridad, que se consolida.

— Bestetik, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan aurreikusten diren eta gauzatu ez diren edo gauzatzen ari diren edo zati batean gauzatuta dauden eraikuntzei dagokienez, plangintza horretan ezarritako aurreikuspenen emaitza, lehentxeago adierazitako Arau Subsidiarioen aldaketak barne —hauek ere finkatu egiten dira—.

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

Esparruan antolatutako (azpi)zona xehatuetako bakoitzeko erabilera-baldintzak Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen dira izaera orokorrean.

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lurak hiri-lurzoru finkatutzat jo dira.

## V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren inguruan «N-I» errepidea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

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

Esparruko eraikuntzetako bakar bat ere ez da sartzen Plan Orokor honen katalogoan.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

Esparrua osorik berriro urbanizatzeko, bidezko urbanizazio-proiektua eta/edo obra-proiektuak edo zuzkidura publikoetako proiektuak landu eta gauzatu beharko dira.

Nolanahi ere, xede horretarako sustatzen diren proiektuak edozein izanik ere, esparrua zentzuz eta behar bezala osorik hartuta landu eta gauzatu beharko dira proiektuak.

Gainera, proiektu horiek garraio publikoko sareak eta oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak zabaldu eta/edo barne hartu beharko dituzte.

### 2. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Desjabetze bidez jardungo da esparruko titulartasun pribatuko lurak lortzeko.

## «2. SANTA LUZIA. EKIPAMENDU OROKORRA» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

### I. AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua Santa Luzia auzoan kokatzen da, «N-I» errepidearen eta udalerraren arteko iparraldeko lotunearen inguruan.

Guztira 14.684 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.

— Por otro, en lo referente a las edificaciones previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General y no ejecutadas o en ejecución o parcialmente ejecutadas, las previsiones establecidas en dicho planeamiento, incluidas las modificaciones de las Normas Subsidiarias antes mencionadas, que se consolidan.

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

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

## 2. Categorización del suelo urbano.

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 de la carretera «N-I» en las inmediaciones del Ámbito.

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

Ninguna de las edificaciones del Ámbito forma parte del Catálogo de este Plan General.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

En aras a la reurbanización integral del Ámbito, se procederá a la elaboración y ejecución del proyecto de urbanización y/o de los proyectos de obra o dotaciones públicas que se estimen adecuados.

En todo caso, cualesquiera que sean los proyectos que se promuevan con ese fin, han de ser elaborados y ejecutados desde la debida y razonada consideración global del Ámbito.

Además, esos proyectos han de extender y/o integrar en el Ámbito las correspondientes redes de transporte público, peatonal y ciclista.

### 2. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

Se actuará mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos de titularidad privada del Ámbito.

## NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «2. SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO GENERAL»

### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito ubicado en el barrio de Santa Lucía, en las inmediaciones del nudo Norte de conexión de la carretera N-I con el municipio.

Su superficie total es de 14.684 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.