

\* 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>. 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.

## II. ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

— Esparrua edo, gutxienez, haren zati batzuk berritzea eta birmoldatzea, gaur egungo degradazio-egoerari erantzutearren.

Ondoren aditzera ematen diren irizpideekiko eta helburuekiko egokitzapenaren kalterik gabe, eta Arau Partikular honetan aditzera ematen diren salbuespenak salbuespen, finkatu egiten dira, oro har, 1989ko Arau Subsidiarioetan arlo horretan ezarritako aurreikuspenak, baita «I.3 Autobiako irla» eremuari dago-kion aldaketa ere —2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez behin betiko onartutakoa—.

Salbuespen horiek planteatutako garapen berriekin lotzen den eraikigarritasuna zehazteko garaian dute eragina, bestek beste.

— Esparrua ekonomia-jardueretara zuzenduko da, batez ere hirugarren sektoreko erabileretara, gaur egun bertan dauden eta ezar daitezkeen industria-erabilerak finkatzearen kalterik gabe.

— Lurralde-ezaugarrietara egokitutako ekonomia-jardueretarako erabileretara bideratu behar dira Esparruan proiektatutako garapen berriak. Lurralde-ezaugarri horiek zati batean, errepidez inguratutako irla baten izaeraren emaitzakakoak dira, eta gainerakoan Oria ibaiaren eta N-I errepidearen artean kokatutako lur-eremu estuaren emaitzakakoak, betiere errepidearen zaratekin, errepidearekiko eta ibai-ibilguarekiko tartearekin eta abar lotzen diren eraginak eta zortasunak kontuan izanik.

— Ondare eta kultur arloko balioari erreparatuta, katalogatutako hirigintza-ondarean sartzen den «Guadalupe paper-fabrikak» deritzan eraikina finkatuko da, baita Esparruan dauden bizitegi-eraikinak ere.

Bidezko neurriak hartuko dira poluzio akustikoak zonako biztanleengan eraginik izan ez dezan. Neurri horien artean dago N-I errepidean zehar soinua babesteko pantailak instalatzea.

— Abere-hiltegiko eta bidezainen etxeko eraikinak finkatuko dira, betiere kokatzen diren azpiesparruan sustatu beharreko Plan Berezia azken horri dagokionez eta antolamendu xehatua zehazteko hartzen diren erabakien kalterik gabe. Eraikin horietako lehena katalogatutako hirigintza-ondarean sartzen da, haren ondare- eta kultura-balioari erreparatuta.

— Ibai ertzeko kalitatezko pasealeku bat antolatuko da, ahalik eta luzeena, Oria ibaiaren eskuinaldea ingurumen-baldintza egokietan behar bezala zaintzeko testuinguruan.

— Donostia Etorbiderako sarbideak berritu eta hobetu egin beharko dira.

Arlo horretan gaur egun dagoen arazoei, bestek beste, eman beharreko erantzunak justifikatu egiten du esparru hori osorik aintzat hartzea, betiere xede horretarako planteatutako konponbideak ingurune horretan dagoen N-I errepidearen eta hirigunearen arteko lotunera hedatzeko aukeraren kalterik gabe.

## III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

### 1. Kalifikazio globala.

«B.10 Industria Erabilerako Zona». (Azalera: 67.847 m<sup>2</sup>).

1.1. «4.1. Donostia Etorbidea» azpiesparrua (azalera: 40.905 m<sup>2</sup>).

## II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

— Reforma y remodelación del *Ámbito* o, como mínimo, de determinadas partes del mismo con el fin de dar respuesta a su actual estado de degradación.

Sin perjuicio de su adecuación a los criterios y objetivos que se exponen en esta Norma Particular, y con las limitadas salvedades que se exponen en esta Norma Particular, se consolidan con carácter general las previsiones establecidas a ese respecto en el marco de las Normas Subsidiarias de 1989, incluida la modificación de las mismas referida al área «I.3 Isla Autovía», aprobada definitivamente mediante resolución de 22 de julio de 2003.

Dichas salvedades inciden en, entre otros extremos, la determinación de la edificabilidad asociada a los nuevos desarrollos planteados.

— Destino del *ámbito* a usos de actividades económicas de carácter preferentemente terciario, sin perjuicio de la consolidación de los usos industriales existentes, así como de otros de esta misma naturaleza que se puedan implantar.

— Destino de los nuevos desarrollos proyectados en el *Ámbito* a usos de actividades económicas adaptados a sus características territoriales, resultantes de, por un lado y en lo referente a una parte del mismo, su condición de isla rodeada de viario, y, por otro y en cuanto al resto, estrecha lengua de tierra situada a orillas del río Oria y de la citada carretera «N.I.», con las afecciones y servidumbres que eso conlleva en materia de ruido, de distancia tanto de ésta como del citado cauce fluvial, etc.

— Consolidación de la edificación conocida como «Papelera Guadalupe», integrada en el patrimonio urbanístico catalogado en atención a su valor patrimonial y cultural, así como las edificaciones residenciales existentes en el *Ámbito*.

Para evitar que la polución acústica afecte a los vecinos de la zona, se tomarán las medidas oportunas, entre las cuales se contemplará la instalación de pantallas de protección sonora a lo largo de la carretera N-I.

— Consolidación de las edificaciones del Matadero y de la casa de Camineros, sin perjuicio de las decisiones que en cuanto a éste último se adopten en el Plan Especial a promover en el sub*ámbito* en el que se integran a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada. La primera de esas edificaciones está integrada en el patrimonio urbanístico catalogado, en atención a su valor patrimonial y cultural.

— Ordenación de un paseo de borde de río de calidad, dándole la mayor extensión posible, en el contexto de la adecuada preservación de la margen derecha del río Oria en las adecuadas condiciones medioambientales.

— Reforma y mejora de las condiciones de acceso a, en particular, la Avenida de San Sebastián.

La respuesta a, entre otros extremos, la problemática existente a ese respecto justifica la consideración integral de este *ámbito*, sin perjuicio de que las soluciones que puedan plantearse con ese fin se extiendan a, asimismo, el nudo viario de conexión de la carretera N-I con el municipio existente en ese entorno.

## III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

### 1. Calificación global.

Zona «B.10 Uso Industrial». (Superficie: 67.847 m<sup>2</sup>).

1.1. Sub*ámbito* «4.1 Avenida de San Sebastián» (Superficie: 40.905 m<sup>2</sup>).

## A. Eraikuntza-baldintzak:

## a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Hirigintza-garapen berriak:

## \* Sestra ganean:

Parametro hauek batera aintzat hartzearen emaitzazkoa da baimentzen den eraikigarritasuna:

\* Eraikuntzaren oinplanoko okupazioa: Gaineratutako lursailaren edo lursailen %50.

\* Indize horren arabera, okupa dezakeen espazioaren osotasunean har ditzakeen eraikuntza-solairuen kopurua: 2 solairu.

## \* Sestrapean:

Bi soto-solairuri lotzen zaion eraikigarritasuna, sestra gaineko eraikuntzaren oinplanoko okupazio berarekin, betiere Plan Orokor honetan («2.1. Hirigintza Araua Orokorrak» dokumentuaren 22.3. art) ezarritako baldintza orokorretan.

— Hirigintza-garapen finkatuak (abere-hiltegiaren eta bidezainen etxearen eraikina besteak beste):

\* Sestra gaineko eraikigarritasuna: Finkatutako eraikinen multzoaren gaur egungo formaren emaitzazkoa (lerrokadurak, altuera eta solairuen kopurua), gaur egun dauden eta eraitsi behar diren eraikinen zatiekin lotzen dena salbuetsita —Oria ibaia ubideratzeko lanak egiteko eta ibai horren ertzeko pasea-lekua eraikitzeke eraitsi behar diren zatiekin lotzen dena, hain zuzen ere—.

\* Sestrapeko eraikigarritasuna: Plan Orokor honetan ezarritako irizpideekin bat eginik («2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuaren 22.3. artikulua), eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri dagokiona.

\* Finkatu egiten da lehentxeago aditzera emandako garapen berriak erregulatzeko parametroak gaingiditzen dituen gaur egungo eraikigarritasuna, adierazitako salbuespenak kontuan hartu gabe jakina.

## b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

Esparruan sustatu beharreko Plan Bereziak antolamendu xehatuaren lerrunarekin ezartzen dituen parametroak izango dira.

## B. Erabilera-baldintzak:

Plan Orokor honetako «B.10 Industria-erabilera» zona globalerako, oro har, ezarritako erabilera-erregimen orokorra da.

Finkatu egiten dira gaur egun dauden hirugarren sektoreko erabilera, eta baimendu egiten da izaera bereko beste batzuk ezartzea, zona global horretarako ezarritako baldintzetan.

1.2. «4.2 Autobiako irla» (azalera: 15.712 m<sup>2</sup>).

## A. Eraikuntza-baldintzak:

## a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Hirigintza-garapen berriak:

\* Sestra ganean: 5.046 m<sup>2</sup>(s).

## \* Sestrapean:

Eraiki daitezkeen bi soto-solairuri lotzen zaion eraikigarritasuna, betiere Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorreran ezartzen diren arlo horretako baldintzetan eraiki daitezkeenak. Edonola ere, eraikigarritasun horrek ezin izango du gaingiditu sestra ganean baimentzen den eraikigarritasuna, ez azpiesparruaren osotasunean, ez lursail bakoitzean.

## A. Condiciones de edificación:

## a) Edificabilidad urbanística:

— Nuevos desarrollos urbanísticos:

## \* Sobre rasante:

La edificabilidad autorizada es la asociada a la consideración conjunta de los siguientes parámetros:

\* Índice de ocupación en planta de la edificación: 50% de la parcela y/o parcelas aportadas.

\* Número de plantas de edificación en el conjunto del espacio ocupable por la misma de conformidad con el citado índice: 2 plantas.

## \* Bajo rasante:

Edificabilidad asociada a dos plantas de sótano, con igual ocupación en planta que las edificaciones sobre rasante, en las condiciones generales establecidas en este Plan General (art. 22.3) del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

— Desarrollos urbanísticos consolidados (edificaciones del Matadero, casa de Camineros, etc.):

\* Edificabilidad sobre rasante: La resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual del conjunto de las edificaciones consolidadas, exceptuada la vinculada a las partes de las edificaciones existentes y a derribar para la ejecución bien de las obras de encauzamiento del río Oria proyectadas, bien del paseo de borde de ese río.

\* Edificabilidad bajo rasante: La asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General (art. 22.3) del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

\* Se consolida la edificabilidad existente que, sin computar las indicadas excepciones, supere los parámetros reguladores de los nuevos desarrollos, antes expuestos.

## b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Dichos parámetros serán los que establezca, con rango de ordenación pormenorizada, el Plan Especial a promover en el ámbito con el fin de determinar dicha ordenación.

## B. Condiciones de uso:

El régimen general de uso es el establecido, con carácter general, para la zona global «B.10 Uso Industrial», en este Plan General.

Se consolidan los usos terciarios existentes, y se autoriza la implantación de otros nuevos de esa naturaleza, en las condiciones establecidas para dicha zona global.

1.2. Subámbito «4.2 Isla Autovía» (Superficie: 15.712 m<sup>2</sup>).

## A. Condiciones de edificación:

## a) Edificabilidad urbanística:

— Nuevos desarrollos urbanísticos:

\* Sobre rasante: 5.046 m<sup>2</sup>(t).

## \* Bajo rasante:

Edificabilidad asociada a dos plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones establecidas con carácter general, a ese respecto, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan. En todo caso, dicha edificabilidad no podrá ser superior a la autorizada sobre rasante tanto en la totalidad del subámbito como en cada parcela.

— Hirigintza-garapen finkatuak:

\* Sestra gaineko eraikigarritasuna: Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinen egungo formaren emaitzazkoa (lerro-kadurak, altuera, solairu kopurua).

\* Sestrarepeko eraikigarritasuna: Plan Orokor honetan ezarritako irizpideekin bat eginik («2.1. Hirigintza Arau Orokorak» dokumentuaren 22.3. artikulua), eraiki daitezkeen bi (2) soto-solairuri dagokiona.

— Sestra gaineko eraikigarritasuna —berria zein finkatua— erregulatzeke azaldutako aurreikuspenak, bestalde, 2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditan aurreikusten diren isla hutsa dira —salbuespen jakin batekin—. Horrexegatik hain zuzen ere, haien eta hauen arteko kontraesanik badago, espeditan hartan finkatutakoak aplikatuko dira lehentasunez.

Salbuespen hori honako bi alderdi hauekin lotzen da: Batetik, sestra gaineko eraikigarritasuna gehitzearekin —sestra gainean bi solairu baimentzearen ondorioz—, eta, bestetik, sestrarepeko eraikigarritasuna gehitzearekin —bi soto-solairu baimentzearen ondorioz—.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

Parametro horiek Arau Partikular honetako IV. epigrafeko «1.c»). idatz-zatian antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin ezarritakoak dira.

B. Erabilera-baldintzak:

Plan Orokor honetako «B.10 Industria-erabilera» zona globalerako, oro har, ezarritako erabilera-erregimena da.

Finkatu egiten dira gaur egun dauden hirugarren sektoreko erabilera, eta baimendu egiten da izaera bereko beste batzuk ezartzea, zona global horretarako ezarritako baldintzetan.

1.3. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

A. Eraikuntza-baldintzak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gaineko eraikigarritasuna: Gaur egun bertan dauden eraikinen formaren emaitzazkoa da zonaren guztizko hirigintza-eraikigarritasuna. Lerrokadurek, altuerak eta solairu kopuruak, besteak beste, ezartzen dute eraikigarritasuna, eta alderdi horiek finkatu egiten dira, ondoren adierazten den salbuespenarekin.

Ibai-jabari publikoa edo bide publikoa okupatzen duten eraikinen gorputzak edo elementuak dira salbuespena. Gorputz eta elementu horiek ezin dira konputatu adierazitako eraikigarritasuna zehazteko ondorioetarako, ezta eraikinak zonan gehienez izan dezakeen okupazioaren ondorioetarako ere.

— Sestrarepeko eraikigarritasuna: Antolamendu xehatuaren emaitzazko lursailtan eraiki daitezkeen soto-solairu bati (1) lotzen zaion eraikigarritasuna da, betiere Plan Orokor honetan ezartzen diren baldintzetan («2.1 Hirigintza Arau orokorrak» dokumentuaren 22.3. artikulua).

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

Parametro horiek Arau Partikular honetako IV. epigrafeko «4.c»). idatz-zatian antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin ezarritakoak dira.

— Sestra gainean: Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikinei dagozkien parametroak dira.

— Sestrarepean: Soto-solairu bat (1).

— Desarrollos urbanísticos consolidados:

\* Edificabilidad sobre rasante: La resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.

\* Edificabilidad bajo rasante: La asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General (art.22.3» del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

— Con una determinada salvedad, se entenderá a todos los efectos que las previsiones reguladoras de la edificabilidad sobre rasante tanto nueva como consolidada expuestas con anterioridad son un mero reflejo de las previstas en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003. Precisamente por ello, en caso de contradicción entre aquellas y éstas se considerarán de aplicación preferente las fijadas en ese expediente.

Dicha salvedad incide en, concretamente y por un lado, la previsión de un incremento de edificabilidad sobre rasante asociado a la autorización de dos plantas sobre rasante, y, por otro, al incremento de edificabilidad bajo rasante, asociada a la autorización de dos plantas de sótano.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Dichos parámetros son los establecidos en el apartado «1.C») del epígrafe IV de esta misma Norma Particular, con el rango propio de la ordenación pormenorizada.

B. Condiciones de uso:

El régimen de uso es el establecido, con carácter general, para la zona global «B.10 Uso Industrial», en este Plan General.

Se consolidan los usos terciarios existentes, y se autoriza la implantación de otros nuevos de esa naturaleza, en las condiciones establecidas para dicha zona global.

1.3. Resto del Ámbito Urbanístico.

A. Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

— Edificabilidad sobre rasante: La edificabilidad urbanística total de esta zona es la resultante de la forma actual de las edificaciones existentes en la misma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura y número de plantas, que, con las salvedades que se indican a continuación, se consolidan.

Esa salvedad incide en los cuerpos o elementos de edificación que invaden bien el dominio público fluvial, bien la superficie de la vía pública. Esos cuerpos y elementos no son computables a los efectos de la determinación de la citada edificabilidad, ni tampoco de la ocupación máxima de la zona por la edificación.

— Edificabilidad bajo rasante: Se corresponde con la edificabilidad asociada a una (1) planta de sótano que se autoriza construir en las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada, en las condiciones establecidas en este Plan General (art. 22.3 del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

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

Dichos parámetros son los establecidos, con rango de ordenación pormenorizada, en el apartado apartado «4.C») del siguiente epígrafe IV de esta misma Norma Particular.

— Sobre rasante: Los citados parámetros son los asociados a las edificaciones existentes y consolidadas.

— Bajo rasante: 1 planta de sótano.

## B. Erabilera-baldintzak:

Oro har, «B.10 Industria-erabilera zona» globalaren berezko erabilera erregimenaren mende egongo da zona.

Finkatu egiten dira gaur egun dauden eraikinak, etxebizitza kopurua eta haien erregimen juridikoa barne.

## 2. Tokiko sistemen sarea antolatzeko baldintza orokorrak.

«4.1 Donostia etorbidea» azpiesparruan antolatu beharreko Plan Bereziak emango dio erantzuna bertara sartzeko arazoari.

## 3. Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

## 4. Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

## A. «4.1. Donostia Etorbidea» azpiesparrua.

Esparruko antolamendu xehatua zehazteko Hiri Antolamenduko Plan Berezia landuko da.

Plan Berezi hori azpiesparru horretaz kanpo ere hedatu ahal izango da, bertara sartzeko arazoari erantzuteko komenigarri irizten zaion heinean.

## B. «4.2 Autobiako irla» azpiesparrua.

Plan Orokor honetan ezartzen da antolamendu xehatua. Ondorio horietarako, 2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditan ezarritako antolamendua txertatu zaio, betiere lehentxeko aditzera emandako hirigintza-eraikigarritasunarekin lotzen diren salbuespenekin.

## C. Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Plan Orokor honetan ezartzen da antolamendu xehatua.

## 5. Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

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

— N-1 errepidearen eta udalerraren arteko lotunaren eta Larramendi Pasealekuaren topagunean proiektatutako glorieta berria gauzatzeko eta ordaintzeko, 2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioaren aldaketa-espeditan ezarritakoari jarraituko zaio. «4.2 Autobiako irla» azpiesparruan proiektatutako hirigintza-eskubideen titularrek karga horretan lagunduko dute, espeditan horretan ezarritako moduan.

— Gipuzkoako Foru Aldundiak gauzatu du eta ordainduko du Oria ibaiaren gainean proiektatzen den zubi berria.

## B. Plangintza xehatua lantzeko eta onartzeko epeak.

Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoaren barruan sustatuko da eta onartuko da «4.1 Donostia Etorbidea» azpiesparruan aurreikusten den Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

## IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

## 1. Kalifikazio xehatua.

A. Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako azpizona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

## B. Condiciones de uso:

Con carácter general, la zona se sujeta al régimen de usos propio de la zona global «B.10 Uso industrial».

Se consolidan las edificaciones residenciales existentes, incluido el número de viviendas y su régimen jurídico.

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

El Plan Especial a ordenar en el subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián» procederá a dar respuesta a la problemática de acceso al mismo.

## 3. Clasificación urbanística.

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

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

## A. Subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián».

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo.

Dicho Plan Especial podrá extenderse asimismo fuera de ese subámbito en la medida en que para dar respuesta a la problemática de acceso al mismo se estime conveniente.

## B. Subámbito «4.2 Isla Autovía».

Su ordenación pormenorizada es la establecida en este Plan General. A esos efectos, se considerará incorporada al mismo la ordenación establecida en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003, con las salvedades asociadas a la edificabilidad urbanística antes mencionadas.

## C. Resto del Ámbito Urbanístico.

Su ordenación pormenorizada es la determinada en este Plan General.

## 5. Régimen general de programación y ejecución.

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

— A los efectos de la ejecución y abono de la nueva glorieta proyectada en el encuentro de, por un lado, el nudo viario de conexión de la carretera N-1 con el municipio, y, por otro, el Paseo Larramendi, se estará a lo establecido en el referido expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003. Los titulares de los derechos urbanísticos proyectados en el subámbito «4.2 Isla Autovía» contribuirán a dicha carga en los términos establecidos en ese expediente.

— La ejecución y abono del nuevo puente proyectado sobre el río Oria corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento pormenorizado.

El Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en el subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián» será promovido y aprobado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

## IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

## 1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

## a) «4.1. Donostia Etorbidea» azpiesparrua.

Azpiesparru horretan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarriko diren baldintzak izango dira.

## b) «4.2 Autobiako irla» azpiesparrua.

Ondoren adierazten den salbuespenarekin, Plan Orokor honetan ezarritakoak izango dira baldintza horiek. Ondorio horietarako, 2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditentean ezarritako antolamendua txertatuko zaio.

Era berean, ingurune horretan dagoen udalerrriaren eta N-1 errepidearen arteko lotunearekin topo egin arte Uzturre kaleari jarraipena emateko beharrezko lursailak dagokie salbuespen hori, betiere «5. Arramele - Arkaute» esparruan planteatutako antolamenduaren emaitzazko terminoetan. Aurreikuspen horren eraginpean dauden lursailak bide-erabilerara zuzenduko dira.

## c) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «II.2. Zonifikazio Xehatua» planoan islatzen diren baldintzak dira.

## B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

## a) «4.1. Donostia Etorbidea» azpiesparrua.

Azpiesparru horretan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarriko diren aurreikuspenen ondoriozkoa izango da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa.

## b) «4.2 Autobiako irla» azpiesparrua.

Plan Orokor honetan ezartzen dira baldintza horiek. Ondorio horietarako, 2003ko uztailaren 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditentean ezarritako antolamendua txertatuko zaio, betiere baimendutako hirigintza-eraikigarritasunarekin lotzen diren salbuespenekin —aurreko III. epigrafearen «1.2.2.A.a» idatz-zatian planteatutako moduan—.

## c) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

— Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eta finkatzen den eraikuntzaren gaur egungo formaren (lerrokaduren, altueraren eta solairu kopuruaren) emaitzazkoa da lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa, betiere aurreko III. epigrafearen «1.3» idatz-zatian horri dagokionez azaldutako salbuespenekin.

— Sestrapean: Plan Orokor honetan ezarritako irizpideekin bat eginik («2.1. Hirigintza Arau Orokorak» dokumentuaren 22.3. artikulua), eraiki daitekeen soto-solairu bati (1) dagokion eraikigarritasuna izango da.

C. Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

## a) «4.1. Donostia Etorbidea» azpiesparrua.

(Azpi)esparru horretan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarriko diren baldintzak izango dira.

## b) «4.2 Autobiako irla» azpiesparrua.

— Hirigintza-garapen berriak:

- \* Solairu kopurua:
- \* Sestra gainean: II.
- \* Sestrapean: II.
- \* Eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 m.

Edonola ere, Plan Orokor honen Hirigintza Arau Orokorretako «66.8». artikuluan ildo horretan ezarritako irizpideak izango dira aplikatzekoak.

## a) Subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián».

Dichas condiciones serán las que se establezcan en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en este subámbito.

## b) Subámbito «4.2 Isla Autovía».

Con la salvedad que se indica a continuación, dichas condiciones son las establecidas en este Plan General. A esos efectos, se considerará incorporado al mismo la ordenación establecida en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003.

A su vez, la referida salvedad incide en los terrenos necesarios para dar continuidad a la calle Uzturre hasta su encuentro con el nudo viario de conexión del municipio con la carretera N-I en ese entorno, en los términos resultantes de la ordenación planteada en el ámbito «5. Arramele - Arkaute». Los terrenos afectados por esa previsión se destinarán a uso viario.

## c) Resto del Ámbito Urbanístico.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «II.2 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

## B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

## a) Subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián».

La edificabilidad física de cada parcela será la que resulte de las previsiones que establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en este subámbito

## b) Subámbito «4.2 Isla Autovía».

Dichas condiciones son las establecidas en este Plan General. A esos efectos, se considerará incorporada al mismo la ordenación establecida en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003, con las salvedades referidas a la edificabilidad urbanística autorizada, planteadas en los términos expuestos en el apartado «1.2.2.A.a» del anterior epígrafe «III».

## c) Resto del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela será la resultante de las forma (alineaciones, altura y número de plantas) actual de la edificación existente y consolidada en cada una de ellas, con las salvedades expuestas a ese respecto en el apartado «1.3» del anterior epígrafe «III».

— Bajo rasante: La edificabilidad asociada a una (1) planta de sótano susceptible de construcción de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General (art. 22.3) del Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales».

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

## a) Subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián».

Dichas condiciones serán las que establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en este (sub)ámbito.

## b) Subámbito «4.2 Isla Autovía».

— Nuevos desarrollos urbanísticos:

- \* Número de plantas:
- \* Sobre rasante: II.
- \* Bajo rasante: II.
- \* Altura máxima de edificación: 12 metros.

En todo caso, serán de aplicación los criterios establecidos a ese respecto en el artículo «66.8» de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

Parametro horik gaintzen dituzten eta gaur egun dauden eraikuntzak finkatu egingo dira. Horrez gain, Plan Berezia formulatzearekin, parametro formal horiek berregokitu ahal izango dira –baita gorantz ere–, betiere egokitzat jotzen diren suposizioetan eta bidezko iritsierarekin.

— Eraikin finkatuak.

Azpiesparruan dauden eta finkatzen diren eraikinekin lotzen diren parametroak dira, betiere 2003ko uztailearen 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditentean ezarritako moduan berregokituta.

Antolamenduz kanpo deklaraturako zatien salbuespena kontuan izanik, finkatu egiten dira eraikin horiek, haien gaur egungo parametroekin -altuerarekin eta sestra gaineko solairu kopuruarekin-. Sestraperan 2 solairu eraikitzea baimentzen da.

c) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

— Solairu kopurua.

\* Sestra gainean: Lursail bakoitzean dagoen eta finkatzen diren eraikuntzaren solairu kopurua, betiere aurreko III. epigrafean «1.1.A.a»). idatz-zatian azaldutako salbuespenekin.

\* Sestraperan: Soto-solairu bat (1).

— Sestra gaineko eraikuntza-altuera: Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntzek gaur egun dutenaren baliokidea.

D. Azpizona xehatuetako erabilera-baldintzak.

a) «4.1. Donostia Etorbidea» azpiesparrua.

Plan Orokor honetan, azpiesparruaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia antolatzen eta bereizten dituen azpizona xehatuetako bakoitzerako ezartzen diren baldintzak dira, berregokituak edo osatuak, Plan Berezia horrek egoki irizten duen heinean.

b) «4.2 Autobiako irla» azpiesparrua.

Plan Orokor honetan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezartzen diren baldintzak dira, 2003ko uztailearen 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditentean barne hartzen diren aurreikuspenen arabera berregokituak.

c) Hirigintza-esparruaren gainerakoa.

Plan Orokor honetako «2.1. Hirigintza Arau Orokorak» dokumentuan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako, izaera orokorrean, ezarritakoak dira baldintza horiek.

E. Jabari-baldintza partikularrak.

«4.1 Donostia Etorbidea» azpiesparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia ezartzen dituen baldintzek gain, honako alderdi hauekin, besteak beste, lotzen diren baldintzak ere izango dira aplikatzekoak:

— Eraikinek N-I errepidearekiko eta errepide horren eta udalerraren arteko lotunearekiko mantendu beharreko distantzia arautzen duten irizpideak, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak.

— Uren arloan indarrean dagoen legerian ezarritako jabari publiko hidraulikoa babesteko aurreikuspenak.

F. Oria ibaiaren ertzetik atzerapena.

Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideen arabera, esparruan proiektatzen diren eraikuntza berriak –aurre-

Se consolidan las construcciones existentes que superen esos parámetros. Además, mediante la formulación de un Plan Especial se podrán reajustar, incluso al alza, dichos parámetros formales, en los supuestos y con el alcance que, justificadamente, se estime conveniente.

— Edificaciones consolidadas.

Los citados parámetros son los asociados a las edificaciones existentes y consolidadas en el subámbito, reajustados en los términos establecidos en el citado expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003.

Con la salvedad referida a las partes de las mismas declaraciones fuera de ordenación, se consolidan esas edificaciones con sus actuales parámetros del altura y número de plantas sobre rasante. Se autoriza la construcción de 2 plantas bajo rasante.

c) Resto del Ámbito Urbanístico.

— Número de plantas.

\* Sobre rasante: El número de plantas es equivalente al de la edificación existente y consolidada en cada parcela, con las salvedades expuestas en el apartado «1.3.A.a») del anterior epígrafe «III».

\* Bajo rasante: 1 planta de sótano.

— Altura de edificación sobre rasante: Es equivalente a la actual de las edificaciones existentes y consolidadas.

D. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas.

a) Subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián».

Dichas condiciones son las establecidas en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas que ordene y diferencie el Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito, reajustadas o complementadas en la medida en que éste último Plan lo estime conveniente.

b) Subámbito «4.2 Isla Autovía».

Dichas condiciones son las establecidas en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en la misma, reajustadas, en su caso, de conformidad con las previsiones incluidas en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003

c) Resto del Ámbito Urbanístico.

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 subzonas pormenorizadas ordenadas.

E. Condiciones particulares de dominio.

Además de las que, en su caso establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián», serán de aplicación, entre otras, las condiciones asociadas a:

— Los criterios reguladores de la distancia de las edificaciones respecto de la carretera N-I, así como del nudo de conexión de la misma con el municipio, establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

— Las previsiones de protección del dominio público hidráulico establecidas en la legislación vigente en materia de aguas.

F. Retiro respecto de la margen del río Oria.

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 pro-

tik 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.

## 2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

— Formulatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ezarritako kategorizazioa izango da «4.1. Donostia etorbidea» azpiesparruan barne hartzen diren lurren kategorizazioa.

— «4.2 Autobiako irla» azpiesparruko lursailak —bertan mugatutako gauzatze-unitatean barne hartzen direnak— hiri-lurzoru finkatugabetzat jotzen dira, urbanizaziorik ez izateagatik eta/edo urbanizazio urria izateagatik.

— Bestalde, 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

Honako zirkunstantziak hartu behar dira kontuan:

— Oria ibaia ageri da Esparruaren inguruetan.

— N-I errepidea ageri da Esparruaren inguruetan.

— Esparruan poluituta egon daitezkeen lurzoruak ageri dira (Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «5.4.1. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak» plana).

## VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Guadalupe paper-fabrika eta abere-hiltegia eraikinak hirigintza-ondare katalogatuaren parte dira, haien ondare eta kultura arloko balioaren arabera.

## VII. GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

### 1. Urbanizazio-erregimena.

— Sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ezartzen duen urbanizazio-erregimenaren mende egongo da «4.1. Donostia etorbidea» azpiesparruaren hirigintza-garapena.

— «4.2 Autobiako irla» azpiesparruaren hirigintza-garapena 2003ko uztailaren 22ko ebazpenaren bitartez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espedituean ezarritako urbanizazio-erregimenaren mende dago.

— Hirigintza-esparruaren gainerakoa, Oria ibaia ubideratzeko lanak, ibaiaren ur-bazterreko pasealekua eraikitzeke lanak eta ibilgailuen esparrurako sarbidearen lanak zehazteko eta gauzatzeko beharrezko urbanizazio-proiektuen eta/edo herri-lanetako proiektuen mende egongo da.

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

A. «4.1 Donostia etorbidea» azpiesparrua gauzatzeko erregimena.

Azpiesparru honetan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren zein haren garapenean sustatu beharreko espeditueetan (Urbanizatzeko Jardun Programan, eta

yectadas 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.

Eso sí, tratándose de edificaciones catalogadas, se estará a lo establecido para las mismas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido dicho Plan Territorial Sectorial.

## 2. Categorización del suelo urbano.

— La categorización de los terrenos incluidos en el subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián» será que la establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular en el mismo.

— Los terrenos del subámbito «4.2 Isla Autovía» integrados en la unidad de ejecución delimitada en él tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

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

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se han de tener presentes, a los efectos correspondientes, las circunstancias siguientes:

— La presencia del río Oria en las inmediaciones de este Ámbito.

— La presencia de la carretera «N-I» en las inmediaciones de este Ámbito.

— La existencia en el Ámbito de suelos potencialmente contaminados (plano «5.4.1 Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística» del documento «5. Planos» de este Plan General).

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

Las edificaciones Papelera Guadalupe y Matadero ubicadas en este ámbito forman parte del patrimonio urbanístico catalogado, en atención a su valor patrimonial y cultural.

## VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización.

— El desarrollo urbanístico del subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián» se sujetará al régimen de urbanización que establezca el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

— El desarrollo urbanístico del subámbito «4.2 Isla Autovía» se sujetará al régimen de urbanización establecido en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003.

— El resto del Ámbito Urbanístico será objeto de los proyectos de obras públicas y/o de urbanización necesarios para la determinación y ejecución de las obras de encauzamiento del río Oria, del paseo de borde del mismo, y de acceso rodado al ámbito.

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

A. Régimen de ejecución del subámbito «4.1 Avenida San Sebastián».

El régimen jurídico-urbanístico de ejecución del desarrollo planteado en este subámbito será el que se determine tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él, como en



abar) zehaztuko da azpiesparru honetan planteatzen den garapena gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

B. «4.2 Autobiako irla» azpiesparrua gauzatzeko erregimena.

2003ko uztailearen 22ko ebazpen bidez onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa-espeditentean ezarritakoa izango da azpiesparru honetan planteatzen den garapena gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

Finkatu egin da espeditente horretan mugatutako gauzate-unitatea, baita testuinguru horretan sustatutako eta onartutako dokumentuak.

C. Hirigintza-esparruaren gainerakoa gauzatzeko erregimena.

Oria ibaia ubideratzeko lanen, ibai-ertzeko pasealekuko obren edo beste herri-lan batzuen (baita sustatzen diren komunikazio-sarea hobetzeko lanen) eraginpean dauden hirigintza-esparruaren gainerako lurak dohainik lagako dira edo desjabetu egingo dira.

### 3. Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

«4.1. Donostia etorbidea» azpiesparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko ditu ildo horretan egoki jotzen diren aurreikuspenak.

Edonola ere, katalogatutako eraikuntzak zaintzearekin lotzen diren salbuespenen kalterik gabe, antolamenduz kanpo deklaratu dira azpiesparru horretan ibai-jabari publikoa eta bide publikoa hartzen duten eraikinak edo horien zatiak –baimentzen diren eraikuntza-hegalkinak salbu–, baita Oria ibaia ubideratzeko lanen eta haren ertzeko pasealekuko lanen eraginpean daudenak ere.

## VIII. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

### 1. Lur gaineko hidrologia.

A. Esparruan planteatutako garapen berria Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako aurreikuspenetara moldatu beharko da. Horrez gain, eraginpean dauden ertzak leheneratzeko eta hobetzeko beharrezko neurriekin osatu beharko da, ingurumen arloan leheneratzeko neurriak barne. Gainera, ibai-ertzeko pasealekua sortzearekin ere osatu beharko da –zati batean soilik bada ere–. Izan ere, pasealeku horren bitartez, ibai-ibilgua hiri-ingurunean integratuko da, eta bateragarria izango da bertan dauden bi eraikin katalogaturekin, hots, Guadalupe paper-fabrikarekin eta abere-hiltegiarekin.

B. Esparruaren osotasuna eta/edo haren hainbat zati hirigintza alorrean guztiz berritzeko jardunak eta osorik birgaitzeko eta/edo ordezkatzeko lanak –bertan dauden eraikinak ordezkatzearekin pareka daitezkeenak– osatu egingo dira aurretik egin beharko den azterlan hidraulikoarekin. Azterlan hidrauliko horrek aukera emango du, batetik, urpean geratzekoa arriskuaren arloko arazoa finkatzeko eta, bestetik, problematika horri erantzuteko neurriak finkatzeko, betiere arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenei dagokienez ezarritako irizpideen arabera.

### 2. Hidrogeologia (akuiferoak).

Une honetan eskura dugun informazioa abiapuntu izanik, aditzera eman dezakegu esparruaren zatirik handiena jatorri alubialeko materialen gainean kokatzen dela. Material horiek orokorrean finkatu gabe dauden akuifero detritikoak eragiten dituzte. Anisotropia handiko porositate intergranularreko materialak dira, eta Elduingo unitate hidrogeologikoa osatzen duten materialetatik hurbil daude. Eredu honetatik hurbil segur

los expedientes a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora, etc.).

B. Régimen de ejecución del subámbito «4.2 Isla Autovía».

El régimen jurídico-urbanístico de ejecución del desarrollo planteado en este subámbito será el establecido en el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobado mediante resolución de 22 de julio de 2003.

Se consolida la unidad de ejecución delimitada en ese expediente, así como los documentos promovidos y aprobados en ese contexto.

C. Régimen de ejecución del resto del Ámbito Urbanístico.

Se procederá a la obtención mediante cesión gratuita o expropiación de los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico afectados por las obras de encauzamiento del río Oria, de ejecución del paseo de borde de ese mismo río, o de otras obras públicas, incluidas las de mejora de la red de comunicaciones que, en su caso, se promuevan.

### 3. Edificaciones disconformes con el planeamiento.

El Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito «4.1 Avenida de San Sebastián» determinará las previsiones que estime oportunas a ese respecto.

En todo caso, sin perjuicio de las salvedades relacionadas con la preservación de edificaciones catalogadas, se declaran fuera de ordenación tanto los edificios o partes de los mismos existentes en ese subámbito que invaden el dominio público fluvial y la vía pública, salvo los vuelos de edificación permitidos, como los que resulten afectados por las obras de encauzamiento del río Oria y del paseo de borde del mismo.

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

### 1. Hidrología superficial.

A. El nuevo desarrollo planteado en el Ámbito, además de ajustarse a las previsiones establecidas en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos, ha de complementarse con las medidas necesarias para la recuperación y mejora de las márgenes afectadas, incluida su restauración ambiental, así como con la creación de un paseo de borde de río, siquiera parcial, a modo de elemento de integración del cauce fluvial en el medio urbano, en condiciones de compatibilidad con la presencia de dos edificaciones catalogadas como son la Papelera Guadalupe y el Matadero.

B. La proyección y ejecución de actuaciones de reforma urbana integral del conjunto del ámbito y/o de distintas partes del mismo, así como de intervenciones de sustitución y/o rehabilitación integral asimilables a la sustitución de las edificaciones existentes se complementará con la previa realización del correspondiente estudio hidráulico que permita determinar, por un lado, la problemática existente en materia de inundabilidad, y, por otro, las medidas de respuesta a dicha problemática, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

### 2. Hidrogeología (acuíferos).

Con la información de la que se dispone en este momento puede señalarse que la mayor parte del ámbito se asienta sobre materiales en origen aluviales, que dan lugar a acuíferos detriticos en general no consolidados, de porosidad intergranular, elevada anisotropía, y próximos a los materiales que constituyen la unidad hidrogeológica de Elduain. Es probable la presencia de manantiales en las cercanías de esta área, algunos de

aski iturburuak daude, horietako batzuk Uzturre mendiko mazeletatik datozen baliabide hidrikoekin elikatuta (koloztaile bidez egiaztatuta da).

Komeni da akuifero horietan eraginak sortzeko arriskua kontrolatzea eta saihestea. Obrak egitean, arreta handiz jardun beharko da mota orotako isurketak saihesteko. Horrela, erauzketak moduko lanak kontrolatu beharko dira aldagai horren gainean arriskurik ez sortzeko. Horrenbestez, egokiak izan daitezkeen neurriak zehaztu beharko dira aurretik.

### 3. Lurzorua.

IHOBEren inbentarioaren arabera, esparruko bi gune egon daitezke poluituta, Talleres Arreche, SA enpresarekin (20071-0032 kodea eta EJSN 34.3) eta Echebeste Resinatos, SA enpresarekin (200071-0023 kodea eta EJSN 24620) lotzen direnak. Aurrekoei finkatu nahi den Guadalupe paper-fabrikaren kasua gaineratu beharko zaie.

Lurzoru horiek arlo horretan indarrean dagoen legerian aurreikusten diren ikerketa, jakintza, kontrol eta tratamendu prozesuen mende egon beharko dute, proposatutako erabilera-aldaketan aurretik. Horrexegatik, Aurrerapenaren proposamenek lurzoru horietan dituzten eraginak positibotzat, zuzeneko-tzat, epe labur/ertainekotzat eta iraunkortzat jo daitezke.

### 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 ezabatzeke eta/edo murrizteko irizpideei; egin beharreko obren ondorioz inguruko biztanleengan sortzen diren kalteak ezabatzeke eta/edo murrizteko irizpideei; eta Ordenantza horietan arautzen diren eta aplikatze-koak diren beste alderdi guztiei buruzko irizpideei.

## «5. ARRAMELE - ARKAUTE» HIRIGINTZA ESPARRUKO ARAU PARTIKULARRA

### I. AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua Tolosako hiri-eremuaren iparraldeko muturrean dago, Oria ibaiaren, N-I errepidearen (errepide hori Tolosarekin lotzeko bide-lotura barne) eta «6. Santa Klara» hirigintza-esparruaren artean, hain zuzen ere.

Guztira 104.297 m<sup>2</sup>-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

Esparruaren osotasuna hirigintza arloan berritzea eta birkualifikatzea da esparru honetako helburu orokorra. Helburu orokor hori lortuko bada, gaur egun dauden eta helburu horrekin bateragarriak diren errealitateak finkatu beharko dira. Helburu horrekin bateragarriak ez direnak, ordea, ordezkatu egin beharko dira. Azken horien artean, industria-jarduerak (Gorostidi, Voith, eta abar) ezabatzearekin lotuko direnak nabarmendu behar dira, Udalak sustatutako plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketan jada planteatutakoaren ildotik—2007ko urtarrilaren 30eko erabaki bidez behin betiko onartutakoa—

ellos con unos recursos hídricos procedentes de las laderas de Uzturre (verificado con colorante).

Es conveniente controlar y evitar riesgos de posibles afectaciones en los citados acuíferos. Las obras han de ser acometidas con el debido cuidado, para evitar todo tipo de vertidos y controlar aspectos como las excavaciones con el fin de evitar cualquier riesgo en relación a esta variable. De ahí la necesidad de previamente, determinar las medidas que con ese fin se estimen adecuadas.

### 3. El suelo.

De acuerdo con el inventario de IHOBE, existen en el ámbito dos emplazamientos potencialmente contaminados ligados a las empresas Talleres Arreche S.A. (código 20071-0032 y CNAE 34.3) y Echebeste Resinatos S.A. (código 200071-0023 y CNAE 24620). A las anteriores cabría añadir el supuesto de la Papelera Guadalupe, que se plantea consolidar

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. Precisamente por ello, los efectos de las propuestas del Avance en esos suelos pueden ser considerados como positivos, directos, a corto/medio plazo y permanentes.

### 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; 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.

## NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «5. ARRAMELE - ARKAUTE».

### I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito situado en el extremo Norte del área urbana de Tolosa, concretamente entre el río Oria, la carretera «N.1», incluido el nudo de conexión de la misma con el municipio, y el ámbito urbanístico «6. Santa Clara».

Su superficie total es de 104.297 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

La reforma y recualificación urbana del conjunto del Ámbito constituye el objetivo general planteado en el mismo. Su consecución conlleva la consolidación de realidades existentes, compatibles con ese objetivo, y la sustitución de otras no acordes con él. Entre estas últimas se han de destacar las asociadas a la eliminación de actividades industriales como las de Gorostidi, Voith, etc., en la línea ya planteada en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento promovidas por el Ayuntamiento, aprobada definitivamente mediante resolución de 30 de enero 2007.