

ezarritako baldintzak dira —eraikuntza gauzatuak eta gauzatu gabeak barne—. Finkatu egin dira 2002ko apirilaren 16ko erabaki bidez behin betiko onartutako Plan Berezian horri dagokionez egiten diren aurreikuspenak.

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

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan horietarako izaera orokorre ezartzen diren erabilera-baldintzak ez ezik, Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen plangintzak ezartzen direnak ere, aplikatuko dira Esparruan antolatutako (azpi)zona xehatuetako bakoitzean. Finkatu egin dira 2002ko apirilaren 16ko erabaki bidez behin betiko onartutako Plan Berezian horri dagokionez egiten diren aurreikuspenak.

E. Oria ibaiaren gaineko pasabidea.

Esparru hau eta «26. Olarrain» hirigintza-esparrua lotzeko Oria ibaia zeharkatuko duen oinezkoentzako eta txirindularientzako pasabidea gauzatzea aurreikusi da.

2. *Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.*

Esparruko lurak hiri-lurzoru finkatutzat jo dira.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren inguruan Araxes eta Oria ibaiak 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 atlantiko 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

Finkatu egin da Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenen emaitzazko gauzatze-erregimena —zehazki, 2002ko apirilaren 16ko erabaki bidez behin betiko onartutako Plan Berezian ezarritako aurreikuspenen emaitzazkoa—.

Esparru hau eta «26. Olarrain» hirigintza-esparrua lotzeko Oria ibaia zeharkatuko duen oinezkoentzako eta txirindularientzako pasabidea gauzatzea eta ordaintzea azken esparru horretan planteatutako hirigintza-garapenaren urbanizazio-kargatzat hartuko da.

«26. OLARRAIN» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Tolosako hirigunearen hegoaldean dagoen esparrua da, RENFEren trenbidearen, Oria ibaiaren eta «N-1» errepidearen eta «GI-2634» errepidearen elkargunearen artean kokatzen dena.

Guztira 32.817 m² inguruko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

miento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluidas las edificaciones previstas y no ejecutadas. Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto en el Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002.

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, por un lado y con carácter general para las mismas en el documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General, y, por otro, en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General. Se consolidan las previsiones establecidas a ese respecto en el citado Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002.

E. Pasarela sobre el río Oria.

Se prevé la ejecución de una nueva pasarela sobre el río Oria de conexión peatonal y ciclista de éste con el Ámbito Urbanístico «26. Olarrain».

2. *Categorización del suelo urbano.*

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

V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se tendrá presente, a los efectos correspondientes, las presencia en las inmediaciones del Ámbito de los ríos Araxes y Oria.

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.

Ninguna de las edificaciones y elementos del Ámbito se integra en el catálogo de este Plan General.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

Se consolida el régimen de ejecución resultante de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, y, en concreto, en el citado Plan Especial aprobado definitivamente mediante resolución de 16 de abril de 2002.

La ejecución y el abono de la nueva pasarela sobre el río Oria de conexión peatonal y ciclista de éste con el Ámbito Urbanístico «26. Olarrain» será considerada como carga de urbanización del desarrollo urbanístico planteado en este último Ámbito.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «26. OLARRAIN»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito ubicado al Sur del área urbana de Tolosa, concretamente entre el ferrocarril de RENFE, el río Oria y la intersección de la antigua carretera «N-1» con la carretera «GI-2634».

Tiene una superficie total de 32.817 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. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparrua hirigintza alorrean guztiz berritzea eta berririo kualifikatzea da esparruan planteatutako helburu nagusia. Horrekin batera, gaur egun dauden eraikinak eraistea eta bate-ragarriak diren bizitegi-garapen berriak eta ekonomia-jarduer-tako garapen berriak aurreikustea hartu behar da kontuan.

Horrez gain, ondoren aditzera ematen diren beste hiru hel-buru hauekin osatzen da aurreko helburu nagusia.

Batetik, natura, ondare eta kultura alorreko balioei errepa-ratuta, babestu egin beharko dira Oria ibaia eta Osaka erreka —eta horien ur-bazterrak—, eta Olarrain, SA paper-fabrikaren akueductua.

Bestetik, antzinako «N-1» errepidearen eta «GI-2634» erre-pidearen arteko elkargunean gaur egun dagoen bide-arazoa eba-tzi beharko da. Hala, xede horretarako egokiak dien irtenbideak zehaztu eta gauzatuko dira, betiere hura ibaiaren ur-baztererra debideratu ostean.

Azkenik, esparru hau eta «25. Usabal Kirolgunea» hirigin-tza-esparrua lotzeko Oria ibaia zeharkatuko duen oinezkoen-tzako eta txirrindularientzako pasabidea gauzatzea aurreikusi da.

Bestalde, antolamendu xehatua eta bidezko urbanizazio-proiektua zehazteko ondorioetarako, esparruan aurreikusten den Plan Berezia lantzeko prozesua osatu egingo da urpean geratzeko arriskuari eta ondoriozko arazoei erantzuteko neurri egokiak ebaluatu eta finkatuko dituen azterlan hidraulikoare-kin.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

1.1. «A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zona». (Azalera: 20.532 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 27.200 m²(s).

— Sestrapean: 16.800 m²(s).

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

Esparruan sustatu beharreko Plan Partzialak antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin zehaztuko ditu parametro horiek.

B. Erabilera-baldintzak.

a) Plan honetan «A.20» zonetarako orokorrean ezarritako erabilera-baldintza orokorrek dira.

Testuinguru horretan, eta izaera orokorrean, baimendu egiten da 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea esparruko bizitegi-lursailetan («a» lursailetan).

Esparruaren antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko Plan Partzialak, halaber, bizitegi-lursailetan lehen adi-tzera emandako kategorietakoak baino kategoría handiagoko merkataritza-erabilerak ezartzea baimendu ahal izango du, betiere Plan honen Hirigintza Arau Orokorrean horietarako ezarritako baldintzetan.

Era berean, merkataritza-erabilerak beste mota bateko lur-sailetan ezarriko badira, Plan honen Hirigintza Arau Oro-korrean horietarako ezartzen diren irizpide orokorrek bete beharko dira.

b) Ekonomia-jardueren erabileretarako guztizko hirigin-tza-eraikigarritasuna: 10.000 m²(s).

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

La reforma y recualificación urbana integral del Ámbito constituye el objetivo principal planteado en el Ámbito, asociado al derribo de las edificaciones existentes y a la previsión de nuevos desarrollos de actividades económicas y residenciales compatibles entre sí.

Además, ese objetivo se complementa con, entre otros, los otros tres que se indican a continuación.

Por un lado, la preservación, en atención a sus valores naturales, patrimoniales y culturales, tanto del río Oria y de la regata Osaka, incluidos sus respectivos márgenes, como del acueducto de la Papelera Olarrain, S.A.

Por otro, la resolución de la problemática viaria existente en la intersección entre la antigua carretera «N-1» y la «GI-2634», mediante la determinación y ejecución de las soluciones que se estimen adecuadas con ese fin, previo desvío de aquella al borde del citado río.

Por último, previsión de una nueva pasarela sobre el río Oria para la conexión peatonal y ciclista de éste con el Ámbito Urbanístico «25. Usabal Kirolgunea».

Complementariamente, el proceso de elaboración del Plan Parcial previsto en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización se complementará con la realización del correspondiente estudio hidráulico con el fin de evaluar y fijar las medidas de intervención adecuadas para dar respuesta a posibles problemas y riesgos de inundabilidad.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 20.532 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 27.200 m²(t).

— Bajo rasante: 16.800 m²(t).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Altura y número de plantas máximo de la edificación.

Dichos parámetros serán los que, con rango propio de la ordenación pormenorizada, determine el Plan Parcial a promover en el ámbito.

B. Condiciones de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para las zonas «A.20».

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª y 2.ª categorías en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito.

A su vez, el Plan Parcial a promover en el ámbito con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo podrá autorizar la implantación en las parcelas residenciales de usos comerciales de categoría superior a las antes citadas, en las condiciones establecidas para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

A su vez, la implantación de usos comerciales en otro tipo de parcelas se adecuará los criterios generales establecidos para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

b) Edificabilidad urbanística total destinada a usos de actividades económicas: 10.000 m²(t).

c) Bizitegi-erabileretarako gutizko hirigintza-eraikigarritasuna: 17.200 m²(s).

d) Bizitegiko hirigintza-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

— Eraitsi eta ordezkatu beharreko egungo bizitegi-eraikigarritasuna: 2.033 m²(s).

— Bizitegi-eraikigarritasun berria:

* Babes ofizialeko etxebizitzetarako (%55): 8.342 m²(s).

* Etxebizitza babestu tasatuetarako (%22,58): 3.425 m²(s).

* Sustapen libreko etxebizitzetarako (%22,42): 3.400 m²(s).

* Guztizko bizitegi-eraikigarritasun berria (%100): 15.167 m²(s).

1.2. «E.10 Bide Komunikazioen Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 12.285 m²).

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

Gasolindegia edo hornitegiak ezartzea baimenduko da, bertan ezartzea egokia dela uste bada. Dena den, baimena lortuko bada, aurretik udal-lizentziez gain, arlo horretan indarrean dagoen legeriak aurreikusten dituen baimenak eta/edo aldeko txostenak lortu beharko dira, errepideen arloan eskumena duen Foru Aldundiko Departamentuaren aldeko txostena barne. Horrez gain, kasuak kasu planteatzen diren helburuen ezaugarri eta baldintzei erreparatuta, aurretik dagokion antolamenduko Plan Berezia ezartzera baldintzatu ahal izango du Udalak ezarpen hori.

2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

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

Trenbide-sarearen beste aldean dauden eraikuntzetarako ibilgailuen eta oinezkoen sarbidea babestu beharko da beti.

3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatua zehazteko, esparruaren osotasunari dagokion Plan Partziala landu eta bideratuko da.

5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

A. Gauzatzeko eta programatzeko erregimen orokorra.

a) Batera zehaztu eta gauzatuko dira:

— Esparruan planteatutako hirigintza-garapen berria.

— Komunikazio-irtenbide egokiak, bai «Usabal Kirolgunea» kirol-instalazioetara joateko Oria ibaia zeharkatuko duen oinezkoentzako eta txirrindularientzako pasabide berriari dagokionez, bai antzinako «N-1» errepidearen eta «GI-2634» errepidearen elkarguneari dagokionez.

— Esparruaren mugan edo esparruaren barruan dauden ibai-ibilguak babesteko neurriak.

— Olarrain paper-fabrikaren akueduktua babesteko neurriak.

c) Edificabilidad urbanística total destinada a usos residenciales: 17.200 m²(t).

d) Régimen jurídico de la edificabilidad urbanística residencial:

— Edificabilidad residencial existente a derribar y sustituir: 2.033 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

* Destinada a viviendas de protección oficial (55%): 8.342 m²(t).

* Destinada a vivienda protegida tasada (22,58%): 3.425 m²(t)

* Destinada a promoción libre (22,42%): 3.400 m²(t).

* Nueva edificabilidad residencial total (100%): 15.167 m²(t).

1.2. Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 12.285 m²).

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

Se autoriza la implantación de gasolineras o estaciones de servicio en los supuestos en los que se estime oportuna su implantación. En todo caso, su autorización ha de entenderse supeditada a la previa obtención de, además de la o las correspondientes licencias municipales, las autorizaciones y/o informes favorables previstos a ese respecto en la legalidad vigente en la materia, incluido el del Departamento de la Diputación Foral competente en materia de carreteras. Además, en atención a las características y condicionantes de los objetivos planteados en cada caso, el Ayuntamiento podrá condicionar su implantación a la previa formulación del correspondiente Plan Especial de ordenación.

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

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

En todo caso, se deberá preservar el acceso rodado y peatonal a las edificaciones situadas al otro lado de la red ferroviaria.

3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido a la totalidad del Ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

a) Se procederá a la determinación y ejecución unitaria de:

— El nuevo desarrollo urbanístico planteado en el Ámbito.

— Las soluciones de comunicación que se estimen adecuadas tanto en lo referente a la nueva pasarela peatonal y ciclista sobre el río Oria, de conexión con las instalaciones deportivas de «Usabal Kirolgunea», como en cuanto a la intersección de la antigua carretera «N-1» con la «GI-2634».

— Las medidas de preservación de los cauces fluviales ubicados bien en colindancia con el Ámbito bien dentro de él.

— Las medidas de preservación del acueducto de la Papelera de Olarrain.

Aurreikuspen horien guztien eraginpean dauden lurak testuinguru horretara mugatu beharreko jardun integratuko esparruan barne hartuko dira edo hari atxikiko zaizkio.

Oria ibaiaren gaineko oinezkoentzako eta txirriindularientzako pasabide berriaren eraikuntza, bestalde, esparru horretan proiektatutako garapenaren urbanizazio-kargatzat hartuko da.

b) Esparruan barne hartzen den edo hari atxikitzen zaion kontuan izan gabe, hirigintza-esparru honek eta «2. Santa Luzia. Ekipamendu orokorra» esparruak jardun integratuko esparru bakarra osatuko dute, eta esparru hori Jardun Urbanizazioaren Programa bakar baten mende izango da.

Era berean, bi esparru horietako lurak gauzatzeko-unitate berari lotuko zaizkio (bai gauzatzeko-unitate horretan barne hartuz, bai gauzatzeko-unitate horri atxikiz).

B. Sistema orokor publikoak lortzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

— Administrazioak lagapen bidez lortuko ditu «2. Santa Luzia. Ekipamendu orokorra» hirigintza-esparruan barne hartzen diren eta sistema orokorrera bideratzen diren lurak. Aurreko «A» idatz zatian adierazi den jardun integratuko esparruan proiektatutako hirigintza-garapenaren testuinguruan egingo da lagapena.

— Proiektatutako bide arloko lanen eta jardunen kostua bide-azpiegituran eskumena duen entitateak ordainduko du (Gipuzkoako Foru Aldundiak). Alabaina, entitate horri ez dagokion zatian, esparruan aurreikusten den hirigintza-garapen berriaren urbanizazio-karga gisa hartuko da lanen kostua.

C. Garapen-plangintza lantzeko eta onartzeko epeak.

Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoaren barruan landu eta onartuko da Plan Partziala.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

Oro har, esparruko antolamendu xehatuko baldintzak bertan sustatu beharreko Plan Partzialean ezarriko dira.

Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideen arabera, esparruan proiektatzen diren eraikuntza berriak —aurretik daudenak ordezkatzeko dituztenak edo oin berrikoak— Oria ibaiaren ibilguarekiko gutxienez 15 metro atzeratu beharko dira.

Edonola ere, katalogatutako eraikinen kasuan, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan —Lurraldearen Arloko Plan horretan barne— horietarako ezarritakoari jarraituko zaio.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren barruan zein inguruan Oria ibaia, antzinako «N-1» errepidea eta Osaka erreka agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan.

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Olarrain paper-fabrikaren akueduktua Plan Orokor honen katalogoan sartzen da, haren balio kulturala dela eta.

Akueduktu hori leheneratu eta ingurunean integratu beharko da, bertan planteatutako antolamendu berrian zehazki.

Los terrenos afectados por todas esas previsiones se integrarán o adscribirán al ámbito de actuación integrada a delimitar en ese contexto.

La construcción de la citada nueva pasarela peatonal y ciclista sobre el río Oria será considerada como carga de urbanización del desarrollo proyectado en este Ámbito.

b) Con independencia de su inclusión o adscripción al mismo, el conjunto formado por este Ámbito Urbanístico y el «2. Santa Lucía. Equipamiento General» conformarán un único ámbito de actuación integrada, que deberá ser objeto de un único Programa de Actuación Urbanizadora.

De igual manera, los terrenos de ambos ámbitos se vincularán (bien mediante su inclusión, bien mediante su adscripción) a una misma unidad de ejecución.

B. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

— Los terrenos integrados en el Ámbito Urbanístico «2. Santa Lucía. Equipamiento General», destinados a sistema general, serán obtenidos por la Administración mediante cesión en el contexto del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de actuación integrada al que se ha hecho referencia en el anterior apartado «A».

— El coste de ejecución de las obras y actuaciones viarias proyectadas será abonado por la entidad competente en la citada infraestructura viaria (Diputación Foral de Gipuzkoa), y, en la parte que, en su caso, no le corresponda a dicha entidad, será considerada como carga de urbanización del nuevo desarrollo urbanístico previsto en el Ámbito.

C. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Parcial dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

Con carácter general, las condiciones de calificación pormenorizada del Ámbito serán las que establezca el Plan Parcial a promover en el mismo.

En todo caso, de conformidad con los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, el retiro de las nuevas edificaciones proyectadas en el ámbito, bien en sustitución de otras preexistentes bien de nueva planta, respecto del cauce del río Oria será, como mínimo, de 15 m.

Por su parte, tratándose de elementos catalogados, se estará a lo establecido para los mismos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido dicho Plan Territorial Sectorial.

V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se deberá tener presente, a los efectos correspondientes, la presencia bien dentro del ámbito bien en sus inmediaciones, del río Oria y de la antigua carretera «N-1» y la regata Osaka.

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

En atención a su valor cultural, el acueducto de la Papelera Olarrain se integra en el Catálogo de este Plan General.

Procede su recuperación e integración en el entorno y, en concreto, en la nueva ordenación planteada en el mismo.

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Plan Partzial horretan ezarriko dira erregimen hori arautzeko baldintzak.

Nolanahi ere, baldintza horiek ezartzeko garaian aurreko «III». epigrafeko «5» idatz zatian ezarritako baldintzak hartu beharko dira aintzat.

VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

1. *Geologia eta geomorfologia.*

Esparruaren gaur egungo egoeran, agerikoa da hainbat arrazoiren ondoriozko ingurumen-narriadura, batez ere mota orotako isurketen ondoriozkoa, hondakin geldoen ondoriozkoa barne. Kontrolpean, eta zentzuz, jaso eta atera beharko dira bertatik hondakin horiek, baita proiektatutako garapen berria gauzatzeko prozesuan sortzen diren hondakin geldoak ere (eraikinak eraistearen ondoriozkoak, lur-erazketen ondoriozkoak, eta abar).

2. *Lur gaineko hidrologia.*

A. Ibai-ibilguak.

Plan Partzialean planteatu beharreko antolamendu berriak apustu argia egin beharko du, batetik, ahal den tartean Osaka erreka estaldura ezabatzearen alde eta, bestetik, erreka hori ingurunean eta antolamenduan bertan integraztearen alde.

B. Ertzak leheneratzea eta hobetzea.

Oria ibaiaren ezker aldeko zati hau aldatuta dago, narriatuta. Ia ez du ur-bazterreko landaredirik, eta dagoena gaizki kontserbatuta dago. Gainera, ia ibilguraino bertaraino iristen diren isurketak ageri dira.

Esparruan planteatu beharreko antolamendu berria indarrean dagoen Ibaien eta Erreken Ertzak antolatuzko Lurraldearen Arloko Planean ezartzen diren irizpideetara egokitu beharko da, baita garapen berriaren eta Oria ibaiaren eta Osaka erreka arteko distantziei dagokienez ere. Halaber, ertzak leheneratu, zaharberitu eta ingurumen arloan hobetu beharko dira, eta, horrela, ibilgu horiek hiri-ingurunean egoki integratu beharko dira.

C. Uholde-arriskua murriztea.

Lurraldearen Arloko Planean, Oria ibaiaren ezker alde hori 100 eta 500 urteko birgertatze aldi urpean geratzeko arriskua duen eremutat jotzen da.

Hori dela eta, esparruko Plan Partziala eta Urbanizazio Plana lantzeko prozesuarekin batera, azterlan hidraulikoa egin beharko da. Azterlan hidrauliko horrek honakoa aztertu eta definitu beharko du: Arrisku hori eta haren iritsiera; uholdeen prebentzioarako neurriak; ertzak leheneratzeko irtenbide bigunak; ur-bazterreko landaredia leheneratzeko neurriak; eta abar.

3. Hidrogeologia.

Une honetan eskura dugun informazioarekin, urrakortasun handiko / oso handiko ingurunea dela eman daiteke aditzera, eta, horrenbestez, mota orotako isurketak saihestu beharko dira bertan. Era berean, lur-erazketak behar besteko arretaz eta kontrolaz egin beharko dira, piezometrikoaren gaineko eraginak ezabatzearen; izan ere, piezometrikoa gainazal topografikotik oso hurbil egon ohi da akuifero koaternarioetan.

Esparruko Plan Partziala lantzeko fasean zein bertan planteatutako antolamendua garatzeko eta gauzatzeko fasean, arreta handiz baloratu eta kontrolatu beharko dira mota horretako eraginak. Edonola ere, gaur egun bertan dauden erabileretako batzuk ez dira egokiak ingurune horretako ezaugarrietarako, eta horiek bertatik ateratzea onuragarria izan daiteke ingurumen alderdi horretarako.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

Las condiciones reguladoras de dicho régimen serán las que establezca el referido Plan Parcial.

En todo caso, en su determinación deberán ser objeto de la debida consideración las condiciones establecidas en el apartado «5» del anterior epígrafe «III».

VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

1. *Geología y geomorfología.*

La situación actual del Ámbito se caracteriza por su deterioro medioambiental resultante de, entre otros extremos, la cantidad de vertidos de todo tipo, preferentemente inertes, depositados en él. Su recogida y retirada, así como la de los residuos inertes resultantes a lo largo del proceso de ejecución del nuevo desarrollo proyectado (derrumbos de edificaciones, excavaciones, etc.), ha de ser realizada y gestionada de manera controlada y razonada.

2. *Hidrología superficial.*

A. Cauces fluviales.

La nueva ordenación del Ámbito a plantear en el Plan Parcial a promover en él ha de apostar por, por un lado, el descubrimiento de la regata Osaka en el tramo que sea factible, y, por otro, su integración en el entorno y en la propia ordenación.

B. Recuperación y mejora de márgenes.

Esta parte de la margen izquierda del río Oria está alterada, deteriorada, sin apenas vegetación de ribera y la existente mal conservada, y con vertidos que llegan hasta casi el mismo cauce.

La nueva ordenación a plantear en el Ámbito ha de ajustarse a los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos, incluso en lo referente a las distancias entre aquél y el río Oria y la regata Osaka. Y en ese contexto, se ha de proceder a la recuperación, restauración y mejora ambiental de sus márgenes, además de a la correcta integración de dichos cauces en el entorno urbano.

C. Reducción del riesgo de inundaciones.

Esta parte de la margen izquierda del río Oria está considerada en el citado Plan Territorial Sectorial como zona inundable con períodos de recurrencia de 100 y 500 años.

Por esa razón, procede la realización, complementariamente al proceso de elaboración del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización del ámbito, de un estudio hidráulico que, de forma conjunta analice y defina: El mencionado riesgo y su alcance; medidas para la prevención de inundaciones; soluciones blandas de recuperación de las márgenes; medidas para la recuperación de la vegetación de ribera; etc.

3. Hidrogeología.

De acuerdo con la información de la que se dispone en este momento, se trata de un entorno de alta/muy alta vulnerabilidad acuífera por lo que ha evitarse cualquier tipo de vertido contaminante. Asimismo, las excavaciones han de ser acometidas con el debido cuidado y control para eliminar afecciones al piezométrico, ya que éste suele estar bastante próximo a la superficie topográfica en los acuíferos cuaternarios.

En las posteriores fases tanto de elaboración del Plan Parcial del Ámbito como de desarrollo y ejecución de la ordenación planteada en el mismo deben ser valoradas y controladas ese tipo de afecciones con la debida atención. En todo caso, algunos de los usos actualmente existentes en él no son adecuados a las características de este medio y su retirada incluso puede beneficiar a este componente ambiental.

4. *Poluituta egon daitezkeen industria-lurzorua lehene-ratzea.*

IHOBEren inbentarioaren arabera, eremuan poluituta egon daitezkeen esparru bat dago, 1820. urtetik 1833. urtera bitartean kobre-galdategi bat jasan zuen orubearekin lotzen zena (Dugiols kobre-galdategia, EJSN 27.5) eta, ondoren, 1980. urtera arte, paper-fabrika bat hartu zuena (Laurak Bat paper-fabrika, EJSN 21.1). Gaur egun, hainbat isurketa poluitzaile ere izan daitezke bertan.

Lurzoru horiek arlo horretan indarrean dagoen legerian aurreikusten diren ikerketa, jakintza, kontrol eta tratamendu prozesuen mende egon beharko dute, proposatutako erabilera-aldaketen aurretik.

5. *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; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatzekoak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

«27. ARZABALZA» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Oria ibaiaren eskuinaldeko ur-bazterretan kokatuta dago esparrua, «N-1» errepidetik Tolosara sartzeko hegoaldeko sarbi-dearen inguruetan.

Guztira 18.565 m² 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

Esparrua gaur egungo egoeran finkatu da, dauden industria-erakinak barne, betiere 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioen testuinguruan sustatutako Xehapen Azterlanen emaitzazko aurreikuspenekin —azterlan horiek 1997ko abenduaren 19ko eta 1999ko apirilaren 26ko erabaki bidez onartu ziren behin betiko—.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. *Kalifikazio globala.*

«B.10 Industria Erabilerako Zona». (Azalera: 18.565 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

Gaur egun bertan dauden eta Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean dagoen hiri-plangintzaren arabera eraikitako eraikuntzen formaren emaitzazkoa da zonaren guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Finkatu egiten dira eraikuntza horiek.

Sestrpean eraiki daitezkeen solairu baten eraikigarritasuna gaineratu beharko zaio aurreko eraikigarritasun horri.

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

4. *Recuperación de suelos industriales potencialmente contaminados.*

De acuerdo con el inventario de IHOBE, existe en el Ámbito un emplazamiento potencialmente contaminado ligado al solar que de 1820 a 1833 acogió una actividad de fundición de cobre (Fundición de Cobre Dugiols, CNAE 27.5) y posteriormente y hasta 1980 una papelera (Papelera Laurak Bat, CNAE 21.1). En la actualidad pueden existir algunos vertidos también contaminantes.

Esos suelos han de sujetarse a los procesos de investigación, conocimiento, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia, con anterioridad a los cambios de uso propuestos.

5. *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; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «27. ARZABALZA»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito industrial ubicado a orillas del río Oria, concretamente en su margen derecha, en las inmediaciones del acceso Sur a Tolosa desde la carretera «N-1».

Tiene una superficie total de 18.565 m². Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se consolida el Ámbito con su realidad actual, incluidas las edificaciones industriales existentes, con las previsiones resultantes de los Estudios de Detalle referidos al mismo, promovidos en el contexto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989, y aprobados definitivamente mediante resoluciones de 19 de diciembre de 1997 y 26 de abril de 1999.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. *Calificación global.*

Zona «B.10 Uso Industrial». (Superficie: 18.565 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

La edificabilidad urbanística total de esta zona es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes y construidas de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que se consolidan.

Esa edificabilidad se complementa con la asociada a una planta bajo rasante que se autoriza construir.

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