

«23. USABAL INDUSTRIALDEA 2»
HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

«N-1» errepedearen, Araxes ibaiaren, eta Ollaun mendiko mazelaren artean dagoen esparrua da.

Guztira 181.309 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

Salbuespenak salbuespen, esparruaren gaur egungo indus-tria-erabilera finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dauden plangintza orokorraren eta xehatuaren emai-tzazko baldintzetan. Indarrean dauden plangintza horien artean daude «ST.6 Usabal Hegoaldea Erretiro» industria-sektore berria definitzeko eta «I.10 SAM paper-fabrika» eremua («R.43 SAM» berria) birkalifikatzeko Arau Subsidiarioen Aldaketa eta sektore horietako lehena sustatzeko Plan Partziala –1995eko abenduaren 5eko ebazpenen bidez onartu ziren behin betiko–.

Halaber, eta garrantzi txikiko hainbat salbuespenen kalterik gabe, onurak eta kargak banakidetzeko proiektuan (birpartze-lazio-proiektuan) ezartzen da Plan honek finkatutako esparrua-ren gainerakoan dauden lursail pribatuen mugaketa. Proiektu hori esparruaren zatirik handienerako onartu zen bere garaian, 1989ko Arau Subsidiarioen esparruan. Hori dela eta, zonifika-zio xehatua –eta horren barruan espazio publikoen eta pribatuen arteko bereizketa– birpartzelazio-proiektu horren emaitzazko aurreikuspenetara egokitu beharko da.

Salbuespen horiek ondoren adierazten diren alderdi eta hel-buru orokorrek, besteak beste, dituzte oinarri:

— Erretiro baserriak okupatzen duen ingurunean, SAM paper-fabrikaren inguruan, beste industria-garapen bat aurrei-kustea, udalerrriak ekonomia-jardueren garapenen alorrean dituen premiei erantzutearren.

— Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan antolatutako ekipamendu publikoko lursailen erai-kigarritasuna gorantz berregokitzea, eta kasuren batean berriro kalifikatzea.

— Esparruko industria-eraikuntzak eta lursailak erabiltzeko baldintzak Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara egoki-tzea.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

«B.10 Industria Erabilera Zona». (Azalera: 181.309 m²).

1.1. «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)espa-rrua.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 24.800 m²(s).

— Sestrapean: 18.220 m²(s).

b) Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua eta altuera:

Esparruko eraikuntzen altuera eta solairu kopurua erregula-tzeko parametroak Arau Partikular honetan zehaztuko dira antolamendu xehatuaren berezko izaerarekin.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
«23. USABAL INDUSTRIALDEA 2»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito situado entre la carretera «N-1», el río Araxes y la ladera del monte Ollaun.

Tiene una superficie total de 181.309 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

Sin perjuicio de diversas salvedades, se consolida el Ámbito con su actual destino industrial, en las condiciones resultantes del planeamiento general y pormenorizado vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluidas las esta-blecidas en la Modificación de las Normas Subsidiarias para la definición del nuevo sector industrial «ST.6 Usabal Sur Erretiro» y la recalificación del área «I.10 Papelera SAM» (nuevo «R.43 SAM») y el plan parcial promovido para el pri-mero de esos sectores, aprobados definitivamente mediante resoluciones de 5 de diciembre de 1995.

A su vez, sin perjuicio de, asimismo, diversas salvedades de muy limitada relevancia, la delimitación de las parcelas privadas del resto del Ámbito que este Plan consolida es la establecida en el proyecto de equidistribución de beneficios y cargas (proyecto de reparcelación) promovido y aprobado en su día para la mayor parte de este ámbito, en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989. En consonancia con ello, la zonificación pormenorizada, y, dentro de ella, la diferenciación de los espa-cios públicos y privados, se entenderá adaptada a las previsiones resultantes de dicho proyecto de reparcelación.

Esas salvedades están relacionadas con, entre otras, las dis-tintas cuestiones y objetivos generales que se exponen a conti-nuación:

— Previsión de un nuevo desarrollo industrial en el entorno ocupado por el caserío Erretiro, en las inmediaciones de la papelera SAM, con el fin de dar respuesta a las necesidades del municipio en materia de desarrollos de actividades económicas.

— Reajuste, al alza, de la edificabilidad de las parcelas de equipamiento público ordenadas en el referido planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluida su recalificación en algún supuesto.

— Adecuación de las condiciones de uso de las parcelas y edificaciones industriales del Ámbito a los criterios estableci-dos a ese respecto en este Plan General.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

Zona «B.10 Uso Industrial». (Superficie: 181.309 m²).

1.1. (Sub)ámbito «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo indus-trial».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 24.800 m²(t).

— Bajo rasante: 18.220 m²(t).

b) Altura y número de plantas máximo de las edificaciones:

Los parámetros reguladores de la altura y del número de plantas de las edificaciones del ámbito son los determinados en esta Norma Particular, 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).

1.2. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean:

Honakoen baturaren emaitzakoa da guztizko hirigintza-eraikigarritasuna:

* Gaur egun dauden eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzan aurreikusten diren eraikuntza gauzatuen eta gauzatu gabeen forma (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua, etab.).

* Plan Orokor honetan antolatutako «b.20.1/23» lursailari dagokiona (Lursailaren oinplanoko azalera: 1.589 m²): 4.700 m²(s).

— Sestrapean:

* Industria-lursailak: Sestrapeko solairu bati (1) dagokion eraikigarritasuna, sestra gaineke eraikuntzakoaren proiektzio berarekin.

* Plan Orokor honetan antolatutako «b.20.1/23» lursaila: 4.700 m²(s).

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

— Sestra gainean:

Salbuespen batekin, finkatu egiten dira esparruko eraikuntzak, betiere Plan Orokor honen aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan eraikuntza horietarako ezarritako parametro formalekin –hiri plangintza horretan aurreikusten diren eraikuntzetarako eta erabat gauzatu gabe daudenetarako (eraikuntza berriak) edo zati batean gauzatu gabe daudenetarako (egungoen zabaltzeak) ezarritako parametroak barne–.

«b.20.1/23» lursailari dagokio albuespen hori, non sestra gainean hiru (3) solairu baimentzen den, 12 metroko gehieneko altuerarekin.

— Sestrapean:

* Industria-lursailak: Soto-solairu bat (1).

* «b.20.1/23» lursaila: 3 soto-solairu.

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 sare hori arautzen duten egiturazko baldintzak 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.

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»).

1.2. Resto del Ámbito Urbanístico.

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística total es la resultante de la suma de:

* La forma (alineaciones, altura y número de plantas, etc.) tanto de las edificaciones existentes como de las previstas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, estén o no ejecutadas.

* La correspondiente a la parcela «b.20.1/23» ordenada en este Plan General (Superficie en planta de la parcela: 1.589 m²): 4.700 m²(t).

— Bajo rasante:

* Parcelas industriales: Edificabilidad asociada a una (1) planta bajo rasante, con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.

* Parcela «b.20.1/23» ordenada en este Plan General: 4.700 m²(t).

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

— Sobre rasante:

Con una salvedad, se consolidan las edificaciones del ámbito con los parámetros formales establecidos para las mismas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a este Plan General, incluidas las previstas en el mismo y aún no ejecutadas total (nuevas edificaciones) o parcialmente (ampliaciones de existentes).

Dicha salvedad afecta a la parcela «b.20.1/23», en la que se autorizan tres (3) plantas sobre rasante, con una altura máxima de 12 metros.

— Bajo rasante:

* Parcelas industriales: 1 planta de sótano.

* Parcela «b.20.1/23»: 3 plantas de sótano.

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 estructurales reguladoras de dicha red.

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 se considera de ejecución directa.

5. Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A. «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparuan planteatutako garapen berria gauatzeari ekingo zaio Plan Orokor hau onartu eta berehala.

B. «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» eta «14.4 Elkano Kalea» (azpi)esparreak eta «19.1.1. San Blas etxeen zatia» deritzan espazioaren lursailek osatzen duten multzoa jardun integratuko esparru berean barne hartu edo atxikiko dira, baita gauatzeko unitate berean ere.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

A. Antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologiak 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) «b.10.1/23.1» lursaila:

— 1. multzoa:

* Sestra gainean: 6.300 m²(s).

* Sestrapean: 6.300 m²(s).

— 2. multzoa:

* Sestra gainean: 4.020 m²(s).

* Sestrapean: 4.020 m²(s).

b) «b.10.2/23.1» lursaila:

— Sestra gainean: 14.480 m²(s).

— Sestrapean: 7.900 m²(s).

c) «b.20.1/23» lursailak:

— Sestra gainean: 4.700 m²(s).

— Sestrapean: 4.700 m²(s).

d) «g.00.1/23» lursailak:

— Sestra gainean: 1.400 m²(s).

— Sestrapean: 1.400 m²(s).

e) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.

— Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eta aurreikusten den eraikuntzaren emaitzazkoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, eta finkatu egiten da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

— Sestrapean: Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa soto-solairu bati (1) lotzen zaio, betiere sestra gaineko eraikuntzaren okupazio berarekin.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

a) «b.10.1/23.1» lursaila:

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

b) «b.10.2/23.1» lursaila:

Arau Partikular honetako grafikoetan islatzen diren baldintzak izango dira.

c) «b.20.1/23» lursailak:

— Sestra gaineko eraikuntzaren solairu kopurua: III.

— Sestrapeko eraikuntzaren solairu kopurua: III.

— Sestra gaineko eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 m.

5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Se procederá a la ejecución del nuevo desarrollo planteado en el (sub)ámbito «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial» en el período inmediatamente posterior a la aprobación de este Plan General.

B. El conjunto formado por los (sub)ámbito «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial» y «14.4 Elkano Kalea», así como los terrenos de la parte denominada «19.1.1 Parte Villas San Blas» se incluirán o adscribirán a un mismo ámbito de actuación integrada, así como a una misma unidad de ejecución.

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) Parcela «b.10.1/23.1»:

— Bloque 1:

* Sobre rasante: 6.300 m²(t).

* Bajo rasante: 6.300 m²(t).

— Bloque 2:

* Sobre rasante: 4.020 m²(t).

* Bajo rasante: 4.020 m²(t).

b) Parcela «b.10.2/23.1»:

— Sobre rasante: 14.480 m²(t).

— Bajo rasante: 7.900 m²(t).

c) Parcelas «b.20.1/23».

— Sobre rasante: 4.700 m²(t).

— Bajo rasante: 4.700 m²(t).

d) Parcelas «g.00.1/23».

— Sobre rasante: 1.400 m²(t).

— Bajo rasante: 1.400 m²(t).

e) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la edificación existente y prevista en la misma, que se consolida en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

— Bajo rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la asociada a una (1) planta de sótano con igual ocupación que la de la edificación sobre rasante.

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

a) Parcela «b.10.1/23.1»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos incluidos en esta Norma Particular.

b) Parcela «b.10.2/23.1»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos incluidos en esta Norma Particular.

c) Parcelas «b.20.1/23».

— Número de plantas de edificación sobre rasante: III.

— Número de plantas de edificación bajo rasante: III.

— Altura máxima de edificación sobre rasante: 12 m.

- d) «g.00.1/23» lursailak:
 — Sestra gaineko eraikuntzaren solairu kopurua: III.
 — Sestrareko eraikuntzaren solairu kopurua: III.
 — Sestra gaineko eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 m.
- e) Hirigintza-esparruaren gainerako lursailak.
 — Sestra gainean:

Hirigintza-esparruko gainerako lursailetan dauden eraikuntzen altuera eta solairu kopurua finkatzen da, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako baldintzetan eta ezaugarrietan.

Nolanahi ere, sestra gainean bi solairu onartzen dira, oro har, eta finkatu egiten dira solairu kopuru handiagoa duten gaur egungo eraikuntzak, betiere aurretik indarrean dagoen plangintzen arabera eraiki badira. Eraikuntza horien altuerari dagokionez, Plan Orokor honetako «2.1 Hirigintza Arau Orokorak» dokumentuan (66. artikuluan, eta abar) ezartzen dena beteko da.

- Sestrarean: Soto-solairu bat (1).

D. Eraikitze eta lursailak zatitzeko baldintzak.

«23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparruan proiektatzen den hirigintza-garapenaren osotasuna esku-hartzeko bakar eta global baten mende izango da, bertan eraiki ahal izateko lurak egokitzeari dagokionez.

Egokitzapen hau egin ostean, «b.10.1/23.1» eta «b.10.2/23.1» lursailetan aurreikusten diren eraikuntza-multzotako bakoitza eraikuntza-proiektu bakar baten mende egon daiteke, dagokion eraikitze udal-lizentzia lortzeko ondorioetarako.

Horren komenigarritasuna justifikatu ostean, irizpide horiek berregokitu ahal izango dira garapen hori gauzatzeko fasean, bai Urbanizatze Jardun Programaren testuinguruan, bai horren ondoren.

Era berean, proiektatzen den hirigintza-antolamendua gauzatzearen testuinguruan ezarriko dira eraikuntza horien lursailen zatitze juridikorako irizpideak, bai jardun integratuko esparruaren Urbanizatze Jardun Programan, bai gauzatzearen unitatearen lursailak zatitzeko proiektuan.

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

Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira, oro har, (azpi)zona horietako bakoitzerako erabilera-baldintzak.

F. 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 Ibaiei eta Erreken Ertzak antolatze Lurraldearen Arloko Planak (isurialde kantauriarra) ezartzen duenari barne.

Ildo beretik, «N-I» errepideari dagokionez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen ondorioei jarraituko zaie.

Gainerakoan, oro har, finkatu egingo dira jabari-baldintzak, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen eta horien aldaketan 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.

- d) Parcelas «g.00.1/23».
 — Número de plantas de edificación sobre rasante: III.
 — Número de plantas de edificación bajo rasante: III.
 — Altura máxima de edificación sobre rasante: 12 m.
- e) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.
 — Sobre rasante:

Se consolida la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en las restantes parcelas del Ámbito Urbanístico en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

En todo caso, se autorizan con carácter general dos plantas sobre rasante, consolidándose las edificaciones existentes que cuenten con un número de plantas superior, siempre que las mismas hayan sido construidas de conformidad con el planeamiento vigente con anterioridad. En lo referente a la altura de dichas edificaciones se estará a lo establecido en el documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» (art. 66, etc.) de este Plan General.

- Bajo rasante: 1 planta de sótano.

D. Condiciones de edificación y parcelación.

El conjunto del desarrollo urbanístico proyectado en el (sub)ámbito «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial» será objeto de una única y global intervención en lo referente al acondicionamiento de los terrenos para la posterior edificación en los mismos.

Una vez realizado ese acondicionamiento cada uno de los bloques de edificación previstos en las citadas parcelas «b.10.1/23.1» y «b.10.2/23.1» podrá ser objeto de un único proyecto de edificación a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal de construcción.

Prevía justificación de su conveniencia, esos criterios podrán ser reajustados en la fase de ejecución de dicho desarrollo, bien en el contexto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, bien con posterioridad al mismo.

A su vez, los criterios de parcelación jurídica de las nuevas edificaciones proyectadas serán los establecidos en el contexto de la ejecución de la ordenación urbanística proyectada, bien en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución.

E. 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 las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

F. 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 la carretera «N-I» 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.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparruko lurrak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.

— Plan Orokor honetan antolatutako «b.20.1/23» lursaileko lurrak hiri-lurzoru finkatu gabeak dira, eraikigarritasun haztatu gehitzeagatik.

— Hirigintza Esparru horretako gainerako lurrak 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 eta «N-I» errepidea agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

Horrez gain, Araxes ibaiaren ibilguren 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

Amarotz Haundi baserria Plan Orokor honetako katalogoan barne hartzen da. Gainera, baserri horri lotzen zaion ingurunea ustezko arkeologia-zona da.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. Urbanizazio-erregimena.

«23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparru osorako urbanizazio-proiektua landuko da.

Nolanahi ere, Urbanizatzeko Jardun Programa lantzeko eta bideratzeko testuinguruan definituko dira jardun horren behin betiko baldintzak.

2. Hirigintza-antolamenduekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolamenduz kanpo deklaritzen dira «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparruan gaur egun dauden eta (azpi)esparru horretan planteatutako hirigintza-antolamendu berriarekin bat ez datozen eraikin eta erabilera guztiak.

3. Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

3.1. Jarduteko baldintzak.

A. «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» eta «14.4 Elkano Kalea» (azpi)esparruek eta «19.1.1. San Blas etxeen zatia» deritzan espazioaren lursailek osatzen duten multzoak jardun integratuko esparru bakarra osatzen du. Era berean, (azpi)esparru eta lursail horiek gauzatze-unitate berari atxikiko zaizkio.

B. Hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatu diren hirigintza-esparru honen gainerako irabazizko lursailak zuzkidura-jardunen mende dauden esparruak izango dira. Indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan) ezarriko dira bertan esku hartzeko irizpideak.

3.2. Urbanizatzeko Jardun Programak formulatzeko eta programatzeko berariazko baldintzak

2. Categorización del suelo urbano.

— Los terrenos del (sub)ámbito «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

— Los terrenos de la parcela «b.20.1/23» ordenada en este Plan General tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

— Los restantes terrenos de este Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deben 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 del río Araxes y de la carretera «N-I».

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 2.000.

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

El caserío Amarotz Haundi se integra en el Catálogo de este Plan General. Asimismo, el entorno vinculado al mismo tiene la condición de zona de presunción arqueológica.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

Se procederá a la elaboración de un proyecto de urbanización referido a la totalidad del (sub)ámbito «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial».

En todo caso, las condiciones definitivas de actuación a ese respecto serán definidas en el contexto de la elaboración y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones y usos existentes en el (sub)ámbito «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial», dada su disconformidad con el nuevo desarrollo urbanístico planteado en el mismo.

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

A. El conjunto formado por los (sub)ámbitos «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial» y «14.4 Elkano kalea», y los terrenos de la parte denominada «19.1.1 Parte Villas San Blas» conforma un único ámbito de actuación integrada. Todos esos (sub)ámbitos y terrenos se vincularán asimismo a una misma y única unidad de ejecución.

B. Cada una de las parcelas lucrativas del resto de este Ámbito Urbanístico categorizadas como suelo urbano no consolidado tienen 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»).

3.2. Condiciones específicas de programación y de formulación de Programas de Actuación Urbanizadora.

A. Aurreko idatz zatian aipatzen den «3.1.A» jardun integratuko esparrua dagokion Urbanizatzeko Jardun Programaren mende izango da.

B. Plan Orokor hau onartu eta bi urteko epearen barruan landu eta bideratu beharko da Programa hori.

C. Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da Programa horren edukia. Bertan, gauzatzeko-unitatearen mugaketa eta jarduteko sistemaren zehaztapena barne hartuko da, besteak beste.

3.3. Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Hirigintza-esparruaren osotasunari dagokionez, eta bertan formulatu beharreko hirigintza-espedituetan «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparrua eguneratzearen /egokitzearen kalterik gabe, honako erabileretarako haztapan-koefizienteak planteatu dira:

- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza: 1,00.
- Hirugarren sektoreko erabilera: 3,00.
- Industria-erabilera: 2,00.
- Ekipamendu pribatuko erabilera: 1,70.
- Garajea eta erantsiak: 0,50.

3.4. Urbanizazio-kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

Urbanizatzeko Jardun Programak eta mugatzen den gauzatzeko-unitatean sustatu beharreko lursail-banaketako proiektuak definituko ditu baldintza horiek.

Edonola ere, gauzatzeko-unitateetako emaitzako karga guztiak eta horiei atxikitzen zaizkienak (nahiz eta kanpokoak izan) haien berezko kargatzat hartuko dira, horiek gauzatzeko eta ordaintzeko ondorioetarako. Emaitzako karga horien artean daude: Urbanizazio-obrak; gaur egun dauden eraikinak eta instalazioak eraistearen kostua; ezabatu beharreko orotariko ondusunen eta eskubideen kalte-ordainak; jarduerak berriro kokatzearen edo ezabatzearen ondoriozko gastuak; proiektuak egitearen ondoriozko ordainsariak; eta abar.

VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

1. Atmosfera eta airea.

Esparru horretan kokatuko diren industria-jarduera berrien ondoriozko eraginak bertan ezartzean baloratu eta kontrolatu beharko dira.

2. Geologia eta geomorfologia.

A. Higadura-prozesuak eta -arriskuak.

Erretiro baserriaren ingurunean planteatutako garapen berriak eskatzen dituen lur-higiduren ondorioz gerta daitezkeen higadura-prozesuak eta arriskuak behar bezala baloratu eta kontrolatu beharko dira proiektatutako obrak definitzeko eta gauzatzeko fasean. Horrela, arrisku horiek ezabatzeko bidezko eta beharrezko neurri babesleak eta zuzentzaileak zehaztu eta gauzatu dira. Zehazki, inguruan eta kota txikiagoetan dauden pabilioien eta eraikinen gaineko eraginak zaindu eta saihestu beharko dira.

B. Hondakinen sorrera.

Proiektatutako obrak gauzatzeko fasean, lur-higiduren kasuan zehazki, lurraldearen lekuren batean berriro kokatu beharko diren lur-soberakinak sortuko dira (zabortegetan edo mailegetan). Era berean, eraginpean dauden eraikinak eraistearen ondoriozko hondakin geldoak sortuko dira. Eta, eraikuntza-prozesuekin lotuta, obrako langileek sortutako hiri arloko hondakinak agertuko dira (enbalajeak, ontziak eta abar), baita hondakin arrisksuak ere (makineria astuna, erabilitako materialak, eta abar).

A. El ámbito de actuación integrada mencionado en el anterior apartado «3.1.A» será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Dicho Programa será elaborado y tramitado en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

C. El contenido de ese Programa se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente e incluirá, entre otros extremos, la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y la determinación del sistema de actuación.

3.3. Coeficientes de ponderación de usos.

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, y sin perjuicio de su correspondiente y posterior actualización / adaptación en el (sub)ámbitos «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial, en el contexto de los expedientes urbanísticos a formular en el mismo, se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

- Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.
- Uso terciario: 3,00.
- Uso industrial: 2,00.
- Uso de equipamiento privado: 1,70.
- Garaje y anejos: 0,50.

3.4. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Dichas condiciones serán las que se definan tanto en el referido Programa de Actuación Urbanizadora como en el Proyecto de Parcelación a promover en la unidad de ejecución que se delimite en aquél.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en dichas unidades de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ellas, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.

VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

1. *Atmósfera y aire.*

Las afecciones derivadas de las nuevas actividades industriales que ubiquen en este Ámbito deberán ser valoradas y controladas simultáneamente a su implantación en el mismo.

2. *Geología y geomorfología.*

A. Procesos y riesgos erosivos.

Los posibles procesos y riesgos erosivos que pudieran derivarse de los movimientos de tierras que exige el nuevo desarrollo planteado en el entorno del caserío Erretiro deberán ser objeto de la necesaria valoración y control en la fase de definición y ejecución de las obras proyectadas, en aras a la determinación y materialización de las medidas protectoras y correctoras oportunas y necesarias para eliminar dichos riesgos. En particular, deberán cuidarse y evitarse afecciones en los pabellones y edificaciones existentes en las inmediaciones y a cotas más bajas.

B. Generación de residuos.

En la fase de ejecución de las obras proyectadas, en particular los citados movimientos de tierras, se generarán sobrantes o exceso de tierras que habrán de reubicarse en alguna zona del territorio (vertedero o préstamos). También se producirán residuos de inertes procedentes del derribo de las edificaciones afectadas. Y, ligados a los procesos constructivos, también aparecerán probables residuos de tipo urbano generados por el personal de la obra (embalajes, recipientes, etc.) como peligrosos (maquinaria pesada, materiales utilizados, etc.).

Zirkunstantzia horiek guztiak ebaluatu beharko dira eta irtenbide egokia aurkitu beharko zaie, proposatutako garapena gauzatzeko fasean.

3. Hidrogeologia (akuiferoak).

Planteatutako garapen berriaren eraginpean dagoen inguru-nearen ezaugarriak direla eta, zuhurtzia areagotu beharko da planteatutako garapena gauzatzeko, egon daitezkeen baliabide akuiferoak babesteko ez ezik, lur-erazketak kontrolatu eta baliabide horietara hel daitezkeen edozein motatako isurketa poluitzailea saihesteko ere.

Alderdi horiek guztiak eta aztergai dugun arloan alderdi horiek dituzten eraginak, beraz, behar bezala ebaluatu eta kontrolatu beharko dira planteatutako garapen berria gauzatzeko fasean.

4. Landaredia.

Erretiro baserriaren ingurunean planteatutako garapen berria gauzatzeko testuinguruan, Ollaun mendiaren mazelaren gunerik garaienetatik behera egiten duten harizti/baso mistoko zuhaiztiaren (haritz kandudunen, pagoen, gaztainondoan, astigarren, haltzen, etab.) gaineko eragina ahalik eta gehien murrizteko beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

Gisa horretako espezieak ezabatzea ezinbestekoa bada, udalerriaren ingurumen-arloan degradatuta dagoen zona bat —ezabatzen den haren azalera berekoa gutxienez— leheneratzea bermatuko duten neurriak zehaztearekin eta gauzatzearekin osatu eta/edo konpentsatuko da landaredia interesduna ezabatzeko jardun hori.

5. Paisaia.

N-I errepidetik eta beste leku batzuetatik aintzat hartuta, garapen berriaren balorazio bikoitza egin behar da. Kotarik txikienean dagoen garapenaren zatia gaur egun ingurunean dagoen industria-errealitatearen luzapen gisa ikusiko da. Kotarik handiengan dagoen zatia, aitzitik, paisaian nabarmenduko da, eta horrexegatik, hain zuzen ere, arreta handiz hartu beharko da.

Gauzak horrela, planteatutako garapen berriaren azken zati hori gauzatzeko justifikatu egiten du neurri babesleak eta zuzentzaileak zehaztea eta gauzatea. Arreta berezia jarri beharko zaio azken kota horretatik aurrera sortuko den ezpondari —ezponda hori beharrezkoa izango da ekonomia-jardueratarako pabilioi berriak kokatuko diren plataforma eratzeko—.

6. Beste alderdi batzuk.

Esparruaren hirigintza garatzean, «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetako honako arlo hauetako irizpideei jarraitu beharko zaie: Obrak egiten diren bitartean atmosferaren eta airearen kalitatea zaintzeko irizpideei; sortzen diren hondakinak biltzeko, tratatzeko eta biltegitatzeko irizpideei; obraren ondoriozko zaratak, hautsa eta abar ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; egin beharrekobren ondorioz inguruko biztanleengan sortzen diren kalteak ezabatzeko eta/edo murrizteko irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatze-koak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

IX. GAINERATZEN DIREN GRAFIKOAK

Ondoren, «23.1 Usabal. Industria-garapen berria» (azpi)esparruari dagozkion grafikoak zerrendatu dira:

- «1. Antolamenduaren oinplanoa. Definizio geometrikoa» grafikoa.
- «2. Zonifikazio xehatua» grafikoa.
- «3. Eraikitze eta erabiltzeko baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak» grafikoa.
- «4. Gauzatzeko baldintzak» grafikoa.

Todas esas circunstancias han de ser objeto de la debida evaluación y solución en el fase de ejecución del desarrollo propuesto.

3. Hidrogeología (acuíferos).

Las características del entorno afectado por el nuevo desarrollo planteado justifican acentuar la prudencia en su ejecución, con el fin de proteger posibles recursos acuíferos, así como controlar las excavaciones y evitar cualquier tipo de vertido contaminante que pudiera llegar a afectar esos recursos.

Todas esas cuestiones y sus afecciones en la materia que ahora nos ocupa deberán ser objeto de la debida evaluación y control en la citada fase de ejecución del nuevo desarrollo planteado.

4. La vegetación.

En el contexto, de la ejecución del nuevo desarrollo planteado en el entorno del caserío Erretiro se han de concretar y ejecutar las medidas necesarias para reducir en lo máximo posible las afecciones sobre el arbolado de robledal-bosque mixto (robles pedunculados, hayas, castaños, arces, alisos, etc.) que desciende desde la zona más alta de la ladera de Ollaun.

En el supuesto de que resulte imprescindible, la eliminación de especies de esa naturaleza será complementada y/o compensada con la determinación de medidas que garanticen la restauración de una zona ambientalmente degradada del municipio de, como mínimo, igual superficie que la afectada por la indicada eliminación.

5. El paisaje.

Considerado desde la carretera «N.I.», así como desde otras partes, el nuevo desarrollo merece una doble valoración. La parte del mismo situada a una cota más baja se vería como una prolongación de la realidad industrial existente en el entorno. La parte situada a una cota más alta tendería a destacar en el paisaje, y, precisamente, por ello, debería ser tratada con el debido cuidado.

En ese contexto, la ejecución de esa última parte del nuevo desarrollo planteado justifica la determinación y ejecución de las correspondientes medidas correctoras y protectoras, en particular del talud resultante a partir de esa última cota, necesario para la creación de la correspondiente plataforma de ubicación de nuevos pabellones de actividades económicas.

6. Otras cuestiones.

La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales» en lo referente a: Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; eliminación y/o minimización de los perjuicios derivados de las obras a ejecutar en la población del entorno; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

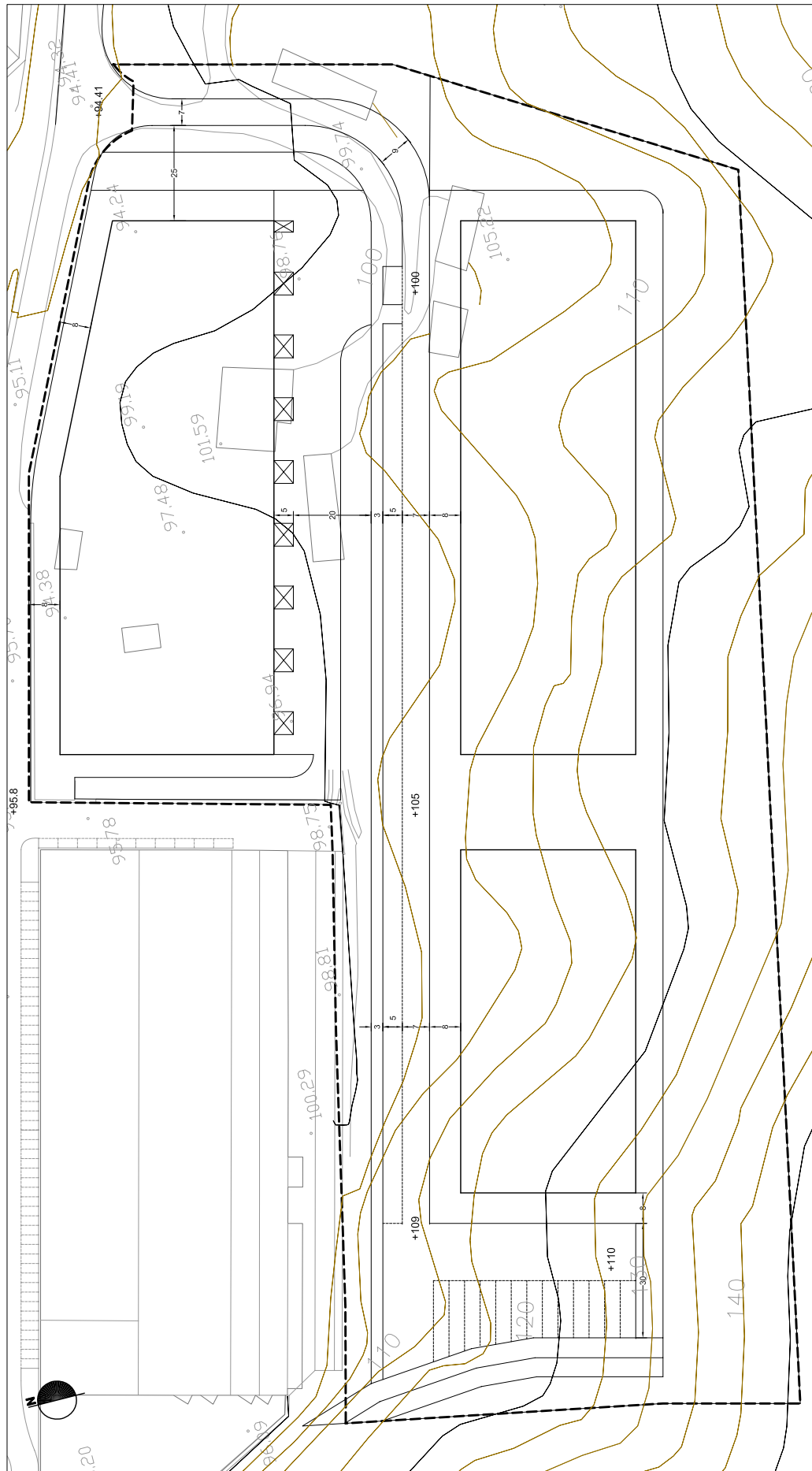
IX. GRÁFICOS ADJUNTOS

Se incluyen a continuación los gráficos referidos al (sub)ámbito «23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial» siguientes:

- Gráfico «1. Planta de ordenación. Definición geométrica».
- Gráfico «2. Zonificación pormenorizada».
- Gráfico «3. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones».
- Gráfico «4. Condiciones de ejecución».

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

23. USABAL INDUSTRIALDEA 2
23.1 NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL



ESCALA 1/1000 ESKALA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

**PLANTA DE ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA**

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

23.1. AZPIESPARRUAREN MUGA --- LIMITE DE SUBÁMBITO 23.1

+80 RASANTE PROYECTADA

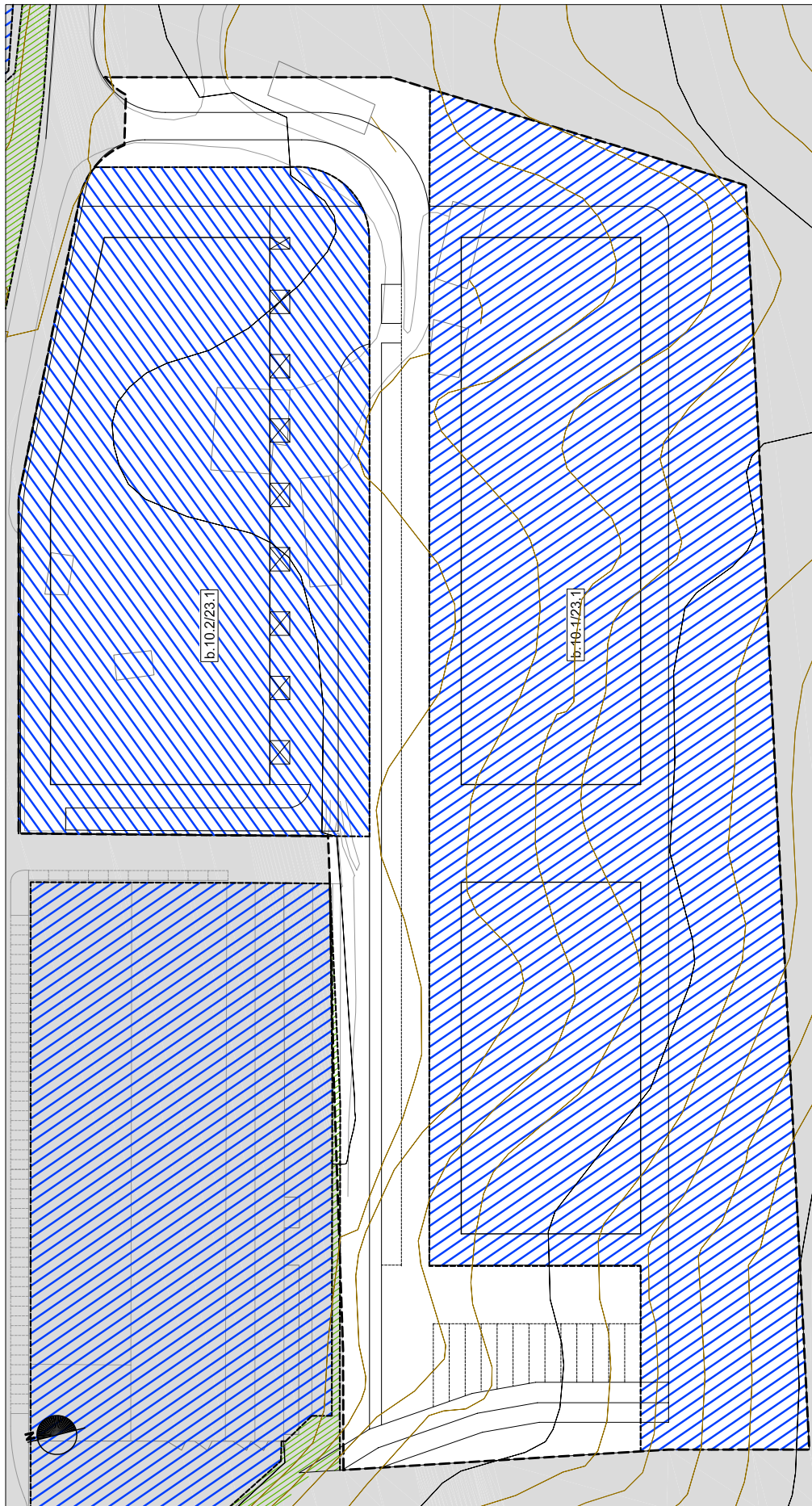
PROYECTATUTAKO SESTRA



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

23. USABAL INDUSTRIALDEA 2

23.1 NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL



ESCALA 1/1000 ESKALA

GRÁFICO 2. GRAFICOA
ZONIFICACIÓN FORMENORIZADA
ZONIFIKAZIO XEHATUA

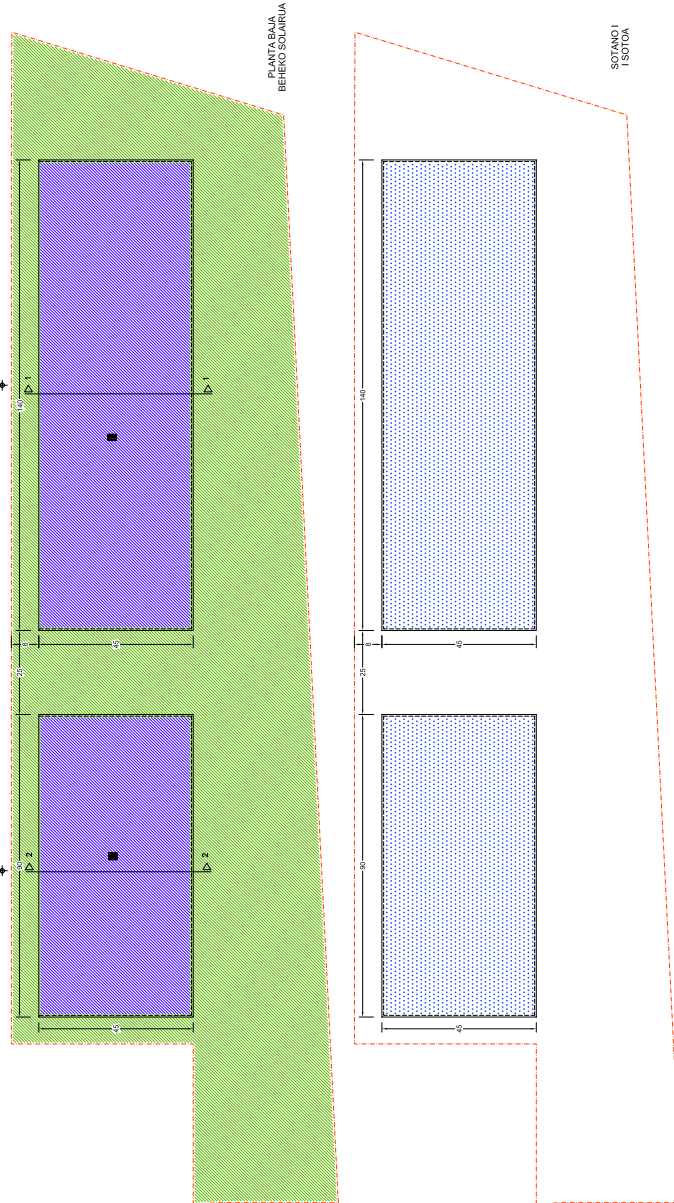
HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

- AZPIESFARRUAREN MUGA
- LIMITE DEL SUBAMBITO
- b.10 INDUSTRIAL-LURSAILA
- b.10 INDUSTRIAL
- b.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA
- e.10 RED DE COMUNICACIÓN VARIA

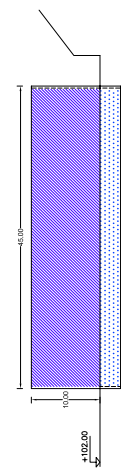


HIRI ORDENAZKIO PLAN OROKORREAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TOLOSAN, TESTU BATESINA-TESTO REFUNDIDO, 2008ko URTARRILAREN ENERO 2009

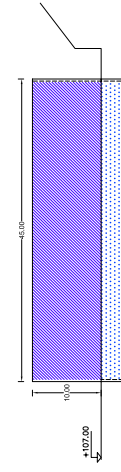
Parcela b. 10.7/23.1 Lursaila



ESCALA 1:1000
1:1000 ESCALA



SECCION 1
1.º SECCION



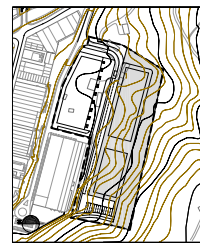
SECCION 2
2.º SECCION



DOC. 7. ANILU1. - 2.2. NORMAS PARTICULARES
DOK. 7. H. AA. - 2.2. ARAU PARTIKULARRAK

23. USABAL INDUSTRIALDEA 2
23.1 NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL

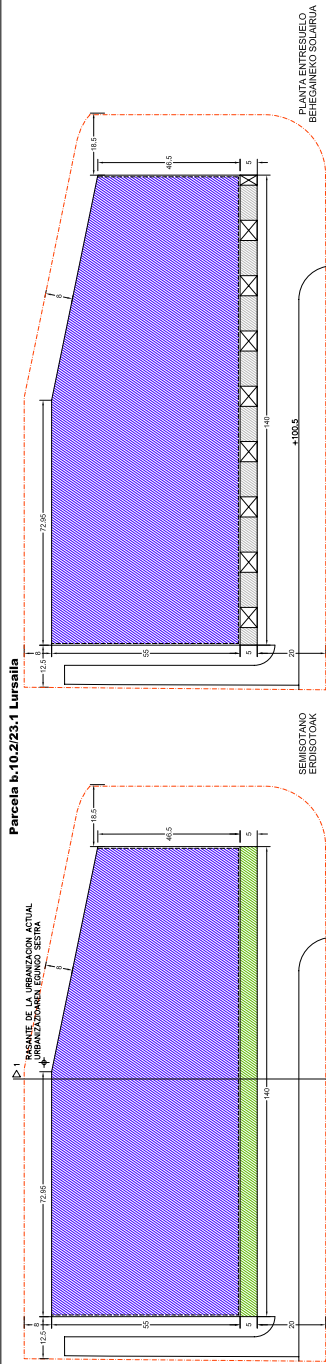
Lursailen mugak	Limites de parcela
Enkuntza-unitate	Unidad de edificación
Nahitaezko kintudadura	Afiliación obligatoria
Lemakadura maximoa	Afiliación maxima
Finkatzen baimendutako legakile	Vuelto autorizada en fachada
Complexo etxe-erakundearen nahitaezko solapamena	Localidades obligatorias de acceso de vehículos a garaje
Biologiarabileren	Uso residencial
Industriarabileren	Uso industrial
Hilagunen sailkoetako estabileren	Uso terciario
Ekipamendu komunikatuko estabileren	Uso de equipamientos comunitarios
Garajeak eta azaleren erabilpenak	Garaje y usos auxiliares
Terrazak estabileren (Ezohiztatzen atera daitezkeen erabilpen publiko eta pribatuak)	Terrazak descolchadas (Uso privado de viviendas o uso propio)
Erabilera publikoko eremuak	Áreas de uso público
Enkuntza baimendutako Erakunde baimendutako sarriraketa kan ian	Noi sarriraketa No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sarriak baimendutak	Rasante permitido
Enkuntza-alturaren murrizketa sarri baimendutako	Rasante permitido de medición de la altura de edificación



SECCION 1.1. GIBEROKA
CONDICIONES DE APLICACIÓN Y USOS PLANTAS Y SECCIONES 1.º ERAKITZERIO ETXERABITZERIO GIBEROKAZ. GIBEROKAZ. GIBEROKAZ. GIBEROKAZ.

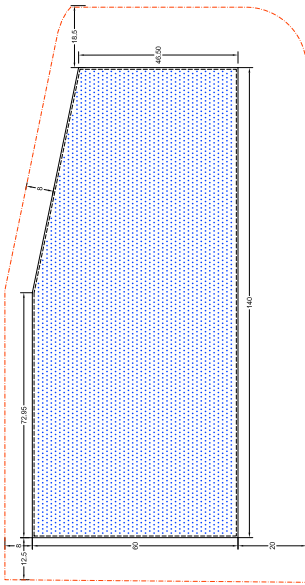
HIRI ORDENAZKIO PLAN OROKORRA-PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TOLOSA. TESTU BATEGINA-TEXTO REFUNDIDO. 2009ko URTARRILA-ENERO 2009

Parcela b.10.2/23.1 Lursaila



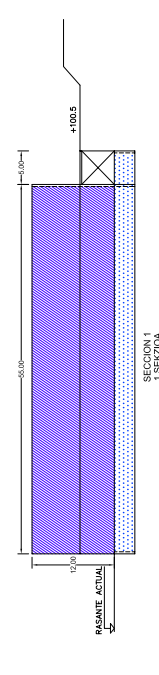
SENGOTANO ERDISOTAK

PLANTA ENTRESUELO BEHEGANEKO SOKARRUA



SOTANO I
SOTANO II

ESCALA 1/1000
1/1000 ESCALA



SECCION I
I SECCION

ESCALA 1/1000
1/1000 ESCALA

DOC. "2. NI.UU.", "2.2. NORMAS PARTICULARES
DOK. "2. H.H.A.A.", "2.2. ARRAU PARTIKULARRAK

23. USABAL INDUSTRIALDEA.2
23.1 NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL

Lursailaren mugak	Limite de parcela
Enkuntze-unitatea	Unidad de edificación
Nahitazko lekuak	Alineación obligatoria
Lehiaketa maximoa	Alineación máxima
Funtzioen banamendutako begiak	Viewos autorizados en fachada
Complexo baliabide-erakundearen nahitazko kokapena	Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Berlingentzeren	Uso residencial
Industriaren	Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilien	Uso terciario
Ekijemendu komunitarioko erabilien	Uso de equipamiento comunitario
Garaje eta erabilien erabilien	Garaje y usos auxiliares
Terraza estalita (B. garaje, terraza, terraza de vinilos o terraza de aluminio)	Terraza descubierta (B. terraza, terraza de vinilos o terraza de aluminio)
Erabilien publiko erabilien	Áreas de uso público
Erabilien pribatu erabilien	Uso privado
Erabilien komunitario erabilien	No edificable excepto bajo rasante autorizado
Sesta perimetrala	Rasante perimetral
Erabilien publiko erabilien	Rasante perimetral de medición
Erabilien pribatu erabilien	Rasante perimetral de medición

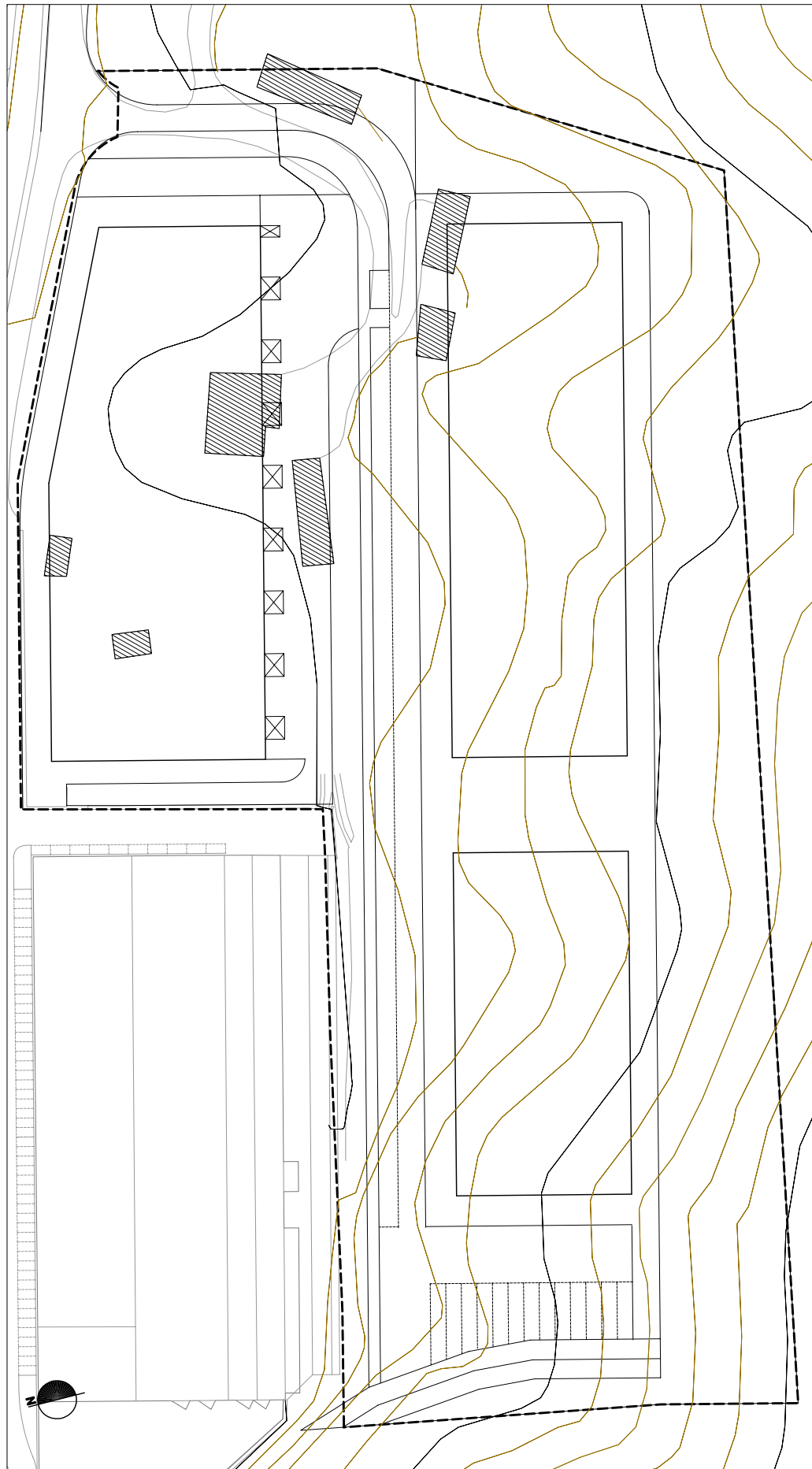
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO, PLANTAS Y SECCIONES II
ERAKITZERIO ETA ERABILITZERIO BALDINTZAK, OINPLANOAK ETA SEKZIOAK II

GRAFICO.3.2. GRAFICOA



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

23. USABAL INDUSTRIALDEA 2
23.1 NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL



ESCALA 1/1000 ESKALA

AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA Nº 14

JARDIN INTEGRATU ESPARRUA 14 Zb.

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIRIKAK

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK



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