

4. 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.

«3. ASUNCION» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Izaskungo igoerako mazelan, hirigune horretarako errepidearen ondoan, dagoen esparrua da. Osasun arloko zuzkidura-erabileretara zuzentzen da, eta beste erabilera osagarri batzuk ere baditu (aparkalekua, eta abar).

Guztira 13.788 m²-ko azalera du. Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa (hiri-ingurunea)» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Gaur egun dauden osasun arloko instalazioak finkatzen badira ere, instalazio horiek hobetzea eta osatzea aurreikusten da. Izatez, izaera bereko beste instalazio batzuk aurreikusitako dira, baita esparruko aparkaleku-zuzkidura areagotzea ere —xede horretarako eraikin bat altxatzea barne—.

Gaur egun esparruan dauden landaredi-espezie interesduak ezabatzea ezinbestekoa bada, esparruan planteatutako hirigintza-proposamenak gauzatzearekin batera, udalerrian ingurumen-arloan degradatuta dagoen zona bat —ezabatzen den haren azalera berekoa gutxienez— leheneratzea bermatuko duten neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala.

«G.00 Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra» zona. (Azalera: 13.788 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Gaur egungo eraikinak finkatzen dira, haien formaren emaitzazko guztizko hirigintza-eraikigarritasunarekin —lerroak-durek, altuerak eta solairu kopuruak, besteak beste, ezartzen dute forma—.

— Proiektatzen diren eraikin berrien hirigintza-eraikigarritasuna: 6.790 m²(s).

Garaje-eraikinaren estalkia ere aparkaleku-erabilerara zuzendu ahal izango da.

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

— Gaur egun dauden eraikinak egungo parametro formalekin finkatzen dira.

— Eraikin berrien sestra gaineko eta sestrapeko gehieneko solairu kopurua: IV.

4. 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 «3. LA ASUNCIÓN»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito ubicado en la ladera de subida a Izaskun, junto a la carretera de conexión con ese casco, destinado a usos dotacionales de carácter sanitario, a los que se añaden otros auxiliares (aparcamiento, etc.).

Su superficie total es de 13.788 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

Al tiempo que se consolidan las instalaciones sanitarias existentes, se plantea su mejora y complementación mediante la previsión tanto de nuevas instalaciones de esa misma naturaleza, como de la ampliación de la dotación de aparcamientos del Ámbito, incluida la construcción de una edificación con este fin.

En el supuesto de que resulte imprescindible la eliminación de especies de vegetación de interés existentes, en su caso, en el ámbito, la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas en el mismo se complementará con la determinación y materialización 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.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

Zona «G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario». (Superficie: 13.788 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Se consolidan las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura y número de plantas.

— Edificabilidad urbanística destinada a las nuevas edificaciones proyectadas: 6.790 m²(t).

Complementariamente, la cubierta de la edificación de garaje podrá ser destinada a uso de aparcamiento.

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

— Las edificaciones existentes se consolidan con sus actuales parámetros formales.

— Número máximo de plantas sobre y bajo rasante de las nuevas edificaciones: IV.

B. Erabilera-baldintzak.

Orokorrean, Plan Orokor honetan ezarritako «G.00 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra» zona globalaren erabilera-erregimenaren mende dago zona.

2. Tokiko sistemen sarea antolatzeke baldintza orokorrak.

Ez dira tokiko sistemen sarea antolatzeke baldintza orokorrak zehaztu.

3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

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

5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Planteatutako antolamenduaren garatze eta gauzatzeko maila kontuan izanik, ez da arlo horretako inolako aurreikuspenik egin.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

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

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

B. Antolatutako (azpi)zona xehatuetako eraikigarritasun fisikoa.

a) Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinak.

Eraikin horien eraikigarritasuna, bestalde, eraikin horien formaren emaitzazkoa da –finkatu egiten da forma–.

b) Eraikin berriak.

— Osasun arloko ekipamendu-erabileretara zuzentzen den eraikigarritasuna: 2.840 m²(s).

— Aparkaleku-erabileretara zuzentzen den eraikigarritasuna: 3.950 m²(s).

— Hirigintza-eraikigarritasun berria, guztira: 6.790 m²(s).

Garaje-eraikinaren estalkia ere aparkaleku-erabilerara zuzendu ahal izango da.

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

a) Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinak.

Gaur egun dauden eraikinen altuera eta solairu kopurua eraikin horien formaren emaitzazkoa da –finkatu egiten da forma–.

b) Eraikin berriak.

— «g.00 Ekipamendu komunitarioa» lursaila (osasun-etxeke aparkalekua):

* Eraikinaren sestra gaineko eta sestrapeko gehieneko solairu kopurua: IV.

— «g.00 Ekipamendu komunitarioa» lursaila (osasun-etxea zabaltzea):

B. Condiciones de uso.

Con carácter general, la zona se sujeta al régimen de uso propio de la zona global «G.00 Sistema general de equipamiento comunitario», establecido en este Plan General.

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

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

3. Clasificación urbanística.

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

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

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

5. Régimen general de programación y ejecución.

En atención al grado de desarrollo y ejecución de la ordenación planteada, no se establece previsión alguna a este respecto.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

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

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

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

a) Edificaciones existentes y consolidadas.

La edificabilidad de esas edificaciones es la resultante de la forma actual de las mismas, que se consolida.

b) Nuevas edificaciones.

— Edificabilidad destinada a usos de equipamiento de carácter sanitario: 2.840 m²(t).

— Edificabilidad destinada a usos de aparcamiento: 3.950 m²(t).

— Nueva edificabilidad urbanística total: 6.790 m²(t).

Complementariamente, la cubierta de la edificación de garaje podrá ser destinada a uso de aparcamiento.

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

a) Edificaciones existentes y consolidadas.

La altura y el número de plantas de las edificaciones existentes es la resultante de la forma actual de las mismas, que se consolida.

b) Nuevas edificaciones.

— Parcela «g.00 Equipamiento Comunitario» (Aparcamiento de Sanitario):

* Número de plantas de la edificación (sobre y bajo rasante): IV.

— Parcela «g.00 Equipamiento comunitario» (Ampliación de Sanitario):

* Eraikinaren sestra gaineko eta sestrapeko gehieneko solairu kopurua: IV.

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

Esparruan antolatutako (azpi)zona xehatuetako bakoitzeko erabilera-erregimena Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan ezartzen da.

E. Jabari-baldintza partikularrak.

Ez da jabari-baldintza partikularrik ezarri.

2. *Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.*

Eraikigarritasuna gehitzeagatik hiri-lurzoru finkatu gabetzat jo dira esparruko lurak.

V. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Kontuan hartu behar da esparruaren inguruan «N-I» errepi-dea ageri dela, eta esparruaren barruan Izaskunera joateko gaur egungo errepidea ere badagoela.

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

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

VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1. *Urbanizazio-erregimena.*

Esparruan gauzatu beharreko urbanizazio-obrak zehazteko, urbanizazio-proiektua edo eraikuntzarako obra osagarrien proiektua landuko da.

2. *Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.*

Planteatutako garapen berriak, bestalde, zuzkidura-jarduren erregimenaren arabera gauzatu dira.

«4. GUADALUPE - DONOSTIA ETORBIDEA» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

I. AZALERA ETA MUGAKETA

Tolosako hiri-eremuaren iparraldeko muturrean kokatzen da esparrua, Oria ibaiaren, Anoetako udalerraren, «N-I» errepidearen eta errepide hori eta udalerrira lotzen dituen gunearen artean hain zuzen ere.

Etenik dago, eta guztira 67.847 m²-ko azalera du. Dokumentu honetako «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza Esparruen Mugaketa» planoan islatzen da esparruaren mugaketa.

Bar dator 1989ko Arau Subsidiarioetan mugatutako «I.1 Guadalupe paper-fabrika», «I.2 Donostia Etorbidea», «I.3 Autobiako irla» eta «R.1 Abere-hiltegia» eremuekin, baita eremu horietako hirugarrenari dagokion aldatetarekin ere —2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez behin betiko onartutakoa—.

Nolanahi ere, eta esparru horren behin betiko mugaketaren ondorioetarako, Oria ibaiaren eskuinaldea ubideratzeko sustatu beharreko proiektuen ondoriozko eraginak hartu beharko dira kontuan. Horrenbestez, eta proiektu horietan ibilgua zabaltzea edo estutzea eta, horrela, esparruko lurretan eragina sortzea aurreikusten den guztietan, zuzenean berregokitutako dira esparruaren mugaketa eta azalera.

* Número de plantas de la edificación (sobre y bajo rasante): IV.

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

El régimen de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito es el establecido para cada una de ellas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

E. Condiciones particulares de dominio.

No se establecen condiciones particulares de dominio.

2. *Categorización del suelo urbano.*

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta a los efectos correspondientes, por un lado, la presencia en las inmediaciones del Ámbito de la carretera «N-I» y, por otro, el paso por el mismo de la actual carretera de conexión con Izaskun.

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

No existen en el Ámbito edificaciones o elementos integrados en el Catálogo de este Plan General.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. *Régimen de urbanización.*

Se procederá a la elaboración, bien de un proyecto de urbanización, bien de un proyecto de obras de complementarias a la edificación, a los efectos de la determinación de las obras de urbanización a ejecutar en el Ámbito.

2. *Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.*

La ejecución de los nuevos desarrollos planteados se adecuará al régimen de las denominadas actuaciones de dotación.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «4. GUADALUPE - AVENIDA DE SAN SEBASTIÁN».

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Este Ámbito está situado en el extremo Norte del área urbana de Tolosa, concretamente entre el río Oria, el término municipal de Anoeta, la carretera N-1, y el nudo de conexión de ésta con el municipio.

Tiene carácter discontinuo, y su superficie total es de 67.847 m². Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos» de este documento.

Se corresponde con las áreas «I.1 Papelera Guadalupe», «I.2 Avenida San Sebastián», «I.3 Isla Autovía» y «R.1 Matadero» delimitadas en las Normas Subsidiarias de 1989, incluida la modificación de las mismas referida a la tercera de esas áreas, aprobada definitivamente mediante resolución de 22 de julio de 2003.

En todo caso, a los efectos de la definitiva delimitación de este Ámbito deberán tenerse en cuenta los efectos derivados del o de los proyectos a promover para la determinación de las obras de encauzamiento del río Oria en su margen derecha. Así, siempre que sus previsiones conlleven el ensanchamiento o el estrechamiento de su cauce, afectando a terrenos de éste Ámbito, se entenderán directamente reajustadas su delimitación y superficie.