

#### 4. *Poluituta egon daitezkeen industria-lurzorruak lehene-ratzea.*

IHOBEren inbentarioaren arabera, eremuan poluituta egon daitekeen 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 daiteke 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 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Plan Orokor hone-tako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzorruaren sailka-pena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» pla-noan 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 Erabilera Zona». (Azalera: 18.565 m<sup>2</sup>).

##### 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 daitekeen 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 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

#### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

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

##### 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.

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

#### B. Erabilera-baldintzak.

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

#### 2. Tokiko sistemen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Egiturazko antolamenduaren berezko lerrunarekin ez da ezartzen esparruko tokiko sistemen sarea arautzeko berariazko aurreikuspenik.

#### 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 gaiza daiteke.

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

Esparru honen hirigintza-antolamenduaren garatze eta gauatzeko mailari erreparatuta, ez da hirigintza-antolamendua programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorraren aurreikuspen arautzailerik ezarri.

### IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

#### 1. Kalifikazio xehatua.

A. Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako (azpi)zona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

#### B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

— Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eta finkatzen den eraikuntzaren formaren (lerrokaduren, altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzazkoa da eraikigarritasun fisikoa.

— Sestrapean: Plan honetako Hirigintza Arau Orokorreran azaldutako baldintzetan sestrapean eraiki daitezkeen solairu bati (1) dagokion eraikigarritasuna da, betiere arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako Oria ibaiaren ibilgua eta ur-bazterrak zaintzeko irizpideekin.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

#### a) Solairu kopurua.

— Sestra gainean: Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinen solairu kopuru bera izango du.

— Sestrapean: Soto-solairu bat (1), lehen aditzera emandako baldintzetan.

#### b) Eraikuntza-altuera:

Sestra gainean eraiki daitezkeen eraikuntzek gaur egun bertan dauden eraikuntzen altuera bera izango dute.

c) Edonola ere, Plan honen Hirigintza Arau Orokorrerako 66. artikuluan, besteak beste, ezarritako ildo horretako irizpideak izango dira aplikatzekoak.

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

#### B. Condiciones de uso.

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

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

No se establecen, con el rango propio de la ordenación estructural, previsiones específicas reguladoras de la red de sistemas locales del ámbito.

#### 3. Clasificación urbanística.

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

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

Este Plan General determina la ordenación pormenorizada del Ámbito, por lo que se considera de ejecución directa del mismo.

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

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística de este Ámbito, no se establecen previsiones reguladoras del régimen general de programación y ejecución de la misma.

### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1. Calificación pormenorizada.

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

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

#### B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

— Sobre rasante: La edificabilidad física es la resultante de la forma (alineaciones, número de plantas y altura) actual de la edificación existente y consolidada en cada parcela.

— Bajo rasante: Edificabilidad asociada a una (1) planta bajo rasante que se autoriza construir en las condiciones expuestas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan, siempre que la misma sea acorde con los criterios de preservación del cauce del río Oria y de sus márgenes, establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

#### a) Número de plantas.

— Sobre rasante: El número de plantas es equivalente al de las edificaciones existentes y consolidadas.

— Bajo rasante: 1 planta de sótano, en las condiciones antes expuestas.

#### b) Altura de edificación:

La altura de las edificaciones autorizadas sobre rasante es equivalente a la de las existentes en la misma.

c) En todo caso, serán de aplicación los criterios establecidos a ese respecto en, entre otros, el artículo 66 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

Gainera, eta adierazitakoaren ildotik, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan Oria ibaia eta haren ertzak babesteko ezarritako irizpideak hartu beharko dira espresuki eta behar bezala aintzat –Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak barne–.

Horrexegatik, hain zuzen ere, eraikiz gero, proiektatutako sotoa gutxienez 5 metro atzeratuko da Oria ibaiaren ibilgutik.

#### D. (Azpi)zona xehatueta erabilera-baldintzak.

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» liburuan, (azpi)zona horietako bakoitzerako ezartzen dira izaera orokorreko baldintza horiek.

#### E. Jabari-baldintza partikularrak.

— Gaur egun dagoen bidegorria finkatu egiten da esparrua zeharkatzen duen tartean; berau ezartzeko baldintza juridikoe-tan finkatu da (pasabide-zortasunak, eta abar).

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

#### 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Esparruko lurak hiri-lurzoru finkatutzat jo dira.

### V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparruaren inguruan Oria ibaia agertzearen ondoriozko eraginak hartu behar dira kontuan, bidezko ondorioak izan ditzan.

### 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.

Hirigintza-antolamenduaren garatze eta gauzatze maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako baldintza zehatzik ezarri.

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

Hirigintza-antolamenduaren garatze eta gauzatze maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako baldintza zehatzik ezarri.

### «28. ALBIZTUR» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

#### I. AZALERA ETA MUGAKETA

«GI-2634» errepidearen ondoan, Tolosako eta Albizturko udalerrien mugan, dagoen industria-esparru bat da. Izatez, esparrua bera eta bertako industria-garapenak beste udalerri horretan jarraitzen du.

Además, conforme a lo indicado, deberán ser objeto de la debida y expresa consideración los criterios de preservación del cauce del río Oria y sus márgenes establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación y preservación de dichos cauces.

Precisamente por ello, en el supuesto de construcción del mismo, el sótano proyectado se retirará, como mínimo, 5 metros del cauce del río Oria.

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

Esas condiciones son las establecidas con carácter general en el documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General para cada una de las (sub)zonas delimitadas en este Ámbito.

#### E. Condiciones particulares de dominio.

— Se consolida el bidegorri existente a su paso por el Ámbito, en las condiciones jurídicas de implantación del mismo (servidumbres de paso, etc.).

— En lo referente al río Oria y 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 (ver-tiente Cantábrica).

#### 2. Categorización del suelo urbano.

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

### V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia del río Oria en las inmediaciones del ámbito.

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

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

### VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

#### 1. Régimen de urbanización.

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística, no se establecen previsiones específicas en esta materia.

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

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística, no se establecen previsiones específicas en esta materia.

### NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «28. ALBIZTUR»

#### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito industrial ubicado junto a la carretera «GI-2634» en la colindancia del término municipal de Tolosa con el de Albiztur. De hecho, el propio ámbito y el desarrollo industrial del mismo continúa en ese otro municipio.