

«22. USABAL INDUSTRIALDEA 1»
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

«N-1» errepedearen, Araxes ibaiaren, eta Iruña Etorbidearen artean dagoen esparrua da.

Guztira 22.943 m² inguruko azalera du. Plan Orokor hone-tako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailka-pena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» pla-noan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Orokorrean, eta Arau Partikular honetan adierazitako sal-buespenekin, esparrua gaur egungo egoeran eta industria-erabi-lerarekin finkatzen da, betiere Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan.

Hala ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean (isurialde kan-tauriarra) Araxes ibaiaren ibilguarekiko ezarritako atzerapena erregulatzen duten irizpideetara egokitu beharko dira aurretik dauden eraikinak ordezkatzeko proiektatzen diren eraikuntza berriak.

Gainera, kontuan izan behar da Araxes ibaiaren Garrantzi Komunitarioko Lekuak (ES2120012) esparru honetan kokatzen diren lursailetan zati batean duela eragina. Hori dela eta, 92/43/EEE Europako Arteztarauan ezarritako irizpideetara ego-kitu da horien garapena. Bestalde, aurreko eraikinak ordezka-tzeko proiektatzen diren eraikuntza berriak Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugak kanpo kokatuko dira.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. *Kalifikazio globala.*

«B.10 Industria Erabilerako Zona». (Azalera: 22.943 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean:

Gaur egun bertan dagoen eta finkatzen den eraikuntzaren for-maren (lerrokaduren, altueraren, solairu kopuruaren, etab.) emai-tzazkoa da esparru honen guztizko hirigintza-eraikigarritasuna.

Eraikigarritasun horren barruan ez da sartuko hurrengo «VII». epigrafeko «2». idatz zatian aipatzen diren eta hirigin-tza-antolamenduarekin bat ez datozen esparruko eraikinei edo horien zatiei dagokiena.

— Sestrapean: Bi (2) soto-solairuri dagokien eraikigarritasuna.

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

Parametro horiek Arau Partikular honetako IV. epigrafean antolamendu xehatuaren berezko izaerarekin ezarritakoak dira.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
«22. USABAL INDUSTRIALDEA 1»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito situado entre la carretera «N-1», el río Araxes y la Avenida Iruina.

Tiene una superficie total de 22.943 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

En términos generales y con las salvedades expuestas en esta Norma Particular se consolida el Ámbito en su situación actual, con su destino industrial, en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

Eso sí, las nuevas edificaciones que, en su caso, se proyec-ten en sustitución de las preexistentes deberán adecuarse a los criterios reguladores del retiro de las mismas respecto del cauce del río Araxes establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).

Además, ha de tenerse en cuenta que el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Río Araxes (ES2120012) 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, las nuevas edificaciones que, en su caso y en sustitución de las pre-existentes, se proyecten en el mismo se ubicarán fuera del límite de dicho LIC.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. *Calificación global.*

Zona «B.10 Uso Industrial». (Superficie: 22.943 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística total de este Ámbito es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas, etc.) de las edificaciones existentes y consolidadas en el mismo.

No se considerará como tal edificabilidad la correspon-diente a las edificaciones o partes de las mismas existentes en el Ámbito, a las que se hace referencia en el apartado «2» del siguiente epígrafe «VII», que se declaran disconformes con la ordenación urbanística.

— Bajo rasante: La edificabilidad asociada a dos (2) plan-tas de sótano.

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

Dichos parámetros son los establecidos en esta misma Norma Particular (epígrafe IV), con el carácter propio de la ordenación pormenorizada

B. Erabilera-baldintzak.

Plan honetan «B.10» zona globalerako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrak dira («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua).

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez dira egiturazko izaera duten tokiko sistemen sarea arautzeko 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.

5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Planteatutako antolamenduaren garatze eta gauzatzeko maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako baldintza zehatzik 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, solairu kopuruaren, etab.) emaitzazkoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen zatiak izan ezik.

b) Sestrarean: Bi (2) soto-solairuri lotzen zaion eraikigarritasuna, betiere sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin.

C. Lursailtako eraikuntzen forma arautzeko baldintzak: Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

a) Sestra gainean: Lursail bakoitzean baimendutako eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua, bestalde, horietako bakoitzean gaur egun dagoen eta finkatzen den eraikuntzaren emaitzazkoa da, hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozenak izan ezik.

b) Sestrarean: 2 soto-solairu.

c) Aurreko parametroak dagokion Plan Bereziaren formulazioaren bidez berregokitu ahal izango dira.

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

Plan Orokor honetan (azpi)zona horietako bakoitzerako orokorrean ezartzen dira erabilera-baldintzak («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan).

B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global «B.10» (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 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.

5. Régimen general de programación y ejecución.

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística planteada, no se establecen condiciones particulares en esta materia.

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, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada en la misma, exceptuada la correspondiente a las partes declaradas disconformes con la ordenación urbanística.

b) Bajo rasante: La edificabilidad de cada parcela es la asociada a dos (2) plantas de sótano, con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: Altura y número de plantas de la edificación.

a) Sobre rasante: La altura y el número de plantas de la edificación autorizada en cada parcela son los resultantes de la edificación existente en cada una de ellas, que se consolida, con la sola excepción de las declaradas disconformes con la ordenación urbanística.

b) Bajo rasante: 2 plantas de sótano

c) En todo caso, los parámetros anteriores podrán ser reajustados mediante la formulación del correspondiente Plan Especial.

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

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

E. Jabari-baldintza partikularrak.

— Araxes 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 Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak (isurialde kantauriarra) ezartzen duenari barne.

— Ildo beretik, «N-I» eta «N-130» errepideei dagokienez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

— Gainerakoan, oro har, finkatu egingo dira jabari-baldintzak, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen eta horien aldaketen esparruan ezarritako erabilera/pasabide publikoko zortasunak barne, baita dokumentu horien aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko sustatutako dokumentuetan ezarritakoak ere (garapen-plangintzan; onurak eta kargak banakidetzeko proiektuetan; eta abar). Plan Orokor honetan planteatutako proposamenekin bateraezinak direnak izango dira salbuespen bakarra.

F. Besta baldintza batzuk.

Indarrean dauden legezko xedapenetan —Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean barne (isurialde kantauriarra)— Araxes ibaiaren ibilguarekiko atzerapenari dagokionez eta abar ezarritako irizpide erregulatzailerata egokitu beharko dira gaur egun dauden eraikuntzen ordeztu proiektatzen diren eraikuntza berriak.

Era berean, Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaz kanpo kokatu beharko dira.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparru honetako lurak hiri-lurzoru finkatuak dira, betiere eraikuntza haztatua gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo behar direnak izan ezik.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren inguruan Araxes ibaia, «N-1» errepidea eta Iruña Etorbidea 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 atlantikoko 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

1. Urbanizazio-erregimena.

Araxes ibaiaren ur-bazterrek urbanizatzeko eta pasealeku publiko gisa atontzeko egokiak diren herri-lanetako proiektuak lantzeari ekingo zaio, hala badagokio.

E. Condiciones particulares de dominio.

— En lo referente al río Araxes y a 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 (vertiente Cantábrica).

— Tratándose de esas mismas cuestiones, en lo referente a las carreteras «N-I» y «N-130» se estará a lo resultante de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

— Por lo demás, con carácter general, se consolidan las condiciones de dominio, incluidas servidumbres de uso/paso público, etc. establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 y sus modificaciones, así como en los documentos promovidos a los efectos del desarrollo y la ejecución de sus previsiones (planeamiento de desarrollo; proyectos de equidistribución de beneficios y cargas; etc.), con la sola excepción de las que resulten incompatibles con las propuestas planteadas en este Plan General.

F. Otras condiciones.

Las nuevas edificaciones que, en su caso, se proyecten en sustitución de las actualmente existentes se deberán adecuar a los criterios reguladores del retiro, etc. respecto del cauce del río Araxes establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).

De igual manera, deberán ubicarse fuera del límite del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes.

2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de este Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V. CONDICIONES SUPERPUSTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones del Ámbito del río Araxes, de la carretera «N-I» y de Iruña Etorbidea.

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

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

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

Se procederá, en su caso, a la elaboración del o de los proyectos de obra pública que se estimen adecuados a los efectos de la urbanización del borde del río Araxes y su tratamiento como paseo público.

2. Hirigintza-antolamenduari bat ez datozen eraikuntzak.

Honako elementuak ez datoz bat hirigintza-antolamenduari:

A. Bere garaian udal-lizentziarik gabe eraiki ziren eta Plan honen aurreikuspenekin bat ez datozen teilapeak eta gorputz erantsiak.

B. Tarteko solairuak edo barruko eraikuntzak, hiri-plangintzan (Plan Orokor honetan barne) ezartzen diren baldintzak betetzen ez dituztenak —batez ere horien altuera librea arautzen duten baldintzak betetzen ez dituztenak—.

C. Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituz, baita Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatze Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideei ere, Araxes ibaiaren babes-zonan kokatutako eraikuntzak edo horien zatiak.

«A» idatz zatian aditzera emandako salbuespenekin, eraikuntza horiek edo zati horiek honako jardunen bat egin behar denean ezabatu beharko dira, lehenago ez bada:

— Lursailean dagoen eraikuntza oso-osorik ordezkatu behar denean.

— Haiekin fisikoki lotuta dagoen eraikuntza zehatza ordezkatu behar denean.

— Eraginpean dagoen eraikuntza birgaitzeko lanak egin behar direnean, baldin eta lan horiek gauzatzearen kostua haren balioaren %50etik gorakoa bada —legezko balorazio-sistemaren arabera kalkulatu da (birjartze-metodoa edo aplikatzekoa den legerian ezartzen den beste metodoren bat)—.

3. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

Hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatutako irabazizko lursail bakoitza zuzkidura-jardunen mende dagoen esparrua izango da. Indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan) ezarriko dira bertan esku hartzeko irizpideak.

IX. GRAFIKOAK

— «1. Araxes ibaia Garrantzi Komunitarioko Lekuaren mugaketa» grafikoa.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran disconformes con la ordenación urbanística:

A. Las tejavanas y cuerpos añadidos que, habiendo sido construidos en su día sin la correspondiente licencia municipal, no resulten acordes con las previsiones de este Plan.

B. Las entreplantas o construcciones interiores que no cumplan las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, en particular las reguladoras de la altura libre de las mismas.

C. Las edificaciones o partes de las mismas ubicadas en la zona de protección del río Araxes, de conformidad con los criterios establecidos a este respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.

Con la sola excepción de las mencionadas en el apartado «A», las referidas edificaciones o partes de las mismas deberán ser eliminadas, como máximo, cuando se proceda:

— Bien a la sustitución de la totalidad de la edificación existente en la parcela.

— Bien a la sustitución de la edificación concreta a la que aquellas estén físicamente vinculadas.

— Bien a la realización en la edificación afectada de obras de rehabilitación cuyo coste de ejecución material exceda del 50% de su valor, calculado de conformidad con la metodología de valoración legal de la misma (método de reposición u otro establecido en la legalidad vigente que resulte de aplicación)

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

Cada una de las parcelas lucrativas de este Ámbito categorizada como suelo urbano no consolidado tiene la condición de ámbito objeto de actuaciones de dotación. Los criterios de intervención en cada uno de ellos serán los establecidos tanto en la legislación vigente como en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

VIII. GRÁFICOS

— Gráfico «1. Delimitación del Lugar de Importancia Comunitaria río Araxes».

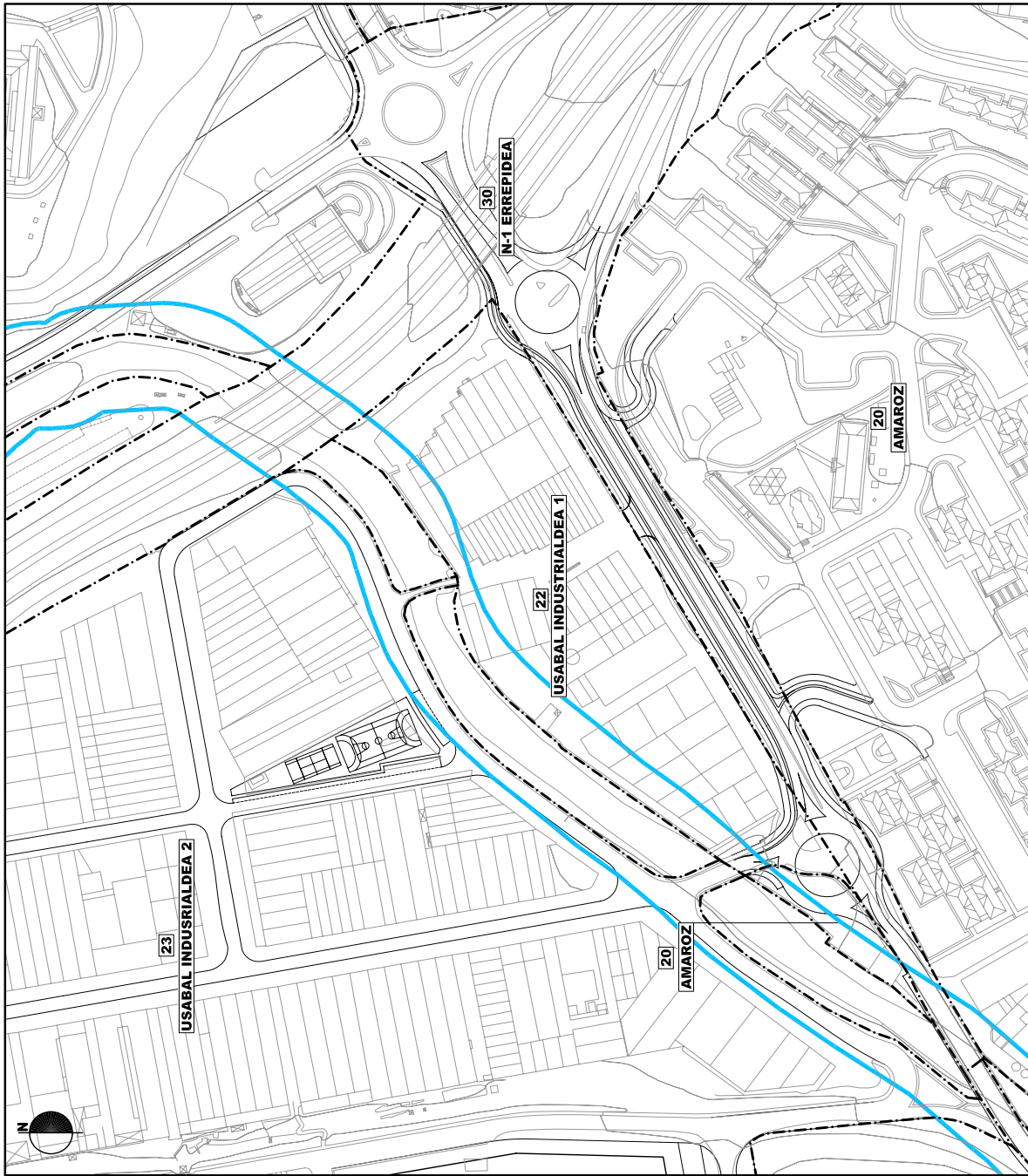
DOC. "2. NN.UU." - 2.2 NORMAS PARTICULARES
DOK. "2. HH.AA." - 2.2 ARAU PARTIKULARRAK

22. USABAL INDUSTRIALDEA 1

LIC DE RIO ARAXES



GRÁFICO 1. GRAFIKOA
DELIMITACIÓN DE LUGAR DE IMPORTANCIA
COMUNITARIA RIO ARAXES



ESCALA 1/2000 ESKALA



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