

AURRERAPENA

**TOLOSAKO, H.O.P.O.
BERRIKUSPEN PARTZIALA**
2014ko Urria.

AVANCE

**REVISIÓN PARCIAL
DEL P.G.O.U DE TOLOSA**
Octubre 2014

**REVISIÓN PARCIAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA.**

AVANCE.

Octubre 2014.

EQUIPO REDACTOR:

REDACTORES:

Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto
Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto

COLABORADORES:

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición
María José Fernández Calonge, Delineación y edición

SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL

Ibai Iriarte San Vicente. Alcalde y Concejale de Urbanismo.
Angel Uranga Txurruka. Director del Departamento de Urbanismo, Obras y Servicios.
Tatiana Ramirez Diez. Arquitecta municipal.
Imanol Agirre Manterola. Arquitecto Asesor del Ayuntamiento.
Garikoitz Lekuona Izeta. Técnico de Urbanismo y Responsable de Participación Ciudadana.

ÍNDICE

Documento "1. MEMORIA"

	Pag.
I. La revisión parcial del Plan General de Tolosa. ¿Qué es y para qué?. Objeto.	1
II. Ámbito territorial y material del proyecto.	1
III. Elección de la figura de planeamiento.....	2
IV. El Avance de la revisión parcial del Plan General. ¿Qué es y para qué?. Naturaleza y objetivos.	2
V. Marco general de elaboración del proyecto.	3
VI. Información y diagnóstico de la situación actual.	5
VII. Régimen urbanístico vigente.	7
VIII. Justificación de la elaboración del proyecto. Objetivos y criterios generales de intervención. Propuestas y alternativas de ordenación.....	19
IX. Condiciones de desarrollo y ejecución de las propuestas de ordenación.	39
X. El proyecto y su evaluación ambiental estratégica.	40
XI. Síntesis general del proyecto.	41

Documento "2. PLANOS"

I.- INFORMACIÓN.

- 1.- Ámbitos y subámbitos urbanísticos.(Plan General 2009. Fragmento)
- 2.- Clasificación del suelo (Plan General 2009. Fragmento).
- 3.- Zonificación global (Plan General 2009. Fragmento)
- 4.- Zonificación pormenorizada (Plan General 2009. Fragmento)

II.- PROYECTO. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

- 1.- Alternativas de ordenación de distintos Ámbitos y entornos urbanos.

I.- LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE TOLOSA. ¿QUÉ ES Y PARA QUÉ?. OBJETO.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa fue aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de marzo de 2009 (en adelante Plan General de 2009).

Ese Plan determina el régimen urbanístico general vigente en Tolosa, y, por lo tanto, las pautas reguladoras del presente y del futuro urbanístico del municipio, incluido el ámbito afectado por este proyecto.

Más adelante, mediante resolución de enero de 2014 el Ayuntamiento acordó promover el proceso de revisión parcial de ese Plan en relación con los temas y ámbitos a los que se hace referencia en el siguiente epígrafe II.

Elaborado en ese contexto, el objetivo de este proyecto es el de dar respuesta a ese acuerdo municipal, y, en consonancia con él, iniciar el citado proceso de revisión parcial del Plan General de 2009, en atención a las razones y con los fines expuestos a lo largo de esta Memoria.

Más en concreto, este documento se corresponde con el Avance de dicha revisión parcial.

II.- ÁMBITO TERRITORIAL Y MATERIAL DEL PROYECTO.

Ese ámbito está conformado por los ámbitos y cuestiones que se exponen a continuación:

- 1.- Ámbitos y subámbito urbanísticos específicos. Su relación está conformada por:
 - * Subámbito "11.1 San Esteban Nuevo Desarrollo Residencial".
 - * Subámbito "14.4 Elcano kalea".
 - * Subámbitos "19.1.1 Parte de Villas San Blas" y "19.2 Zumain".
 - * Ámbitos "22 Usabal Industrialdea 1" y "23 Usabal Industrialdea 2", incluido el subámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial".
 - * Ámbito "33. Casco de Bedaio".

- 2.- Cuestiones generales. Su relación es la siguiente:
 - * La clasificación urbanística de los terrenos del municipio.
 - * Los desarrollos residenciales previstos.
 - * Los desarrollos industriales y/o de actividades económicas previstos.
Uno de los temas específicos afectados a ese respecto es, en concreto, el referente a las previsiones vigentes reguladoras de la implantación de usos comerciales de distintas categorías (4ª y 5ª).
 - * El sistema viario.
 - * Los espacios libres generales (sistema general).

La incidencia de este proyecto en esas cuestiones tiene su origen, básicamente, en afecciones derivadas de las propuestas planteadas en los anteriores ámbitos y subámbitos urbanísticos, y no en objetivos de reajuste directo y global de las previsiones referentes a dichas cuestiones.

III.- ELECCIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

En atención a lo establecido en la legislación urbanística vigente, la consecución de los objetivos expuestos en este proyecto justifica y requiere la revisión parcial del Plan General de 2009.

Así, dado que esos objetivos implican la reconsideración parcial de la ordenación establecida en dicho Plan en lo referente a, exclusivamente, los ámbitos y temas afectados, incluida su ordenación estructural, procede la formulación de esta revisión parcial, de conformidad con lo establecido, entre otros, en el artículo "102.2" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

IV.- EL AVANCE DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL. ¿QUÉ ES Y PARA QUÉ?. NATURALEZA Y OBJETIVOS.

De conformidad con lo indicado, este documento se corresponde con el Avance de la revisión parcial del Plan General.

Con él, se da respuesta al mandato establecido en la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, concretamente en su artículo "90.2". Su elaboración responde, entre otros, a los objetivos y condicionantes que se exponen a continuación.

Por un lado, el inicio del proceso de elaboración y tramitación de la citada revisión parcial del Plan General.

Por otro, la apertura e incentivación de un proceso público de reflexión y debate en torno a los ámbitos y temas afectados. Y eso, con el fin de que las decisiones a adoptar con posterioridad, y, en definitiva, las propuestas del proyecto definitivo tengan el mayor sustento público posible.

Por último, en estrecha relación con el objetivo anterior, la determinación de criterios, propuestas y alternativas de intervención generales y abiertos, referentes a dichos ámbitos y temas, con el fin de incentivar el indicado debate en torno a ellos. Precisamente por eso, incluye distintas alternativas de ordenación e intervención para, tras el consiguiente debate, posibilitar la posterior y definitiva determinación de aquellas a las que deba responder el proyecto definitivo de la revisión parcial. Su objetivo no es, por lo tanto, el de plantear propuestas urbanísticas precisas, cerradas y definitivas, que deberán ser determinadas en fases posteriores del proceso de elaboración y tramitación del proyecto

En este caso, los objetivos, criterios y propuestas urbanísticas de este Avance se exponen en sus dos documentos, que son concretamente los siguientes:

* "1. Memoria".

Se corresponde con este mismo documento. En él se exponen de manera escrita los citados objetivos, criterios y propuestas, sin perjuicio de su complementación con gráficos, fotografías, etc.

* "2. Planos".

En ellos se exponen, de manera gráfica, los referidos objetivos, criterios y propuestas.

Además, este Avance se complementa con el correspondiente documento de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la revisión parcial Plan General.

V.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO.

Los trabajos de elaboración y tramitación de la revisión parcial del Plan General de Tolosa, y también de este proyecto, se acometen en el marco conformado por una compleja red de disposiciones, documentos y proyectos de naturaleza, características, rango normativo, etc. diferenciados.

En este momento, como exponentes de esas disposiciones, documentos y proyecto cabe citar los siguientes:

1.- Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:

- * Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
 - Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008 (Decreto 105/2008), promovido en desarrollo de la Ley anterior, y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude más adelante.
 - Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
 - Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).

- * Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
 - Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008); parcialmente modificado por la Ley 8/2013 a la que se alude más adelante.
 - Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
 - Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, de 26 de junio de 2013 (Ley 8/2013).

2.- Disposiciones vigentes en otras materias.

- * Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
- * Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990.
- * Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- * Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).

También se ha de tener en cuenta la Ley de evaluación ambiental de 9 de diciembre de 2013 (Ley 21/2013).

- * Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decretos de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.
A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).
- * Ley del sector ferroviario, de 27 de noviembre de 2003, y Reglamento de la misma, de 30 de diciembre de 2004.
- * Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005.
- * Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005.
- * Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
- * Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.
- * Ley de Política Agraria y Alimentaria, de 23 de diciembre de 2008 (Ley 17/2008).
- * Disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección oficial, las viviendas tasadas municipales, etc.

3.- En atención a su incidencia en Tolosa, cabe citar los siguientes instrumentos de ordenación del territorio:

- * Directrices de Ordenación del Territorio. Aprobación definitiva: 11 de febrero de 1997.
- * Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente Cantábrica (aprobación definitiva: 22 de diciembre de 1998; modificado posteriormente mediante Decreto de 19 de noviembre de 2013).
- * Plan General de Carreteras del País Vasco (aprobado mediante el Decreto 250/1999).
- * Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria (aprobación definitiva: 27 de febrero de 2001).
- * Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales. Aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004.
- * Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa. Aprobación definitiva: 21 de julio de 2009.
- * Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa (aprobado definitivamente mediante Norma Foral de 10 de julio de 2013).
- * Plan Territorial Sectorial Agroforestal (aprobación definitiva: 16 de setiembre de 2014).

Otros instrumentos de ordenación territorial promovidos hasta la fecha carecen de vigencia, dado que no han sido definitivamente aprobados (Plan Territorial Parcial de Tolosaldea; PTS de Promoción Pública de Vivienda; PTS de Patrimonio Cultural; etc.).

4.- Otro tipo de planes, documentos y proyectos.

A modo de mera muestra de otro tipo de planes y documentos, y sin idea de exponer una relación completa y cerrada de los mismos, cabe citar los siguientes:

- * Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2002-2020), aprobado el 4 de junio de 2002.
- * Programa Marco Ambiental 2015-2018.
- * Plan Director de Transporte Sostenible.

VI.- INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

1.- Subámbito “11.1 San Esteban Nuevo Desarrollo Residencial”.

Este subámbito, de 79.727 m² de superficie, forma parte del ámbito “11. San Esteban” delimitado en el vigente Plan General.

La situación actual de esos ámbito y subámbito está conformada por, entre otros, los cinco condicionantes que se exponen a continuación.

El primero se corresponde con su integración en la trama urbana de Tolosa.

El segundo, con su emplazamiento al “otro lado” de la red ferroviaria de ADIF, que condiciona su conexión rodada, peatonal, etc. con la otra margen urbana de esa red (en la que se encuentra el centro urbano de Tolosa).

El tercero, con su condición de ámbito y subámbito históricamente destinado a desarrollo industrial, entremezclado con desarrollos residenciales, equipamientos, etc.

El cuarto está relacionado con un estado general de degradación y abandono.

El quinto y último de esos condicionantes está asociado a la previsión del vigente Plan General de destinar el referido subámbito a desarrollo residencial, con un total aproximado de 1.000 viviendas, previo derribo de gran parte de las edificaciones existentes en él

Todo ese genera una situación general que corrobora la necesidad de acometer el proceso de regeneración urbana del subámbito, previa determinación de sus parámetros de ordenación en el marco de la actual crisis económica y urbanística.

2.- Subámbito 14.4 “Elkano kalea”.

Este subámbito se corresponde con un terreno de 1.286 m² situado en el ámbito “14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (pares)”, y, más en concreto, en las inmediaciones de la intersección de la calle Elkano con el Paseo Sacramento.

Es un terreno adecuado para su desarrollo residencial, en el que el vigente Plan General prevé la ejecución de unas 20 viviendas.

3.- Subámbitos “19.1.1 Parte de Villas San Blas” y “19.2 Zumain”.

Son dos subámbitos que forman parte del ámbito “19. San Blas” delimitado en el vigente Plan General.

El primero de ellos (“19.1.1 Parte de Villas San Blas”) tiene una superficie de 21.235 m². Viene a ser un complemento de los desarrollos residenciales existentes en el citado ámbito.

Por su parte, el segundo (“19.2 Zumain”) tiene una superficie de 135.115 m². Su situación actual responde, básicamente, a características y condicionantes rurales o naturales.

4.- Ámbitos “22 Usabal Industrialdea 1” y “23 Usabal Industrialdea 2”, incluido el subámbito “23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial”.

Son dos de los tradicionales ámbitos industriales de Tolosa situados entre la carretera N-I, la avenida Iruina y el monte Ollaun. La presencia del río Araxes caracteriza al tiempo que condiciona su situación actual. Su superficie total es de 204.252 m².

El vigente Plan General consolida, básicamente, los desarrollos industriales existentes. Una de las salvedades más relevantes es la asociada al nuevo desarrollo también industrial previsto en el su ámbito “23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial”, de 51.781 m².

El régimen urbanístico vigente en el resto de esos dos ámbitos responde, en términos generales, a parámetros correctos y adecuados para dar respuesta a los desarrollos urbanísticos. Ahora bien, en lo referente a distintos extremos, procede su adecuación a las demandas y exigencias actuales en lo referente a determinados extremos, incluidos, entre otros, los siguientes: tamaño mínimo y segregación de parcelas, pabellones y locales; autorización o no de entreplantas, o incluso plantas íntegras en el interior de los pabellones actuales; etc.

La reconsideración de ese tipo de parámetros puede contribuir, además, a la reactivación y regeneración global de esos ámbitos.

5.- Ámbito “33. Casco de Bedaio”.

Este ámbito se corresponde con el enclave “urbano” de Bedaio, situado en las inmediaciones del parque natural de Aralar y del LIC de esa misma denominación, e incluso parcialmente dentro de ellos- En él están emplazados, entre otros, el frontón, la iglesia de Santa María, las antiguas escuelas, etc.

Su superficie es de 24.212 m². El vigente Plan General prevé el desarrollo de unas 20 nuevas viviendas.

Responde, en términos generales, a un estado de abandono o degradación que requiere la consiguiente regeneración a partir de, entre otras, estas dos premisas: la respuesta a las demandas de los vecinos de ese enclave; su inserción en un medio natural de gran valor.

VII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

1.- Subámbito “11.1 San Esteban Nuevo Desarrollo Residencial”:

El régimen urbanístico vigente en el subámbito está conformado por, entre otras, las previsiones siguientes:

- * Calificación urbanística:
 - A los efectos de su calificación global, el subámbito forma parte de una zona global residencial de tipología “A.20 Residencial de Edificación Abierta”.
 - Se prevé la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

- * Clasificación urbanística: suelo urbano.
Su categorización será la que determine el citado Plan Especial.

- * La edificabilidad urbanística prevista es de:
 - En lo referente a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos:
 - . Sobre rasante: 103.178 m²(t).
 - . Bajo rasante: 61.900 m²(t).
 - En lo referente a los desarrollos urbanísticos consolidados:
 - . Edificabilidad sobre rasante: la resultante de las alineaciones y de la forma actuales del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.
 - . Edificabilidad bajo rasante: la asociada a dos (2) plantas
 - El número total de nuevas viviendas proyectadas es de, aproximadamente, 1.011 viv.

- * Régimen jurídico de la edificabilidad residencial proyectada:
 - Edificabilidad residencial existente a derribar y sustituir: 5.055 m²(t).
 - Nueva edificabilidad residencial:
 - . Destinada a viviendas de protección oficial (35%): 31.823 m²(t).
 - . Destinada a vivienda protegida tasada (35%): 31.823 m²(t).
 - . Destinada a promoción libre (30%): 27.277 m²(t).
 - . Total: 90.923 m²(t).
 - Edificabilidad residencial total: 95.978 m²(t).

- * Los parámetros reguladores de la forma de las edificaciones (número de plantas; altura; etc.) serán los que determine el referido Plan Especial.

- * La reforma y recualificación urbana global del ámbito se vincula, además, a la mejora de las conexiones entre ambos márgenes de la red ferroviaria, en aras a la adecuada comunicación del ámbito y de los desarrollos existentes y previstos en el mismo con el centro urbano. Se proponen con ese fin las dos posibles alternativas de intervención siguientes:
 - Soterramiento de la citada red ferroviaria en el mayor tramo posible.
 - Mejora de las actuales conexiones por debajo de esa red ferroviaria, ampliándolas en la medida necesaria para crear una conexión suficientemente fluida y diáfana entre ambas partes de la red.

2.- Subámbito “14.4 Elkano kalea”.

- * Clasificación y categorización urbanística: suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.
- * Calificación urbanística:
 - A los efectos de su calificación global, la parcela forma parte de una zona global residencial de tipología “A.20 Residencial de Edificación Abierta”.
 - A los efectos de su calificación pormenorizada, tiene la condición de parcela de tipología “a.20 Residencial de edificación abierta”.
- * La edificabilidad prevista es de 1.880 m²(t) sobre rasante y 2.130 m²(t) bajo rasante.
- * El número de viviendas proyectado es de, aproximadamente, 20 viv., todas ellas de promoción libre.
- * Número de plantas de edificación: cinco (5) sobre rasante y tres (3) bajo rasante.
- * Condiciones de ejecución urbanística: este subámbito, junto con el “23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial” y el espacio denominado “19.1.1 Parte de Villas San Blas”, se vinculan a un mismo ámbito de actuación integrada, así como a una misma unidad de ejecución

3.- Subámbitos “19.1.1 Parte de Villas San Blas” y “19.2 Zumain”.

El régimen urbanístico vigente en el espacio “19.1.1 Parte de Villas San Blas” está conformado por, entre otras, las previsiones siguientes:

- * Clasificación y categorización urbanística: suelo urbano no consolidado por suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.
- * Calificación urbanística:
 - A los efectos de su calificación global, la parcela forma parte de una zona global residencial de tipología “A.20 Residencial de Edificación Abierta”.
 - A los efectos de su calificación pormenorizada, tiene la condición de parcela de tipología “a.20 Residencial de edificación abierta”.
- * La edificabilidad prevista es de 1.620 m²(t) sobre rasante y 1.500 m²(t) bajo rasante.
- * El número de viviendas proyectado es de, aproximadamente, 18 viv., todas ellas de promoción libre.
- * Número de plantas de edificación: tres (3) sobre rasante y un semisótano y un sótano bajo rasante.
- * Condiciones de ejecución urbanística: el espacio denominado “19.1.1 Parte de Villas San Blas”, junto con los subámbitos “14.4 Elkano kalea” y “23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial” se vinculan a un mismo ámbito de actuación integrada, así como a una misma unidad de ejecución

Por su parte, el régimen urbanístico vigente en subámbito “19.2 Zumain” está conformado por, entre otras, las previsiones siguientes:

- * Clasificación urbanística: suelo urbanizable no sectorizado.
- * El régimen de ordenación del subámbito (tanto estructural como pormenorizado) será el que se determine en los documentos a promover en desarrollo del Plan General: Plan de Sectorización; Plan Parcial; etc.

4.- Ámbitos “22 Usabal Industrialdea 1” y “23 Usabal Industrialdea 2”, incluido el subámbito “23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial”.

El régimen urbanístico vigente en esos ámbitos y subámbito está conformado por, entre otras, las previsiones siguientes:

- * Clasificación y categorización urbanística:
 - Subámbito “23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial”: suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.
 - Resto de los ámbitos: suelo urbano consolidado, con la sola excepción de las parcelas que reúnen las condiciones para su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad (“b.20.1/23”, etc.)
- * Calificación urbanística: los desarrollos industriales existentes y/o proyectados en los dos ámbitos se integran en zonas globales de tipología “B.10 Uso industrial”.
- * La edificabilidad urbanística existente y consolidada sobre rasante es la resultante de la forma (alineaciones, altura y número de plantas, etc.) de las edificaciones existentes y consolidadas en esos ámbitos con la salvedad referente a las edificaciones que se mencionan a continuación, situadas en el ámbito 22 y declaradas disconformes con la ordenación urbanística:
 - Las tejavanas y cuerpos añadidos que, habiendo sido construidos en su día sin la correspondiente licencia municipal, no resulten acordes con las previsiones del Plan General.
 - Las entreplantas o construcciones interiores que no cumplan las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, incluido el Plan General, en particular las reguladoras de la altura libre de las mismas.
 - Las edificaciones o partes de ellas ubicadas en la zona de protección del río Araxes, de conformidad con los criterios establecidos a este respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos (2) plantas de sótano.
- * La nueva edificabilidad urbanística prevista en el subámbito “23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial” es la siguiente:
 - Sobre rasante: 24.800 m²(t).
 - Bajo rasante: 18.220 m²(t).

- * A las edificabilidades urbanísticas anteriores se añade la nueva prevista en la parcela "b.20.1/23", fijada en 4.700 m²(t) sobre rasante, y en la asociada a una (1) planta bajo rasante.
- * Condiciones de ejecución urbanística: el espacio denominado "19.1.1 Parte de Villas San Blas", junto con los subámbitos "14.4 Elcano kalea" y "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial" se vinculan a un mismo ámbito de actuación integrada, así como a una misma unidad de ejecución

5.- **Ámbito "33. Casco de Bedaio".**

El régimen urbanístico vigente en el subámbito está conformado por, entre otras, las previsiones siguientes:

- * Calificación urbanística:
 - A los efectos de su calificación global, el subámbito forma parte de una zona global residencial de tipología "A.20 Residencial de Edificación Abierta".
 - Se prevé la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada. A los efectos de su calificación pormenorizada, tiene la condición de parcela de tipología "a.30 Residencial de bajo desarrollo".
- * Clasificación urbanística: suelo urbano.
Su categorización será la que determine el citado Plan Especial.
- * La edificabilidad urbanística prevista es de:
 - En lo referente a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos:
 - . Sobre rasante: 2.600 m²(t).
 - . Bajo rasante: 1.740 m²(t).
 - En lo referente a los desarrollos urbanísticos consolidados:
 - . Edificabilidad sobre rasante: la resultante de las alineaciones y de la forma actuales del conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas.
 - . Edificabilidad bajo rasante: la asociada a dos (2) plantas
 - El número total de nuevas viviendas proyectadas es de, aproximadamente, 20 viv.
- * Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial proyectada:
 - Destinada a viviendas de protección oficial (20%): 520 m²(t).
 - Destinada a vivienda protegida tasada (20%): 520 m²(t).
 - Destinada a promoción libre (60%): 1.560 m²(t).
 - Total: 2.600 m²(t).
- * Los parámetros reguladores de la forma de las edificaciones (número de plantas; altura; etc.) serán los que determine el referido Plan Especial.
- * Se prevé, entre otros extremos, el traslado de la granja de ganado vacuno existente en el ámbito, vinculada a la explotación agraria Eliz-Etxe.

6.- Previsiones del Plan General de 2009 reguladoras de la clasificación urbanística en el término municipal.

Esas previsiones son las reflejadas en el siguiente cuadro:

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE -m ² (s)-	PORCENTAJE -%-
Suelo urbano	2.280.565	6,11
Suelo urbanizable sectorizado	71.405	0,19
Suelo urbanizable no sectorizado	135.115	0,36
Suelo no urbanizable	34.855.608	93,34
TOTAL	37.342.693	100,00

7.- Previsiones del Plan General de 2009 reguladoras de los desarrollos residenciales.

Algunas de esas previsiones son las reflejadas en los siguientes cuadros:

**CUADRO 1.
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL TOTAL PROYECTADA.**

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL -m ² (t)-		
	TOTAL	PREEXISTENTE	NUEVA
5. Arramele – Arkaute.			
Subámbito “5.2 Antigua Misericordia”.	6.794	1.612	5.182
Subámbito “5.3 c/ Uzturre”.	1.239	210	1.029
6. Santa Clara.			
Subámbito “6.1 S. Cosme – S. Damian”.	4.900	0	4.900
Subámbito “6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5”.	4.920	1.197	3.723
7. Casco Histórico.			
Subámbito “7.1 Margen Izquierda”.	4.896	---	4.896
9. Gorosabel			
Subámbito “9.3 Corazonistas”	3.950	600	3.350
11. San Esteban.			
Subámbito “11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial”.	95.978	5.055	90.923
12. San Francisco.			
Subámbito “12.3 Pº S. Francisco 20-22”.	1.740	1.050	690
Subámbito “12.4 Pº S. Francisco 32-24-36”.	2.325	1.625	700
13. Laskoain.			
Subámbito “13.1 Pº S. Francisco 37”.	2.352	0	2.352
14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).			
Subámbito “14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10”.	3.056	1.127	1.929
Subámbito “14.2 Kondeaneko Aldapa 30”.	1.875	306	1.569
Subámbito “14.3 Berazubi Ikastetxea”.	2.050	432	1.618
Subámbito “14.4 Elkano Kalea”.	1.880	0	1.880
15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak).			
Subámbito “15.2 Zubizarreta”.	4.684	289	4.395
Subámbito “15.3 Kondeko Aldapa 11”.	3.456	520	2.936
19. San Blas			
Subámbito “19.1 Villas San Blas” (19.1.1 Parte Villas San Blas)	1.620	0	1.620
20. Amarotz.			
Subámbito “20.1 Papelera Amarotz”	27.591	0	27.591
24. Iurre.			
Subámbito “24.1 Iurramendi Pasealekua”.	14.040	828	13.212
26. Olarrain.			
Ámbito “26. Olarrain”.	17.200	2.033	15.167
32. Casco de Urkizu.			
Ámbito “32. Casco de Urkizu”.	2.000	0	2.000
33. Casco de Bedaio			
Ámbito “33. Casco de Bedaio”.	3.549	949	2.600
TOTAL	212.095	17.833	194.262

**CUADRO 2.
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS PROYECTADAS.**

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	NÚMERO DE VIVIENDAS.		
	TOTAL	PREEXISTENTE	NUEVA
5. Arramele – Arkaute.			
Subámbito “5.2 Antigua Misericordia”.	72	22	50
Subámbito “5.3 c/ Uzturre”.	14	1	13
6. Santa Clara.			
Subámbito “6.1 S. Cosme – S. Damian”.	48	---	48
Subámbito “6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5”.	52	3	49
7. Casco Histórico.			
Subámbito “7.1 Margen Izquierda”.	58	20	38
9. Gorosabel			
Subámbito “9.3 Corazonistas”	43	8	35
11. San Esteban.			
Subámbito “11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial”.	1.066	55	1.011
12. San Francisco.			
Subámbito “12.3 Pº S. Francisco 20-22”.	20	10	10
Subámbito “12.4 Pº S. Francisco 32-24-36”.	25	17	8
13. Laskoain.			
Subámbito “13.1 Pº S. Francisco 37”.	24	----	24
14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).			
Subámbito “14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10”.	34	5	29
Subámbito “14.2 Kondeaneko Aldapa 30”.	20	1	19
Subámbito “14.3 Berazubi Ikastetxea”.	20	6	14
Subámbito “14.4 Elkano Kalea”.	20	----	20
15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak).			
Subámbito “15.2 Zubizarreta”.	48	3	45
Subámbito “15.3 Kondeko Aldapa 11”.	32	1	31
19. San Blas			
Subámbito “19.1. Villas San Blas” (19.1.1 Parte de Villas San Blas)	18	---	18
20. Amarotz.			
Subámbito “20.1 Papelera Amarotz”	292	---	292
24. Iurre.			
Subámbito “24.1 Iurramendi Pasealekua”.	156	8	148
26. Olarrain.			
Ámbito “26 Olarrain”.	181	15	166
32. Casco de Urkizu.			
Ámbito “32 Casco de Urkizu”.	16	----	16
33. Casco de Bedaio			
Ámbito “33. Casco de Bedaio”.	24	4	20
TOTAL	2.283	179	2.104

CUADRO 3
RELACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES SUJETOS A LOS
ESTÁNDARES DE VIVIENDA PROTEGIDA REGULADOS EN LA LEY DEL SUELO Y
URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006.

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL - m ² (t)-		
	TOTAL	PREEXISTENTE Y/O NO SUJETA AL ESTÁNDAR	NUEVA
5. Arramele – Arkaute.			
Subámbito "5.2 Antigua Misericordia"	6.794	1.612	5.182
Subámbito "5.3 c/ Uzturre.	1.239	210	1.029
6. Santa Clara.			
Subámbito "6.1 S. Cosme – S. Damian".	4.900	---	4.900
Subámbito "6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5".	4.920	1.197	3.723
7. Casco Histórico			
Subámbito "7.1 Margen Izquierda"	4.896	4.222	674
9. Gorosabel			
Subámbito "9.3 Corazonistas"	3.950	600	3.350
11. San Esteban.			
Subámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial".	95.978	5.055	90.923
12. San Francisco.			
Subámbito "12.3 Pº S. Francisco 20-22".	1.740	1.050	690
Subámbito "12.4 Pº S. Francisco 32-24-36".	2.325	1.625	700
13. Laskoain.			
Subámbito "13.1 Pº S. Francisco 37".	2.352	----	2.352
14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).			
Subámbito "14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10".	3.056	1.127	1.929
Subámbito "14.2 Kondeaneko Aldapa 30".	1.875	306	1.569
Subámbito "14.3 Berazubi Ikastetxea".	2.050	432	1.618
Subámbito "14.4 Elkano Kalea".	1.880	----	1.880
15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak).			
Subámbito "15.2 Zubizarreta".	4.684	289	4.395
Subámbito "15.3 Kondeko Aldapa 11".	3.456	520	2.936
19. San Blas			
Subámbito "19.1 Villas San Blas" (19.1.1 Parte de Villas San Blas)	1.620	---	1.620
20. Amarotz.			
Subámbito "20.1 Papelera Amarotz".	27.591	---	27.591
24. Iurre.			
Subámbito "24.1 Iurramendi Pasealekua".	14.040	828	13.212
26. Olarrain.			
Ámbito "26 Olarrain".	17.200	2.033	15.167
32. Casco de Urkizu.			
Ámbito "32 Casco de Urkizu".	2.000	----	2.000
33. Casco de Bedaio			
Ámbito "33. Casco de Bedaio".	3.549	949	2.600
TOTAL	212.095	22.055	190.040

CUADRO 4
PROPUESTAS DE VINCULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROYECTADA EN LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES MENCIONADOS EN EL ANTERIOR CUADRO “3” BIEN AL RÉGIMEN DE VIVIENDA PROTEGIDA BIEN AL DE VIVIENDA LIBRE.

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL –m ² (t)-							
	VPO		VIVIENDA TASADA		VIVIENDA LIBRE		TOTAL VIVIENDAS	
	%	m ² (t)	%	m ² (t)	%	m ² (t)	%	m ² (t)
5. Arramele – Arkaute.								
Subámbito “5.2 Antigua Misericordia”	20,00	1.036	30,00	1.555	50,00	2.591	100	5.182
Subámbito “5.3 c/ Uzturre”	50,00	514	0,00	0	50,00	515	100	1.029
6. Santa Clara.								
Subámbito “6.1 S. Cosme – S. Damian”.	0,00	0	0,00	0	100,00	4.900	100	4.900
Subámbito “6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5”.	20,00	745	30,00	1.117	50,00	1.861	100	3.723
7. Casco Histórico.								
Subámbito “7.1 Margen Izquierda”.	0,00	0	0,00	0	100,00	674	100	674
9. Gorosabel								
Subámbito “9.3 Corazonistas”	20,00	670	0,00	0	80,00	2.680	100	3.350
11. San Esteban.								
Subámbito “11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial”.	35,00	31.823	35,00	31.823	30,00	27.277	100	90.923
12. San Francisco.								
Subámbito “12.3 Pº S. Francisco 20-22”.	0,00	0	0,00	0	100,00	690	100	690
Subámbito “12.4 Pº S. Francisco 32-24-36”.	0,00	0	0,00	0	100,00	700	100	700
13. Laskoain.								
Subámbito “13.1 Pº S. Francisco 37”.	0,00	0	0,00	0	100,00	2.352	100	2.352

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL -m ² (t)-							
	VPO		VIVIENDA TASADA		VIVIENDA LIBRE		TOTAL VIVIENDAS	
14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).								
Subámbito "14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10".	25,00	482	25,00	482	50,00	965	100	1.929
Subámbito "14.2 Kondeaneko Aldapa 30".	0,00	0	0,00	0	100,00	1.569	100	1.569
Subámbito "14.3 Berazubi Ikastetxea".	0,00	0	100,00	1.618	0,00	0	100	1.618
Subámbito "14.4 Elkano Kalea".	0,00	0	0,00	0	100,00	1.880	100	1.880
15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak).								
Subámbito "15.2 Zubizarreta".	34,00	1.494	34,00	1.494	32,00	1.406	100	4.395
Subámbito "15.3 Kondeko Aldapa 11".	32,00	940	32,00	940	36,00	1.057	100	2.936
19.1 San Blas								
19.1.1 Parte de Villas San Blas	0,00	0	0,00	0	100,00	1.620	100	1.620
20. Amarotz.								
Subámbito "20.1 Papelera Amarotz"	30,00	8.277	20,00	5.518	50,00	13.796	100	27.591

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL -m ² (t)-							
	VPO		VIVIENDA TASADA		VIVIENDA LIBRE		TOTAL VIVIENDAS	
24. Iurre.								
Subámbito "24.1 Iurramendi Pasealekua".	20,00	2.642	20,00	2.643	50,00	7.927 ¹	100	13.212
26. Olarrain.								
Ámbito "26 Olarrain".	55,00	8.342	22,58	3.425	22,42	3.400	100	15.167
32. Casco de Urkizu.								
Ámbito "32 Casco de Urkizu".	32,00	640	32,00	640	36,00	720	100	2.000
33. Casco de Bedaio								
Ámbito "33. Casco de Bedaio".	20,00	520	20,00	520	60,00	1.560	100	2.600
TOTAL	30,58	58.125	27,25	51.775	42,17	80.140	100	190.040
TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA Y LIBRE	109.900 m²(t)				80.140 m²(t)		190.040 m²(t)	

¹ En realidad, en los 7.927 m²(t) del subámbito "24.1 Iurramendi Pasealekua" que en este cuadro se adscriben al régimen propio de la vivienda de promoción libre coexisten dos modalidades de edificabilidad y/o vivienda. Por un lado, la realmente vinculada a ese régimen, que asciende a 6.606 m²(t), Por otro, los restantes 1.321 m²(t), que este Plan adscribe al régimen propio de la vivienda tasada municipal de régimen general, con coeficiente de venta 2,2. La razón de que en este cuadro todo ese techo se adscriba al régimen de la vivienda libre responde al hecho de que ninguna de las dos citadas modalidades de edificabilidad y/o vivienda puede ser computada como protegida a los efectos del cumplimiento del estándar establecido a ese respecto en la legislación vigente.

8.- Previsiones del Plan General de 2009 reguladoras de los desarrollos industriales y/o de actividades económicas.

Además de consolidarse, sin perjuicio de determinados reajustes, los desarrollos industriales o de actividades económicas existentes en los ámbitos “4. Guadalupe – Avenida de San Sebastian”, “18. Apatta Erreka”, “21. Papelera Araxes”, “22. Usabal. Industrialdea 1”, “23. Usabal. Industrialdea 2”, “29. Aldaba – Berazubi Haundi”, etc., se prevén nuevos desarrollos de esa naturaleza en los siguientes ámbitos y subámbitos:

- * Subámbito urbanístico “18.1 (Tolosa) – Terrenos de Ibarra”.
Algunos de los parámetros urbanísticos previstos para los nuevos desarrollos son los siguientes:
 - Edificabilidad urbanística (lucrativa) máxima sobre rasante: 63.050 m²(t).
 - Ocupación en planta, máxima, sobre rasante: 48.500 m².

- * Subámbito urbanístico “23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial”.
La edificabilidad urbanística prevista sobre rasante es de 24.800 m²(t).

- * Ámbito Urbanístico “26. Olarrain”.

Se prevé su destino a usos de vivienda y de actividades económicas compatibles con aquellos. El techo sobre rasante destinado a estas últimas actividades es de 10.000 m²(t).

9.- Previsiones del Plan General de 2009 reguladoras del sistema general de comunicaciones (sistema viario).

La hipotética sectorización del subámbito “19.2 Zumain” se ha de vincular a la determinación de las correspondientes y diversificadas soluciones de conexión del barrio de San Blas con el centro urbano.

Una de esas soluciones cabe entenderla asociada a la ordenación y ejecución de una especie de anillo viario de unión de dicho barrio con “Bidebieta-Izaskun-Iparragirre-Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)”, “Berazubi-Kondeaneko Aldapa (bikoitiak)”, y “Amarotz”, utilizando para ello la citada calle en túnel por debajo de Kondeaneko Aldapa.

Y otra, a la conexión de San Blas con la calle Igaralde, haciendo uso con ese fin de la actual calle de conexión del centro urbano con los Escolapios, previa integración de ésta calle en la red viaria pública.

10.- Previsiones del Plan General de 2009 reguladoras del sistema general de espacios libres.

De conformidad con lo indicado en ese Plan General, el dimensionamiento mínimo de los espacios libres generales a ordenar en el municipio en el marco de las previsiones planteadas en él era de 148.450 m².

Por su parte, las propuestas de ordenación de ese tipo de espacios libres previstas en ese Plan son las reflejadas en el siguiente cuadro.

DENOMINACIÓN	ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE -m ² (s)-
Parque Arkaute	5. Arramele – Arkaute	12.531
Zumardi Txiki	6. Santa Clara	3.966
Parque Elozegi	11. San Esteban	27.005
Zumardi Haundi (incluida superficie bajo viaducto N-I)	15. Bidebieta	19.455
Parque Zabalarreta	15. Bidebieta	8.883
Parque Amarotz	20. Amarotz.	34.993
Parque Iurreamendi	24. Iurre	48.510
Total	---	155.343

VIII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN. PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

En atención a lo expuesto, la consecución de los objetivos expuestos en este proyecto justifica la elaboración y tramitación de la revisión parcial del Plan General de 2009, en los términos y con el alcance expuestos en él.

Más en concreto, esos objetivos, así como los criterios generales de intervención que ahora se proponen, complementados con las correspondientes propuestas y alternativas de ordenación, son los que se exponen a continuación:

1.- Objetivos y criterios generales.

Algunos de esos objetivos y criterios generales son concretamente los siguientes:

- * Dar respuesta a las necesidades y demandas de los vecinos de Tolosa, con el fin de mejorar su calidad de vida.
En otras palabras, los ciudadanos de Tolosa son y han de ser objeto de atención prioritaria con ocasión de la elaboración del proyecto y de la determinación de sus propuestas, en la medida en que no es sino un instrumento al servicio de aquellos.
Para ello, dichos ciudadanos y sus necesidades han de ser objeto de atención tanto general como específica, en lo referente a, en concreto, colectivos y /o temas igualmente específicos (personas mayores, niños, discapacitados, mujeres; etc.); y esa referencia a las mujeres da pie a recordar que el proyecto ha de ser elaborado a partir de la expresa consideración de la perspectiva de género.

- * Determinar un modelo de intervención urbano sostenible en el doble marco conformado por, por un lado, el conjunto de los ámbitos y subámbitos afectados, y por otro, cada uno de ellos.
La consecución de ese objetivo justifica, entre otros extremos, la determinación de los criterios de intervención que se exponen a continuación.

Por un lado, reconocer y potenciar los valores de los suelos rurales y/o naturales afectados, con independencia de su actual clasificación urbanística.

Por otro, optimizar la utilización y el aprovechamiento de los ámbitos y subámbitos urbanísticos resultantes, en consonancia con la premisa de, asimismo, optimizar la utilización del actual medio urbano de Tolosa.

En tercer lugar, en línea con lo ya comentado, dar respuesta a las necesidades de los vecinos de Tolosa.

- * Determinar las propuestas urbanísticas a partir de la expresa y conjunta consideración de, entre otras, las dos escalas de ordenación y decisión que se exponen a continuación.

La primera de ellas está conformada por cada uno de los ámbitos y subámbitos urbanísticos afectados. Justifica y requiere la expresa consideración de los condicionantes orográficos, urbanísticos, sociales, económicos, etc. de cada uno de ellos. La corrección y la idoneidad de las propuestas a plantear en cada caso así lo requiere.

Por su parte, la segunda de las indicadas escalas está conformada por el conjunto de todos esos ámbitos y subámbitos urbanísticos, considerados en su globalidad. Justifica y requiere la expresa consideración de las afecciones globales y generales de las propuestas planteadas en ese conjunto. Y eso nos lleva a su vez a la necesidad de considerar dichas afecciones también en el marco general del municipio de Tolosa. La corrección y la idoneidad de las propuestas a plantear también lo requiere.

2.- Objetivos y criterios generales referentes al subámbito “11.1 San Esteban Nuevo Desarrollo Residencial”. Propuestas y alternativas de ordenación.

A.- Objetivos generales.

- * Promover un desarrollo urbanístico de calidad, funcionalmente mixto, que acoja usos de naturaleza diversa compatibles entre sí (residenciales, actividades económicas, equipamientos, etc.), aprovechando las sinergias u oportunidades que para ello representan realidades como Bonberenea, el Ferial, etc.
- * Adecuar dicho desarrollo urbanístico a los condicionantes propios de la actual crisis económica e inmobiliaria, en condiciones que permitan la ejecución de nuevos desarrollos, al tiempo que el mantenimiento de realidades y edificaciones actuales, y su hipotética sustitución futura por nuevos desarrollos. O dicho de otra manera, la progresiva ejecución en el tiempo de dichos desarrollos.
- * El mantenimiento, la reutilización, la regeneración, etc. de edificaciones existentes, sin perjuicio de su futura e hipotética sustitución.
- * Reajuste de las condiciones de ordenación estructural del subámbito, incluidas las relacionadas con la determinación del dimensionamiento de los desarrollos residenciales previstos en él.

B.- Criterios generales.

- * Reforma y recualificación urbana del subámbito mediante la creación de un tejido urbano de calidad, dotado de las adecuadas condiciones de compacidad cualitativa y cuantitativa, seguridad, etc., que cuente, entre otros extremos, con un espacio público dinámico y vivo, con servicios (comercio, equipamiento...) de proximidad, etc.
- * Consolidación del carácter preferentemente residencial del desarrollo urbanístico a promover en el ámbito.
- * Promoción de un desarrollo urbanístico funcionalmente mixto, aprovechando las sinergias u oportunidades que para ello representan realidades como Bonberenea, el Ferial, etc., a consolidar.
- * Determinación de la ordenación en condiciones que hagan posible tanto el mantenimiento de las edificaciones existentes que se estimen de interés (Bonberenea, Unipapel...), sin perjuicio de, en su caso, su progresiva y futura sustitución .
- * Determinación de la ordenación en condiciones que hagan posible su progresiva y escalonada ejecución en el tiempo.
- * Reducción de la edificabilidad urbanística del subámbito.
- * Viabilidad económica del desarrollo urbanístico.
- * Mejora de la conexión de San Esteban con el centro urbano de Tolosa por debajo de la red ferroviaria de ADIF.
- * Consideración y análisis de las propuestas de ordenación planteadas en el proceso de participación ciudadana promovido por el Ayuntamiento en mayo y junio de 2013.

C.- Propuestas y alternativas de ordenación.

Las propuestas y alternativas de ordenación que se plantean en este momento en el marco de los citados objetivos y criterios generales son concretamente las siguientes:

a) *Alternativa 1.*

Se corresponde con la segunda de las propuestas planteadas en el citado proceso de participación de mayo y junio de 2013.

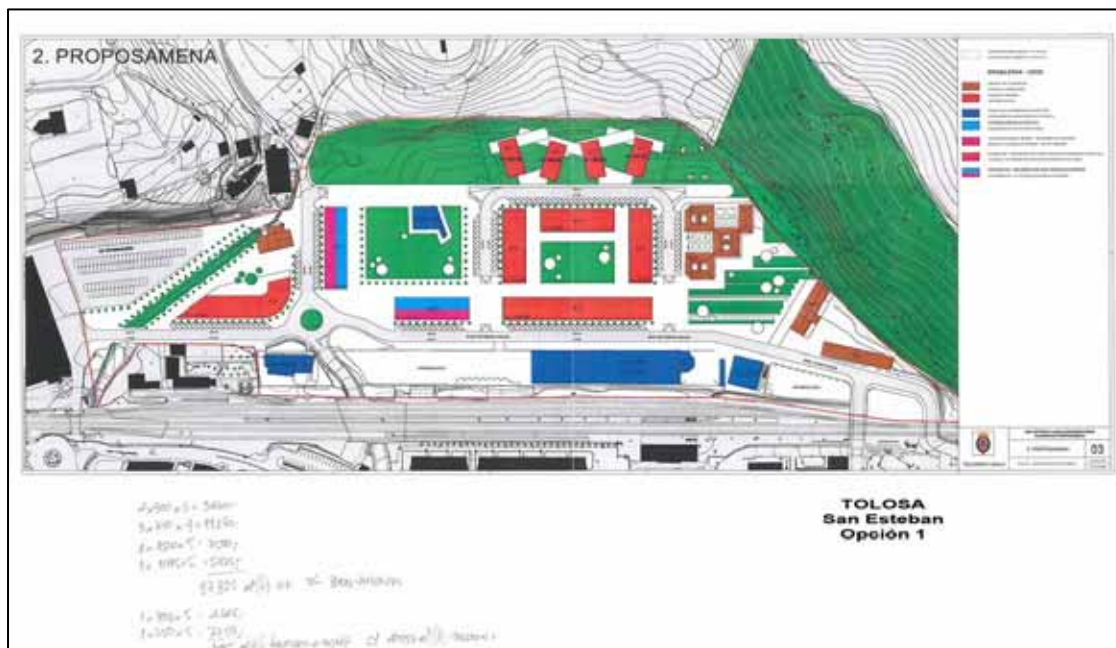
Algunos de sus parámetros de ordenación son los que se exponen a continuación (referidos exclusivamente a los nuevos desarrollos resultantes):

- * Edificabilidad urbanística sobre rasante:
 - Uso residencial: 27.825 m²(t)
 - Uso terciario: 4.000 m²(t)
 - Total: 31.825 m²(t)
- * Número de viviendas²: 309 viv.
- * Edificabilidad urbanística bajo rasante:
La resultante de las determinaciones generales establecidas a ese respecto.

² A los efectos de la determinación de la cuantía de viviendas se ha tomado como referencia un tamaño medio de 90 m²(t)/viv.

- * Parámetros edificatorios (sobre rasante):
 - Número de plantas:
 - . Planta baja + 4 plantas altas.
 - . Planta baja + 2 plantas altas.
 - Altura de la edificación (sobre rasante): 16,00 m. // 10 m.

Las características geométricas de la ordenación son las reflejadas en el gráfico adjunto.



b) *Alternativa 2.*

Se corresponde con la tercera de las propuestas planteadas en el citado proceso de participación de mayo y junio de 2013.

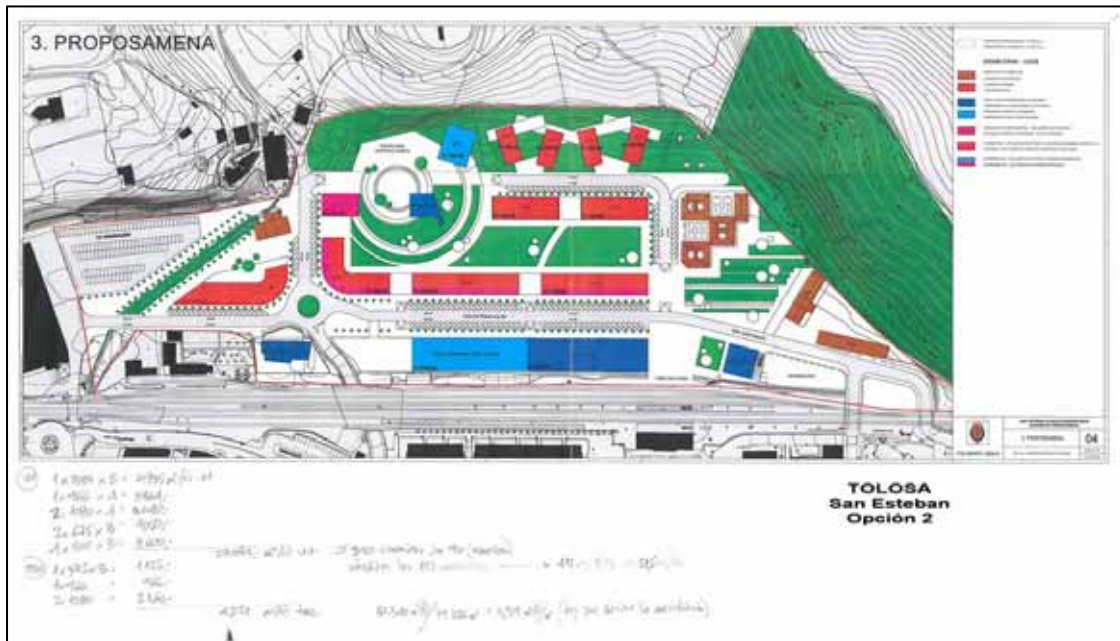
Algunos de sus parámetros de ordenación son los que se exponen a continuación (referidos exclusivamente a los nuevos desarrollos resultantes):

- * Edificabilidad urbanística sobre rasante:
 - Uso residencial: 27.000 m²(t)
 - Uso terciario: 4.250 m²(t)
 - Total: 31.250 m²(t)
- * Número de viviendas³: 300 viv.
- * Edificabilidad urbanística bajo rasante:
La resultante de las determinaciones generales establecidas a ese respecto.

³ A los efectos de la determinación de la cuantía de viviendas se ha tomado como referencia un tamaño medio de 90 m²(t)/viv.

- * Parámetros edificatorios (sobre rasante):
 - Número de plantas:
 - . Planta baja + 4 plantas altas.
 - . Planta baja + 2 plantas altas.
 - Altura de la edificación (sobre rasante): 16,00 m. // 10 m.

Las características geométricas de la ordenación son las reflejadas en el gráfico adjunto.



c) *Alternativa 3.*

Es una nueva alternativa de ordenación para cuya determinación se toman como referencia las propuestas anteriores, y, en concreto, la idea de dejar aislado el edificio de Bonberenea. Al mismo tiempo, se incrementa la edificabilidad residencial, respecto de la planteada en esas propuestas.

Los edificios cuentan con fondos medios de 15 m, y se les da un número de plantas superior al de las indicadas propuestas.

Algunos de sus parámetros de ordenación son los que se exponen a continuación (referidos exclusivamente a los nuevos desarrollos resultantes):

- * Edificabilidad urbanística sobre rasante:
 - Uso residencial: 37.500 m²(t)
 - Uso terciario: 8.400 m²(t)
 - Total: 45.900 m²(t)

- * Número de viviendas⁴: 417 viv.
- * Edificabilidad urbanística bajo rasante:
La resultante de las determinaciones generales establecidas a ese respecto.
- * Parámetros edificatorios (sobre rasante):
 - Número de plantas:
 - . Planta baja + 5 plantas altas + ático.
 - . Planta baja + 3 plantas altas (en la parte posterior).
 - Altura de la edificación (sobre rasante): 22,00 m. // 16 m.

Las características geométricas de la ordenación son las reflejadas en el gráfico adjunto.



⁴ A los efectos de la determinación de la cuantía de viviendas se ha tomado como referencia un tamaño medio de 90 m²(t)/viv.

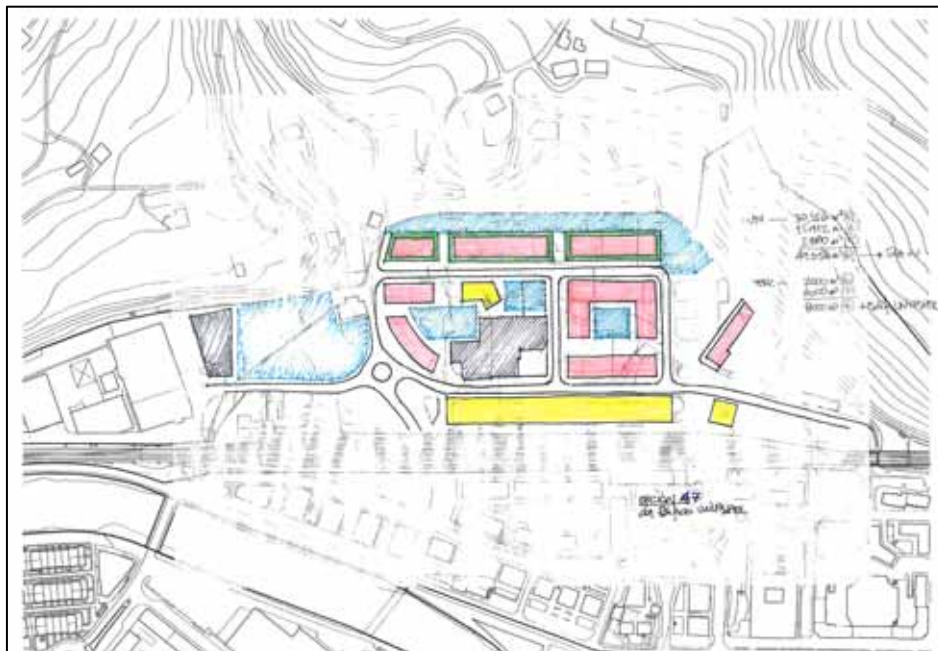
d) Alternativa 4.

Una de las novedades más importantes, respecto de la propuesta anterior está asociada a la consolidación de los pabellones de la antigua empresa Unipapel (e incluso a su posible ampliación).

Algunos de sus parámetros de ordenación son los que se exponen a continuación (referidos exclusivamente a los nuevos desarrollos resultantes):

- * Edificabilidad urbanística sobre rasante:
 - Uso residencial: 49.358 m²(t)
 - Uso terciario: 8.000 m²(t) + Unipapel.
 - Total: 57.358 m²(t) + Unipapel.
- * Número de viviendas⁵: 548 viv.
- * Edificabilidad urbanística bajo rasante:
La resultante de las determinaciones generales establecidas a ese respecto.
- * Parámetros edificatorios (sobre rasante):
 - Número de plantas:
 - . Planta baja + 5 plantas altas + ático.
 - . Planta baja + 3 plantas altas (en la parte posterior).

Las características geométricas de la ordenación son las reflejadas en el gráfico adjunto.



⁵ A los efectos de la determinación de la cuantía de viviendas se ha tomado como referencia un tamaño medio de 90 m²(t)/viv.

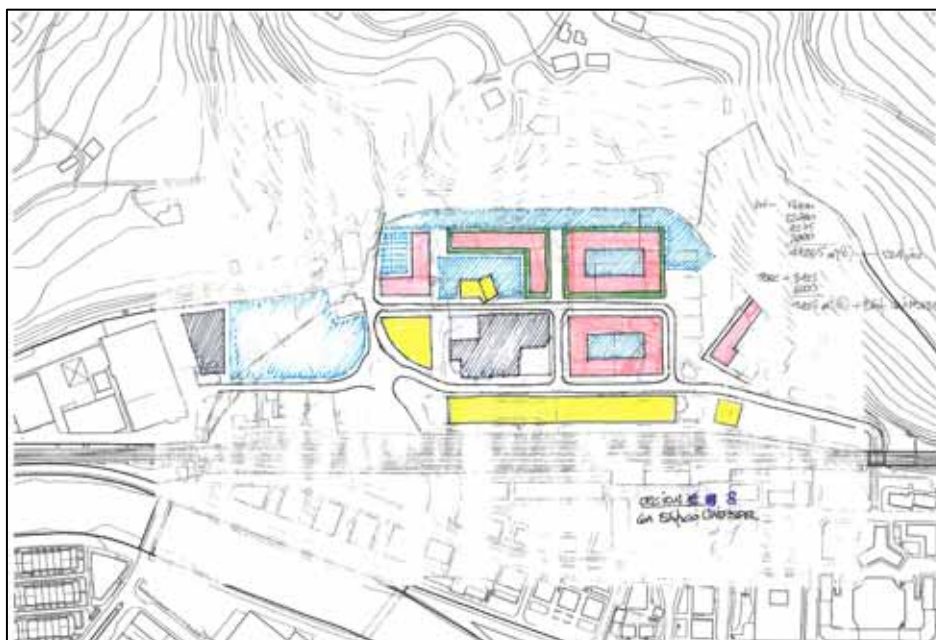
e) Alternativa 5.

Es una propuesta asimilable a la anterior, si bien con una configuración formal diversa.

Algunos de sus parámetros de ordenación son los que se exponen a continuación (referidos exclusivamente a los nuevos desarrollos resultantes):

- * Edificabilidad urbanística sobre rasante:
 - Uso residencial: 47.235 m²(t)
 - Uso terciario: 9.425 m²(t) + Unipapel.
 - Total: 56.560 m²(t) + Unipapel.
- * Número de viviendas⁶: 524 viv.
- * Edificabilidad urbanística bajo rasante:
La resultante de las determinaciones generales establecidas a ese respecto.
- * Parámetros edificatorios (sobre rasante):
 - Número de plantas:
 - . Planta baja + 5 plantas altas + ático.
 - . Planta baja + 3 plantas altas (en la parte posterior).

Las características geométricas de la ordenación son las reflejadas en el gráfico adjunto.



⁶ A los efectos de la determinación de la cuantía de viviendas se ha tomado como referencia un tamaño medio de 90 m²(t)/viv.

f) Alternativa 6.

Es una propuesta asimilable a la anterior, si bien con una configuración formal diversa. Algunos de sus parámetros de ordenación son los que se exponen a continuación (referidos exclusivamente a los nuevos desarrollos resultantes):

- * Edificabilidad urbanística sobre rasante:
 - Uso residencial: 32.835 m²(t)
 - Uso terciario: 9.475 m²(t) + Unipapel + Peugeot.
 - Total: 42.310 m²(t) + Unipapel + Peugeot.
- * Número de viviendas⁷: 364 viv.
- * Edificabilidad urbanística bajo rasante:
La resultante de las determinaciones generales establecidas a ese respecto.
- * Parámetros edificatorios (sobre rasante):
 - Número de plantas: Planta baja + 5 plantas altas + ático.

Las características geométricas de la ordenación son las reflejadas en el gráfico adjunto.



⁷ A los efectos de la determinación de la cuantía de viviendas se ha tomado como referencia un tamaño medio de 90 m²(t)/viv.

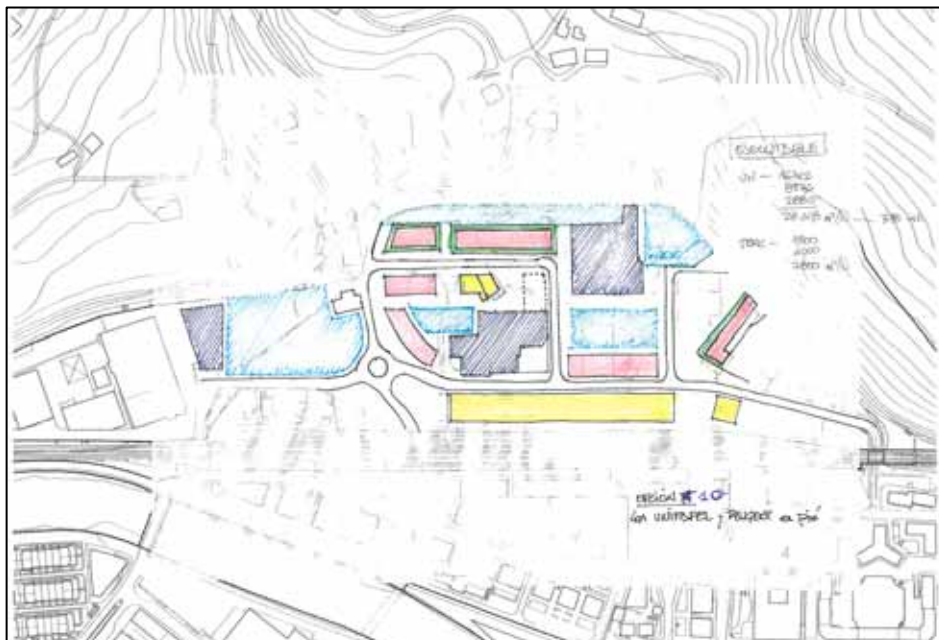
g) Alternativa 7.

Ahondando en la línea de las dos anteriores alternativas de ordenación, esta conlleva la consolidación de los pabellones tanto de la antigua empresa Unipapel (e incluso a su posible ampliación), como de los actualmente vinculados a la concesionario Peugeot, en condiciones que conllevan su futura sustitución.

Algunos de sus parámetros de ordenación son los que se exponen a continuación (referidos exclusivamente a los nuevos desarrollos resultantes):

- * Edificabilidad urbanística sobre rasante:
 - Uso residencial: 28.618 m²(t)
 - Uso terciario: 7.800 m²(t) + Unipapel + Peugeot.
 - Total: 36.418 m²(t) + Unipapel + Peugeot.
- * Número de viviendas⁸: 318 viv.
- * Edificabilidad urbanística bajo rasante:
La resultante de las determinaciones generales establecidas a ese respecto.
- * Parámetros edificatorios (sobre rasante):
 - Número de plantas: Planta baja + 5 plantas altas + ático.

Las características geométricas de la ordenación son las reflejadas en el gráfico adjunto.



⁸ A los efectos de la determinación de la cuantía de viviendas se ha tomado como referencia un tamaño medio de 90 m²(t)/viv.

h) Alternativa 8.

Se corresponde con la asociada al planeamiento urbanístico vigente.

Conlleva un desarrollo de 103.178 m²(t), de los que 90.923 m²(t) se destinan a uso residencial. El número total de viviendas resultante es de, aproximadamente 1.011 viv.

Las características geométricas de la ordenación son las reflejadas en el gráfico adjunto.



**3.- Objetivos y criterios generales referentes al subámbito “14.4 Elcano kalea”.
Propuestas y alternativas de ordenación.**

A.- Objetivos y criterios generales.

- * Consolidación de las propuestas de ordenación del subámbito.
- * Reajuste de las previsiones referentes a que los subámbitos “14.4 Elcano Kalea” y “23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial», junto con el espacio denominado “19.1.1 Parte de Villas San Blas” conformarán un único ámbito de actuación integrada y una única unidad de ejecución.

B.- Propuestas y alternativas de intervención.

- * Previsión de que el subámbito “14.4 Elcano Kalea” tendrá, en sí mismo, un tratamiento independiente a los efectos de la configuración de los correspondientes ámbito de actuación integrada y unidad de ejecución.

- * Asignación a esas previsiones del rango normativo que los corresponde en atención a las previsiones establecidas en la legislación urbanística vigente, eliminando su actual condición de determinaciones de ordenación estructural.

4.- Objetivos y criterios generales referentes a los subámbitos “19.1.1 Parte de Villas San Blas” y “19.2 Zumain”. Propuestas y alternativas de ordenación.

A.- Objetivos y criterios generales.

- * Referentes al espacio “19.1.1 Parte de Villas San Blas”.
Mantenimiento de las previsiones urbanísticas vigentes, o sustitución de las mismas por otras que impliquen su eliminación.
- * Referentes al subámbito “19.2 Zumain”.
Reajuste de las condiciones reguladoras del régimen urbanístico del subámbito “19.2 Zumain”, incluyendo las referentes a su clasificación urbanística, eliminando las previsiones de su hipotético desarrollo urbanístico.

B.- Propuestas y alternativas de ordenación.

- * Referentes al espacio “19.1.1 Parte de Villas San Blas”.
Mantenimiento del desarrollo residencial previsto en ese espacio, o, en su caso, eliminación del mismo, con la consiguiente clasificación, en este último supuesto, de los terrenos como suelo no urbanizable.
- * Clasificación de los terrenos del subámbito “19.2 Zumain” como suelo no urbanizable, en sustitución de su actual condición de suelos urbanizables no sectorizados.
- * Eliminación de las previsiones de ordenación de un viario general que atravesase ese último subámbito, a ordenar en el marco de su desarrollo urbanístico.
- * Redelimitación del ámbito “19. San Blas”, en consonancia con las propuestas anteriores.

5.- Objetivos y criterios generales referentes a los ámbitos “22 Usabal Industrialdea 1” y “23 Usabal Industrialdea 2”, incluido el subámbito “23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial”. Propuestas y alternativas de ordenación.

A.- Objetivos generales.

- * Reajuste de las condiciones de ordenación estructural del subámbito “23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial” en consonancia con los criterios expuestos en el siguiente apartado B.
- * Reajuste de las condiciones reguladoras de la edificabilidad urbanística y de la edificación en el resto de los citados ámbitos industriales, de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente apartado B.

B.- Criterios generales.

- * Referentes al subámbito “23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial”.
 - Eliminación y/o reducción del desarrollo industrial del subámbito.
- * Referentes al resto de los citados ámbitos industriales:
 - Reajuste del régimen urbanístico vigente con el fin de adecuarlo, en lo posible, a las características y condicionantes actuales de los pabellones industriales existentes.

C.- Propuestas y alternativas de ordenación.

- a) Referentes al subámbito “23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial”.

* *Alternativa 1.*

Conlleva la eliminación del desarrollo industrial previsto en el subámbito y su consolidación en las actuales condiciones naturales – rurales (reflejadas en la ortofoto que se incluye a continuación). Se complementa con el reajuste de la delimitación del propio ámbito “23. Usabal” al excluir de este dicho subambito, y con la clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos del subambito.



* *Alternativa 2.*

Conlleva la reducción del desarrollo industrial previsto en el subámbito, limitándolo al espacio colindante, al Este, con la empresa SAM. Ese desarrollo se apoya en el viario existente. Requiere el derribo del caserío Erretiro. Es compatible con el mantenimiento del grupo de viviendas existentes en sus inmediaciones, así como del acceso a ellas.

Algunos de sus parámetros de ordenación son los que se exponen a continuación (referidos exclusivamente a los nuevos desarrollos resultantes):

- Edificabilidad urbanística sobre rasante:
 - Uso industrial: 14.700 m²(t)
 - Total: 14.700 m²(t)

- Edificabilidad urbanística bajo rasante:
La resultante de las determinaciones generales establecidas a ese respecto.

- Parámetros edificatorios (sobre rasante):
 - . Número de plantas: 2 plantas altas.
 - . Altura de la edificación (sobre rasante): 12,00 m.

Implica, además, el reajuste parcial de la delimitación tanto del ámbito "23. Usabal", como del citado subámbito, excluyendo de ellos los terrenos no afectados por dicha propuesta urbanística, a clasificar como suelo no urbanizable.

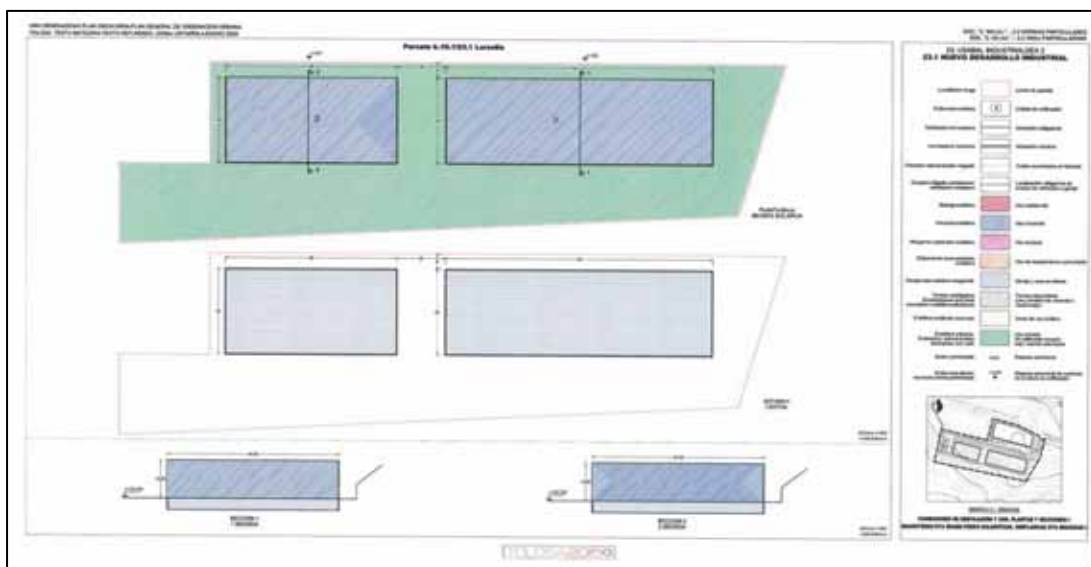
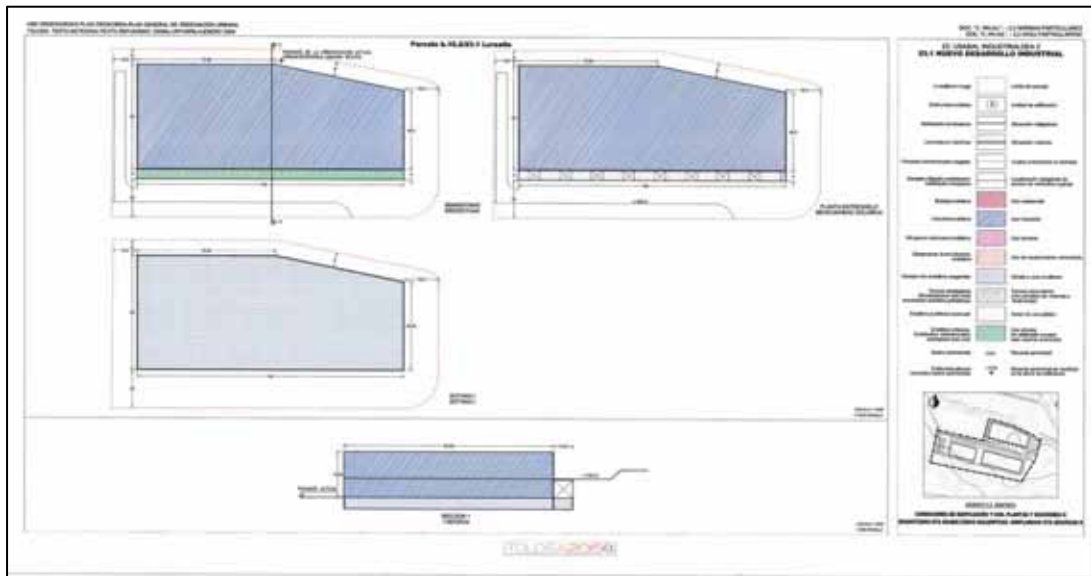
Las características geométricas de la ordenación son las reflejadas en el gráfico adjunto.



* *Alternativa 3.*

Conlleva la consolidación de las previsiones establecidas en el Plan General de 2009 en sus propios términos.

Las características geométricas de la ordenación son las reflejadas en el gráfico adjunto.



b) Referentes al resto de los citados ámbitos industriales:

- * Reajuste (al alza) de las condiciones vigentes reguladoras de la edificabilidad urbanística con el fin de consolidar y/o incrementar la existente realmente en lo referente a las entreplantas, etc. existentes en el interior de los pabellones industriales, autorizando su configuración como plantas íntegras siempre que se cumplan las condiciones de altura, habitabilidad, etc. adecuadas en sus partes inferior y superior.
- * Consolidación de las condiciones reguladoras de las alineaciones de edificación de las pabellones industriales existentes, sin perjuicio de su reajuste puntual en determinados puntos, calificando como parcelas industriales espacios públicos actuales que no tienen particular significado ni función como tales.
- * Consolidación de las condiciones volumétricas exteriores de los pabellones industriales existentes, sin perjuicio de su adecuación puntual a los reajustes de sus alineaciones antes mencionados.
- * Consolidación de los parámetros edificatorios (altura, número de plantas, etc.) de las edificaciones existentes que superen los criterios generales, incluidos los anteriores, siempre que cumplan las condiciones de altura, habitabilidad, etc.

**6.- Objetivos y criterios generales referentes al ámbito "33. Casco de Bedaio".
Propuestas y alternativas de ordenación.**

A.- Objetivos y objetivos generales.

- * Reajuste de las condiciones de ordenación estructural del ámbito, y redimensionamiento, a la baja, del desarrollo residencial previsto en él, en consonancia con las necesidades de vivienda existentes en ese entorno del municipio.
- * Reajuste de la delimitación del ámbito en consonancia con los objetivos y criterios planteados en este momento.
- * Clasificación como suelo urbano de los terrenos que se integren en el ámbito, tras ese reajuste de su delimitación.
- * Clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos restantes terrenos que no se integren en el ámbito resultante tras los citados reajustes.

B.- Propuestas y alternativas de ordenación.

a) *Alternativa 1.*

Reajuste de la delimitación del ámbito y del desarrollo urbanístico previsto en él, adecuándolo a las previsiones que se exponen a continuación:

- * Edificabilidad urbanística sobre rasante:
 - Uso residencial: 520 m²(t)
 - Total: 520 m²(t)

- * Número de viviendas⁹: 4 ó 5 viv.
- * Edificabilidad urbanística bajo rasante:
La resultante de las determinaciones generales establecidas a ese respecto.
- * Parámetros edificatorios (sobre rasante):
 - Número de plantas: 2 plantas + bajocubierta.
 - . Planta baja + 3 plantas altas (en la parte posterior).
 - Altura de la edificación (sobre rasante): 6 m.

Ese desarrollo residencial se limita al previsto en la parcela "a.30.1/33" delimitada en el Plan Especial de Ordenación Urbana que, referente a la totalidad del ámbito, fue elaborado en enero de 2011, si bien no fue tramitado ni aprobado.

A su vez, la delimitación del ámbito asociada a esta alternativa es la reflejada en el gráfico adjunto.



b) *Alternativas 2, 3 y 4.*

Se corresponden con la alternativa anterior con las únicas salvedades referentes a la delimitación del ámbito. La 2 incorpora los terrenos necesarios para construir una pequeña glorieta en la carretera actual, para el cambio de sentido de los vehículos. La 3 y 4 incorporan otros terrenos del ámbito.

Dicha delimitación es la reflejada en los gráficos adjuntos.

⁹ A los efectos de la determinación de la cuantía de viviendas se ha tomado como referencia un tamaño medio de 100 m²(t)/viv., o algo superior

7.- Objetivos y criterios generales referentes a la clasificación urbanística en el término municipal. Propuestas y alternativas de ordenación.

A.- Objetivos y criterios generales.

Adecuación de las previsiones establecidas en el Plan General de 2009 en materia de clasificación urbanística de los terrenos a las determinaciones que resulten en lo referente a los ámbitos y subámbitos mencionados en los apartados anteriores.

B.- Propuestas y alternativas de ordenación.

Consolidación de las previsiones de clasificación urbanística establecidas en el Plan General de 2009 con las salvedades asociadas a los reajustes que resulten de las propuestas de ordenación referentes a:

- * El espacio "19.1.1 Parte de Villas San Blas".
- * El subámbito "19.2 Zumain".
- * El subámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial".
- * El ámbito "33. Casco de Bedaio".

8.- Objetivos y criterios generales referentes a los desarrollos residenciales. Propuestas y alternativas de ordenación.

A.- Objetivos y criterios generales.

Adecuación de las previsiones establecidas en el Plan General de 2009 en lo referente a los desarrollos residenciales, adecuándolos a las determinaciones que resulten en los ámbitos y subámbitos mencionados en los apartados anteriores.

B.- Propuestas y alternativas de ordenación.

Consolidación de los desarrollos residenciales previstos en el Plan General de 2009 con las salvedades asociadas a los reajustes que resulten en:

- * El subámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial".
- * El espacio "19.1.1 Parte de Villas San Blas".
- * El ámbito "33. Casco de Bedaio".

9.- Objetivos y criterios generales referentes a los desarrollos industriales y terciarios. Propuestas y alternativas de ordenación.

A.- Objetivos y criterios generales.

- * Adecuación de las previsiones establecidas en el Plan General de 2009 en lo referente a los desarrollos industriales y terciarios, adecuándolos a las determinaciones que resulten en los ámbitos y subámbitos mencionados en los apartados anteriores.

- * Reajuste de las previsiones reguladoras de la autorización de los usos comerciales.

B.- Propuestas y alternativas de ordenación.

Consolidación de las previsiones establecidas en el Plan General de 2009 con las salvedades asociadas a los reajustes referentes a:

- * El subámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial".
- * El subámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial".
- * La autorización de los usos comerciales de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:
 - Autorización de, como máximo, usos comerciales de 3ª categoría en las zonas globales de tipología "B.10. Uso industrial".
 - Autorización de usos comerciales de 4ª y 5ª categoría en las zonas globales de tipología "B.20. Uso terciario".
 - Se consolidan las restantes previsiones del Plan General de 2009.

10.- Objetivos y criterios generales referentes al sistema viario. Propuestas y alternativas de ordenación.

A.- Objetivos y criterios generales.

Adecuación de las previsiones establecidas en el Plan General de 2009 en lo referente al sistema general de comunicaciones, adecuándolas a las determinaciones que resulten en los ámbitos y subámbitos mencionados en los apartados anteriores.

B.- Propuestas y alternativas de ordenación.

Consolidación de las previsiones establecidas en el Plan General de 2009 con la salvedad referente a la eliminación de las previsiones de futura ordenación de un viario general en el marco del desarrollo del subambito "19.2 Zumain".

11.- Objetivos y criterios generales referentes al sistema general de espacios libres. Propuestas y alternativas de ordenación.

A.- Objetivos y criterios generales.

Adecuación de las previsiones establecidas en el Plan General de 2009 en lo referente al sistema general de espacios libres.

B.- Propuestas y alternativas de ordenación.

Consolidación de las previsiones establecidas en el Plan General de 2009 en materia de espacios libres generales.

Debido a ello, la reducción de los nuevos desarrollos residenciales previstos en ese Plan conllevará un incremento de la media de m² de ese tipo de espacios libres por habitante resultante en el municipio.

IX.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.

1.- Introducción.

Las propuestas de ordenación urbanística que se planteen en el proyecto definitivo de la revisión parcial del Plan General de 2009 deberán ser complementadas, en su momento, con las correspondientes y necesarias previsiones de desarrollo, ejecución y programación de la ordenación planteada.

La tarea de determinación precisa de ese tipo de previsiones excede del cometido de un Avance como éste, y deberá ser acometida con el rigor necesario en el citado proyecto definitivo del citado Plan, o en los planes y proyecto a promover en su desarrollo; eso, sin perjuicio de las propuestas y/o alternativas planteadas en este Avance, con incidencia en algunas de esas cuestiones.

El objetivo ahora propuesto es, en términos generales, más limitado, y consiste en apuntar y recordar algunas de las cuestiones que, en ese contexto, deberán ser objeto de la necesaria atención.

2.- Determinación de la ordenación urbanística en desarrollo de la planteada en el proyecto definitivo de la revisión parcial del Plan General.

El proyecto definitivo de la referida revisión parcial deberá definir la ordenación urbanística estructural de los ámbitos afectados. Esta tarea incluye la determinación, entre otros extremos, del correspondiente régimen de calificación o zonificación global.

A su vez, la ordenación pormenorizada de los suelos urbano y urbanizable podrá ser definida en:

- * El propio Plan General, siempre que se estime adecuado. Este es el caso de, entre otros, los suelos urbanos en los que se considere conveniente y posible la determinación de la ordenación detallada en dicho proyecto.
- * El planeamiento especial o parcial que deba formularse en desarrollo del citado proyecto definitivo.
Se propone, en concreto y entre otros, la determinación de la ordenación pormenorizada del subámbito “11.1 San Esteban Nuevo Desarrollo Residencial” y del ámbito “33. Casco de Bedaio” en el marco del correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en desarrollo de este proyecto.

3.- Ejecución urbanística.

Bien el proyecto definitivo de la revisión parcial del Plan General, bien el planeamiento que deba promoverse en su desarrollo, deberán determinar las previsiones de ejecución y gestión urbanística que resulten necesarias para la ejecución de la ordenación planteada.

Cabe apuntar, a ese respecto y en este momento, las cuestiones siguientes:

- * Se deberán determinar los criterios de vinculación de los ámbitos objeto de los desarrollos planteados a las condiciones propias de las actuaciones aisladas, de dotación o integradas.

La determinación de ese tipo de previsiones, incluida la delimitación de los ámbitos objeto de las indicadas modalidades de actuación, ha de entenderse vinculada o condicionada a la determinación de la ordenación pormenorizada de dichos ámbitos.

- * Tratándose de ámbitos cuyo desarrollo ha de sujetarse a las condiciones propias de las actuaciones integradas, deberá delimitarse o identificarse los correspondientes ámbitos de actuación integrada.
- * Se deberán determinar los criterios de gestión y ejecución de las propuestas de ordenación de dotaciones públicas, incluidos los nuevos sistemas generales proyectados.

Esos criterios han de extenderse, entre otros extremos, a la obtención de los terrenos afectados por dichas dotaciones públicas

4.- Medidas de programación de la ordenación urbanística.

El proyecto definitivo de la citada revisión parcial procederá a la determinación de las medidas de programación del proceso de desarrollo y ejecución de la ordenación planteada que se estimen convenientes.

X.- EL PROYECTO Y SU EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

De conformidad con lo establecido en las disposiciones legales en la materia (Decreto de 16 de octubre de 2012) la revisión parcial del Plan General de 2009 ha de ser objeto de evaluación ambiental estratégica. Se prevé el cumplimiento de esa previsión de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

- * Elaboración del documento de inicio de dicha evaluación ambiental complementariamente a este Avance.
- * Elaboración del documento de aprobación inicial de la revisión parcial a partir de la consideración del contenido del documento de referencia que emita el órgano ambiental como respuesta a aquél documento de inicio.

Además, ese documento de aprobación inicial se ha de complementar con el correspondiente informe de sostenibilidad ambiental.

- * Solicitud de la Memoria Ambiental, a emitir por el órgano ambiental.

- * Determinación de los criterios de tratamiento y/o incorporación de la Memoria Ambiental en el proyecto definitivo de la revisión parcial.

XI.- SÍNTESIS GENERAL DEL AVANCE.

Este Avance se promueve en el contexto del proceso de revisión parcial que ha acordado promover el Ayuntamiento en relación con los ámbitos y subámbitos urbanísticos que se exponen a continuación:

- * Subámbito "11.1 San Esteban Nuevo Desarrollo Residencial":
- * Subámbito "14.4 Elcano kalea".
- * Subámbitos "19.1.1 Parte de Villas San Blas" y "19.2 Zumain".
- * Ámbitos "22 Usabal Industrialdea 1" y "23 Usabal Industrialdea 2", incluido el subámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial".
- * Ámbito "33. Casco de Bedaio".

Por su parte, los reajustes propuestos en esos ámbitos y subámbitos pueden incidir, entre otras y de manera genérica o específica, en las cuestiones siguientes:

- * La clasificación urbanística de los terrenos del municipio.
- * Los desarrollos residenciales previstos.
- * Los desarrollos industriales y/o de actividades económicas previstos.
- * Previsiones viarias.
- * Los espacios libres generales (sistema general).

Elaborado en ese contexto, el objetivo de este Avance es el de dar cuenta de las posibles y distintas alternativas de intervención en lo referente a todos esos ámbitos, subámbitos y cuestiones, con el fin de generar un debate abierto y transparente en torno a ellos, y, con posterioridad, facilitar la adopción de las decisiones que se estimen adecuadas.

En atención a lo expuesto, las alternativas de intervención planteadas, y el debate a promover en torno a ellas, conllevan o pueden conllevar, entre otros extremos:

- * El reajuste de la ordenación urbanística propuesta en distintos ámbitos y subámbitos. Es el caso de los siguientes: subámbito "11.1 San Esteban Nuevo Desarrollo Residencial"; espacio "19.1.1 Parte de Villas San Blas"; ámbitos "22 Usabal Industrialdea 1" y "23 Usabal Industrialdea 2", incluido el subámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial"; ámbito "33. Casco de Bedaio".
- * El reajuste de la clasificación urbanística de terrenos situados en los siguientes ámbitos y subámbitos: espacio "19.1.1 Parte de Villas San Blas"; subámbito "19.2 Zumain"; subámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial"; ámbito "33. Casco de Bedaio".
- * El reajuste de las condiciones de ejecución urbanística de subámbitos y espacios como los siguientes: subámbito "14.4 Elcano kalea"; espacio "19.1.1 Parte de Villas San Blas"; subámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial".

- * El reajuste de parámetros vigentes reguladoras de los desarrollos residenciales y de actividades económicas, etc. en la medida en que resulten afectados por las decisiones que se adopten en lo referente a los anteriores ámbitos y subámbitos urbanísticos.

En Donostia-San Sebastián, Octubre de 2014.



Fdo.: Santiago Peñalba.



Manu Arruabarrena.



Mikel Iriondo

**TOLOSAKO HIRI ORDENAZIOKO PLAN OROKORRAREN
BERRIKUSPEN PARTZIALA.**

AURRERAPENA.

2014ko, Urria.

LANTALDEA

IDAZLEAK.

Mikel Iriondo Iturrioz. Abokatua
Manu Arruabarrena Florez. Arkitektoa
Santiago Peñalba Garmendia. Arkitektoa

LAGUNTZAILEAK.

Juan Ignacio Cortés Arzallus. Delineazioa eta argitaratzea.
Maria José Fernandez Calonge. Delineazioa eta argitaratzea.

GAINBEGIRATZE TEKNIKOA ETA UDAL INFORMAZIOA.

Ibai Iriarte San Vicente. Alkatea eta Hiigintza Zinegotzia.
Angel Uranga Txurruka. Hirigintza, Obra eta Zerbitzuak Departamentuko arduraduna.
Tatiana Ramirez Diez. Udal Arkitektoa.
Imanol Agirre Manterola. Udaletxeko Arkitekto Aholkularia.
Garikoitz Lekuona Izeta. Hirigintza teknikaria eta Parte Hartze arduraduna.

AURKIBIDEA

“1. MEMORIA” Dokumentua

	Orri.
I. Tolosako Plan Orokorraren berrikuspen partziala. Zer da eta zertarako?. Helburuak.	1
II. Proiektuaren eremua, lurraldeari eta gaiei dagokionez.	1
III. Planeamendu motaren hautaketa.	2
IV. Plan Orokorraren berrikuspen partzialaren Aurrerapena. Zer da eta zertarako? Ezaugarriak eta helburuak.	2
V. Proiektuaren lantze testuinguru orokorra.	3
VI. Egungo egoera.	5
VII. Indarrean dagoen hirigintza erregimena.	6
VIII. Proiektua lantzearen arrazoioak. Helburuak eta irizpide orokorrak. Antolamendu proposamenak eta aukerak.	18
IX. Antolamendu proposamenen garapen eta exekuzio baldintzak.	36
X. Proiektuaren ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa.	38
XI. Proiektuaren laburpen orokorra.	38

“2. PLANOAK” Dokumentua

I.- INFORMAZIOA.

1. Hirigintza Esparruen eta Azpiesparruak. (2009 Plan Orokorra. Zatia)
2. Lurzoruaren sailkapena (2009 Plan Orokorra. Zatia)
3. Zonakate Orokorra. (2009 Plan Orokorra. Zatia)
4. Zonakate Xehetua. (2009 Plan Orokorra. Zatia)

II. ANTOLAMENDUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO AUKERAK

1. Hiri inguru eta eremu desberdinen antolamendu aukerak.

I.- TOLOSAKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPEN PARTZIALA. ZER DA ETA ZERTARAKO?. HELBURUAK.

2009ko martxoak 3an indarrean dagoen Tolosako Hiri Ordenazioko Plan Orokorra onartua izan zen (aurrera 2009ko Plan Orokorra).

Plan horrek, Tolosako hirigintza erregimen orokorra zehazten du, eta horren arabera, udalerriko egungo eta etorkizuneko hirigintza egoerari buruzko ereduak, eta baita ere, proiektu honen eremuari dagozkionak.

Geroago, 2014ko urtarrilleko erabakiaren bidez Udalak Plan Orokor horren berrikuspen partziala bideratzea eta lantzea erabaki zuen, hurrengo V.epigrafean aipatzen diren gaietara eta eremuei zuzendua.

Testuinguru horretan idatzia, proiektu honen helburu nagusia udal akordio horri erantzuna ematea da. Eta horren arabera, Plan Orokorren berrikuspen partzialari hasiera ematea, Memoria honetan aipatzen diren arrazoiagatik eta helburuekin. Zehazkiago, proiektu hau berrikuspen partzial horren Aurrerapana da.

II.- PROIEKTUAREN EREMUA, LURRALDEARI ETA GAIEI DAGOKIONEZ.

Eremu hori segidan aipatzen diren eremu eta gaiak osatzen dute:

1.- Hirigintza eremu eta azpieroemua zehatzak. Beraien zerrenda hau da:

- * "11.1 San Esteban. Bizitegi garapen berria" azpieroemua:
- * "14.4 Elkano kalea" azpieroemua.
- * "19.1.1 San Blas Etxeen zatia " eta "19.2 Zumain" azpieroemua.
- * "22 Usabal Industrialdea 1" eta "23 Usabal Industrialdea 2" eremuak, "23.1 Usabal. Industrial garapen berria" barne.
- * "33. Bedaioko hirigunea".

2.- Gai orokorrak.

- * Udalerriko lurrik hirigintza sailkapena.
- * Proposatutako etxebizitza garapenak.
- * Proposatutako garapen industrialak eta hirugaren sektorekoak.
Testuinguru horretan aztertu beharreko gaietako bat 4. mailako merkatal iharduerei eta bere ezarpen baldintzei dagokiona da.
- * Errepide proposamenak.
- * Esparru libre orokorrei buruzko proposamenak.

Gai orokor horiek direla eta, helburua ez da erabateko berrazterketa bat egitea, baizik eta aurreko 1. atalean aipatutako eremu eta azpieroemuei buruzko erabakiak haietan izan dezaketean ondoriak zehaztea eta aztertzea.

III.- PLANEAMENDU MOTAREN HAUTAKETA.

Indarrean dagoen hirigintza legedian zehaztutako erabakien arabera, proposatutako helburuak lortzeko beharrezkoa da Tolosako 2009ko Plan Orokorraren berrikuspen partziala bideratzea eta lantzea.

Zehazki, kontuan izanik helburu horiek Plan horretan zehaztutako antolamendua partzialki berraztertzea eskatzen duela, eragindako gaiei eta eremuei dagokionez, egiturazko antolamendua barne, berrikuspen partzial hau 2006ko ekainak 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen "102.2" artikuluan adierazitakoari egokitzen da.

IV.- PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPEN PARTZIALAREN AURRERAPENA. ZER DA ETA ZERTARAKO?. EZAUGARRIAK ETA HELBURUAK.

Aurrerapen honek, segidan aipatzen diren ezaugarriak eta helburuak ditu, besteen artean.

Alde batetik, aipatutakoaren arabera, bere helburuetako bat Tolosako Plan Orokorraren berrikuspen partzialari hasiera ematea da.

Bestetik hausnarketa eta eztabaida publikoa bultzatzea eta areagotzea da bere beste helburu nagusietako bat, geroago hartu beharreko erabakiak ahalik eta oinharri eta sostengu publikoa izan dezaten.

Beraz, ez da bere eginbeharra behin betiko proposamen itxiak eta zehatzak mahaiganeratzea. Hauek, prozesuaren geroagoko lan zatietan finkatu beharko dira.

Azkenik, aurrekoarekin lotura zuzenean, irizpide, proposamen eta aukera ezberdinak zehazten ditu, aipatutako eztabaida publikoa bultzatzearen. Beraz, ez da bere eginbeharra behin betiko proposamen itxiak eta zehatzak mahaiganeratzea. Hauek, prozesuaren geroagoko lan zatietan finkatu beharko dira.

Zentzu horretan, Aurrerapen honen helburu, irizpide eta proposamenak bere bi dokumentu hauetan azaltzen dira:

- * "1. Memoria".
Dokumentu hau bera dugu Memoria. Bertan, idatziz ezagutzera ematen dira helburu, irizpide eta proposamenak.
- * "2. Planoak".
Plano horietan, grafikoki ezagutzera ematen dirahelburu, irizpide eta proposamenak.

Aurrerapen honen bidez, indarrean dagoen 2006ko Lurzoru eta Hirigintza Legearen agindua betetzen da, zehazki bere "90.2" artikuluan adierazten dena.

Aldi berean, Aurrerapen hau Plan Orokorraren ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoari buruzko hasierako agiriarekin osatzen da.

V.- PROIEKTUAREN LANTZE TESTUINGURU OROKORRA.

Tolosako Plan Orokor berriaren idazte lanak mota, ezaugarri eta indar ezberdinetako arau, dokumentu eta proiektu multzo batek osatutako testuinguruan lantzen eta bideratzen dira. Guztiak, sare konplexu bat osatzen dute.

Momentu honetan, arau eta dokumentu hoiengatik modura, segidan azaltzen direnak aipatu daitezke:

- 1.- Lurraldeari, hirigintzari edota luraren balioari buruzko xedapenak:
 - * Euskal Autonomia Erkidegoan sustatutakoak eta indarrean direnak:
 - Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).
 - Premiazko neurriei buruzko Dekretua, 2008ko ekainaren 30ekoa (105/2008 Dekretua), aurreko Legearen garapenean sustatutakoa, eta zati batean aurrerago aipatuko den 123/2012 Dekretuak indargabetua.
 - 2008ko azaroaren 28ko Legea, erkidegoak hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza aldatzen duena.
 - 2012ko uztailaren 3ko Dekretua, hirigintza estandarrei buruzkoa (123/2012 Dekretua).
 - * Administrazio zentralak sustatutakoak eta Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean daudenak:
 - Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina, 2008ko ekainaren 20ko Errege Lege Dekretu bidez onartua (2/2008 Errege Lege Dekretua); partzialki aldatua aurrerago aipatuko den 8/2013 Legearekin.
 - Lurzoruari buruzko Legearen balorazio erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).
 - Hirien birgaitzeari, biziberritzeari eta berrikuntzari buruzko Legea, 2013ko ekainaren 26koa (8/2013 Legea).
- 2.- Beste arlo batzuetan indarrean dauden xedapenak
 - * Errepideen alorrean indarrean dauden xedapenak, hala nola Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra erregulatzen duen 1989ko maiatzaren 30eko Legea –geroago hainbatetan aldatu eta osatu dena– eta Gipuzkoako Errepideei buruzko Foru Araua, 2006ko ekainaren 6koa.
 - * Euskal Kultura Ondareari buruzko Legea, 1990eko uztailaren 3koa.
 - * Irisgarritasuna sustatzeko legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta haren garapenean sustatutako xedapenak.
 - * Euskal Autonomia Erkidegoko Inguramena Babesteko Lege Orokorra, 1998ko otsailaren 27koa, eta planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duen 2012ko urriaren 16ko Dekretua (211/2012 Dekretua).
Kontuan izan behar da, baita ere, 2013ko abenduak 9ko Ingurugiro Azterketa Legea.
 - * Zarataren Legea, 2003ko azaroaren 17koa, eta Lege hori ingurumen zarataren ebaluazioari eta kudeaketari dagokionez garatzen duen 2005eko abenduaren 16ko

Errege Dekretua, eta zonifikazio akustikoari, kalitate helburuei eta emisio akustikoei buruzko 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretua.

Aurreko xedapenei Euskal Autonomia Erkidegoko hots kutsadurari buruzko 2012ko urriaren 16ko Dekretua (213/2012) gaineratu behar zaie.

- * Trenbide sektoreari buruzko Legea, 2003ko azaroaren 27koa, eta haren Erregelamendua, 2004ko abenduaren 30ekoa.
- * Lurzoruaren poluzioa prebenitzeko eta zuzentzeko Legea, 2005eko otsailaren 4koa.
- * Emakumeen eta gizonen arteko berdintasunari buruzko Legea, 2005eko otsailaren 18koa.
- * Uren Legea, 2006ko ekainaren 23koa.
- * Eraikuntzaren alorrean indarrean dauden xedapenak, 1995eko azaroaren 5eko Eraikuntza antolatzeko Legea, eta Eraikuntza Kode Teknikoa barne.
- * Etxebizitzen alorrean indarrean dauden legezko xedapenak, babes ofizialeko etxebizitzak erregulatzeko dituztenak, udal etxebizitza tasatuak erregulatzeko dituztenak, eta abar barne.
- * 2008ko abenduaren 23ko, Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako Legea.

3.- Tolosako udalerrian duten garrantzia kontuan izanda, lurraldea antolatzeko tresna hauek gehi daitezke:

- * Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak (behin betiko onespina: 1997ko otsailaren 11).
- * Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (isurialde kantauriarra). 1998ko abenduaren 22an behin betiko onarpena jaso zuen. Geroago, 2013 azaroak 19ko Dekretuaren bidez bere aldaketa onartu zen.
- * Euskal Herriko Errepideen Plan Orokorra (250/1999 Dekretuaren bidez onartua).
- * Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onespina: 2004ko abenduaren 21a).
- * Gipuzkoako Hiri Hondakinak kudeatzeko Azpiegituren Lurraldearen Arloko Plana. Behin betiko onespina: 2009ko uztailaren 21a.
- * Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektoriala, 2013ko ekainaren 10ean behin betiko onartua.
- * Nekazaritza, Basoak eta Ingurune Naturala antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana; (behin betiko onarpena: 2014ko irailak 16).

Orain arte sustatutako lurralde-antolamenduko beste tresna batzuk ez daude indarrean, ez baitira behin betiko onartu (Tolosaldeako Zatikako Plan Partziala; Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana; Euskal Kultura Ondarea antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana; e.a.).

4.- Bestemotetako plan, dokumentu eta lanak.

Adierazgarrimodura, hauekaipatudaitezke:

- * Garapen Iraunkorraren Euskal Ingurumen Estrategia (2002-2020), 2002ko ekainaren 4an onartua.
- * Ingurumen Esparru Programa 2015-2018.
- * Garraio iraunkorraren plan zuzentzailea.

VI.- EGUNGO EGOERA.

1.- “11.1 San Esteban. Bizitegi garapen berria” azpieroemua.

“11. San Esteban” eremuko parte da azpieroemu hori. 79.727 m² ko azalera du.

Egungo egoera, besteen artean segidan aipatzen diren ezaugarriaz baldintzatua dago.

Lehenengoa: Tolosako hiri bilbeko parte da.

Bigarrenengoa: ADIFeko trenbide sarearen “beste aldean” egoteak baldintzatzen du Tolosako hirigunearekiko lotura (oinezkoa; bizikletaren bidez; ibilgailuaren bidez...).

Hirugarrena: aspaldidanik edo betidanik industrigunea izan da batez ere, nahiz eta zenbait etxebizitza, ekipamendu, e.a. eraikuntzaz osatua egon.

Laugarrena: degradazio eta utzikeri egoeran dago.

Bostgarrena: indarrean dagoen planeamenduak azpieroemuaren etxebizitza garapenaren oinarriak zehazten ditu, gutxi gora behera 1.000 etxebizitza aurreikusiz..

Guzti horrek, azpieroemuaren hiri-berritze eta hiri-birkualifikatze prozesuaren beharra adierazten du, horretareko, egungo krisiaren testuinguruan egokiak izan daitezkeen antolamendu oinarriak zehaztu ondoren.

2.- “14.4 Elkano kalea” azpieroemua.

“Berazubi-Kondeaneko Aldapa (bikoitiak) 14” eremuan kokatua dagoen azpieroemua dugu hau. Zehazkiago, Elkano kalea eta Sakramentu Pasealekua elkargunearen inguruan dago. 1.286 m² ko azalera du

Etxebizitza garapenerako azpieroemu egokia da.

3.- “19.1.1 San Blas etxeen zatia” eta “19.2 Zumain” azpieroemuak.

“San Blas 19” eremuko parte diren bi azpieroemu ditugu hauek.

Lehenengoak (“19.1.1 San Blas etxeen zatia”) 21.235 m² ko azalera du. Eremuak eraikiak dauden etxebizitzaren osagarri bat da.

Bigarrenak (“Zumain 19.2”), 135.115 m² ko azalera du. Gaur egun, landalurraren ezaugarriak dituen azpieroemu baten aurrean gaude.

4.- “22 Usabal Industrialdea 1” eta “23 Usabal Industrialdea 2”, “23.1 Usabal. Industri garapen berria” azpieroemua barne.

Tolosako betidaniko edo aspaldiko bi eremu industrialak ditugu hauek. N-I errepidea, Iruina etorbidea eta Ollaun mendiaren artean kokatua daude. Araxes ibaiak zeharkatzen ditu. 204.252 m² ko azalera dute.

Indarrean dagoen planeamenduak egungo egoera kontsolidatzen du, salbuespen batzuekin. Hauetako bat, “23.1 Usabal. Industri garapen berria” azpieroemuari lotutakoa da, non industri garapen berriak aurreikusten dira.

Orokorrean, indarrean dagoen hirigintza errejimena industri garapenetarako egokia da. Hori bai, zenbait gaitan egokitua edo eguneratua izan beharko litzake, egundo beharrei eta eskaerei erantzun egokia eman ahal izateko. Hori dela eta, arreta berezia merezi dute, besteen artean gai hauek: lursailen, pabeiloien eta lokalen gutxiengo tamaina eta zatiketa neurriak; tarteko solairuen baimentze edo debekatze neurriak; egungo pabeiloien barruan solairu osoak baimentze edo debekatze neurriak; e.a.

Gai horiei buruz neurri egokiak zehazteak eremuen berrerabiltzea eta birgaitzea suposatzen dezake, edo horretarako lagungarriak izan daitezke.

5.- "33. Bedaioiko hirigunea".

Bedaioiko hirigunea dugu eremu hau. Aralarko parkearen inguruan, eta zati batean, barruan, kokatua dago. Bertan, Bedaioiko Santa Maria eliza, pilotalekua, garai bateko eskolak, e.a. kokatuak daude.

Bere azalera 24.212 m²(s)koa da. Indarrean dagoen Plan Orokorra 20 bat etxebizitza berri garatzea aurreikusten du.

Zentzu orokorrean, utzikeriari eta degradazioari erantzuten dion egoera batean dago. Beraz, beharrezkoak ditu berritze eta birgaitze neurriak, besteen artean segidan aipatzen diren premisak kontuan izanik: bertako bizilagunen beharrei erantzuna eman; inguru horretako landalur eta natur balioak kontuan hartu.

VII.- INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ERREGIMENA.

1.- “11.1 San Esteban. Bizitegi garapen berria” azpieroemua.

Indarrean dagoen hirigintza errejimena segidan aipatzen diren proposamenak osatzen dute, besteen artean:

* Hirigintza Kalifikazioa:

- Eremu guztia “A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zonan” sartua dago
- Kalifikazio eta antolakuntza xehetua zehaztearren Hirigintza Antolamendurako Plan Berezi bat bideratzea eta lantzea proposatzen da.

- * Hirigiintza sailkapena: hiri lurzorua.
Aipatutako Plan Bereziak zehaztu behar ditu eremuko lurren kategorizatze neurriak. .
- * Hirigintza eraikigarritasuna:
 - Garapen berriei dagokiona:
 - . Sestraz gain: 103.178 m²(s).
 - . Sestra azpian: 61.900 m²(s).
 - Kontsolidatutako hirigintza garapenei dagokiona:
 - . Sestraz gaineko hirigintza eraikigarritasuna dauden eraikuntzak dutena da.
 - . Sestraz azpko hirigintza eraikigarritasuna: 2 sotoei lotutakoa.
 - Aurreikusitako etxebizitza berriak: 1.011 etxebizitza, gutxi gora behera.
- * Etxebizitzarako eraikigarritasun berriaren errejimen juridikoa:
 - Bota eta ordezkatu beharreko eraikigarritasuna: 5.055 m²(s)
 - Etxebizitzarako eraikigarritasun berria:
 - . Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen erregimenari lotzen zaiona (%35): 31.823 m²(s).
 - . Etxebizitza tasatuaren erregimenari lotzen zaiona (%35): 31.823 m²(s).
 - . Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria (%30): 27.277 m²(s).
 - . Guztira: 90.923 m²(s).
 - Guztira: 95.978 m²(s).
- * Eraikuntzen forma (altuera, solairu kopurua...) aipatutako Plan Bereziak zehaztu behar du.
- * Azpierenmuaren berritze eta birgaitze prozesua trenbide-sarearen bi aldeen arteko konexioak hobetzera lotzen da, segidan aipatzen diren aukeretakoren baten bidez. Lehenak trenbide-sarea ahalik eta tarterik handienez lurperatzea dakar. Bigarren aukera trenbide-sare horren azpiko gaur egungo konexioak hobetzearekin eta zabaltzearekin lotzen da, bi aldeen artean behar bezain konexio arina eta argia lortzeko moduan.

2.- "14.4 Elkano kalea" azpierenmu.

Indarrean dagoen hirigintza errejimena segidan aipatzen diren proposamenak osatzen dute, besteen artean:

- * Hirigiintza sailkapena: hiri lurzorua.
Aldi berean, finkatu gabeko hiri-lurzuaren kategorian sartzen dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.
- * Hirigintza Kalifikazioa:
 - Kalifikzaiko orokorra: azpierenmu guztia "A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zonan" sartua dago
 - Kalifikazio xehetua: "a.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Lursaila" .
- * Hirigintza eraikigarritasuna:
 - Sestraz gain: 1.880 m²(s).
 - Sestra azpian: 2.130 m²(s).
- * Aurreikusitako etxebizitza kopurua: 20 etxebizitza, gutxi gora behera.
- * Eraikuntzaren solairu kopurua:
 - Sestraz gain: 5.
 - Sestra azpian: 3.

- * Antolamendu proposamenaren exekuzioa dela eta, azpiero mu hau beste hauekin lotzen da: "19.1.1 San Blas etxeen zatia" esparrua eta "23.1 Usabal Industria garapen berria" azpiero mu. Guztiak, jarduketa integratu eta exekuzio unitate bakarrari lotzen dira.

3.- "19.1.1 San Blas Etxeen zatia" eta "19.2 Zumain" azpiero muak.

Indarrean dagoen hirigintza errejimena segidan aipatzen diren proposamenak osatzen dute, besteen artean:

- * "19.1.1 San Blas etxeen zatia" esparruari dagokionez:
- Hirigiintza sailkapena: hiri lurzorua.
Aldi berean, finkatu gabeko hiri-lurzorua ren kategorian sartzen dira, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik.
 - Hirigintza Kalifikazioa:
 - . Kalifikzaiko orokorra: azpiero mu guztia "A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zonan" sartua dago
 - . Kalifikazio xehetua: "a.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Lursaila" .
 - Hirigintza eraikigarritasuna:
 - . Sestraz gain: 1.620 m²(s).
 - . Sestra azpian: 1.500 m²(s).
 - Aurreikusitako etxebizitza kopurua: 18 etxebizitza, gutxi gora behera.
 - Eraikuntza ren solairu kopurua:
 - . Sestraz gain: 3.
 - . Sestra azpian: 3.
 - Antolamendu proposamenaren exekuzioa dela eta, esparru hau beste hauekin lotzen da: "14.4 Elkano kalea" eta "23.1 Usabal Industria garapen berria" azpiero muak. Guztiak, jarduketa integratu eta exekuzio unitate bakarrari lotzen dira.
- * "19.2 Zumain" azpiero muari dagokionez:
- Hirigiintza sailkapena: lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabea.
 - Hirigintza antolamendu errejimena (egiturazkoa eta xehetua) Plan Orokorraren testuinguruan landu eta bideratu beharreko dokumentuak (Sektorizazio Plana; Plan Partziala; e.a.) zehazten dutena izango da.

4.- “22 Usabal Industrialdea 1” eta “23 Usabal Industrialdea 2”, “23.1 Usabal. Industrial garapen berria” azpieroemua barne.

Indarrean dagoen hirigintza errejimena segidan aipatzen diren proposamenak osatzen dute, besteen artean:

- * Hirigiintza sailkapena: hiri lurzorua.
Aldi berean, finkatu gabeko hiri-lurzoruaen kategorian sartzen dra, hirigintza eraikigarritasuna haunditzeagatik.
- * Hirigintza eraikigarritasuna:
 - “23.1 Usabal. Industria garapen berria” azpieroemua aurreikusitako garapen berriak:
 - . Sestraz gain: 24.800 m²(s).
 - . Sestra azpian: 18.820 m²(s).
 - Beste garapen berriak.
“b.201/23” lursailean aurreikusitakoak dira besten artean. Sestraz gain, 4.700 m²(s) ko eraikigarritasuna. Eta sestra azpian soto bati dagokiona.
 - Kontsolidatutako hirigintza garapenei dagokiona (naiz eta batzutan egokitze edo handitze proposamenak aurreikusi). Kasu horietan hirigintza eraikigarritasuna dauden eraikuntzak dutena da, zenbait salpueskenekin. Besteen artean, segidan aipatzen diren eraikuntzei lotutako eraikigarritasuna ez da baliozkoa zentzu horretan: bere garaian udal-lizentziarik gabe eraiki ziren eta Plan Orokorraren aurreikuspenekin bat ez datozen teilapeak eta gorputz erantsiak; tarteko solairuak edo barruko eraikuntzak, hiriplangintzan ezartzen diren baldintzak betetzen ez dituztenak (batez ere horien altuera librea arautzen duten baldintzak betetzen ez dituztenak); arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituz, baita Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideei ere, Araxes ibaiaren babes-zonan kokatutako eraikuntzak edo horien zatiak

5.- "33. Bedaioko hirigunea".

Indarrean dagoen hirigintza errejimena segidan aipatzen diren proposamenak osatzen dute, besteen artean:

- * Hirigintza Kalifikazioa:
 - Eremu guztia “A.20 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zonan” sartua dago
 - Kalifikazio eta antolakuntza xehetua zehaztearren Hirigintza Antolamendurako Plan Berezi bat bideratzea eta lantzea proposatzen da.
- * Hirigiintza sailkapena: hiri lurzorua.
Aipatutako Plan Bereziak zehaztu behar ditu eremuko lurren kategorizatze neurriak. .
- * Hirigintza eraikigarritasuna:
 - Garepan berriei dagokiona:
 - . Sestraz gain: 2.600 m²(s).
 - . Sestra azpian: 1.740 m²(s).

- Kontsolidatutako hirigintza garapenak:
 - . Sestraz gaineko hirigintza eraikigarritasuna dauden eraikuntzak dutena da.
 - . Sestraz azpko hirigintza eraikigarritasuna: 2 sotoei lotutakoa.
- Aurreikusitako etxebizitza berriak: 20 etxebizitza, gutxi gora behera.
- * Etxebizitzarako eraikigarritasun berriaren errejimen juridikoa:
 - Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari lotzen zaiona (%20): 520 m²(s).
 - Etxebizitza tasatuaren erregimenari lotzen zaiona (%20): 520 m²(s).
 - Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun berria (%60): 1.560 m²(s).
 - Guztira: 2.600 m²(s).
- * Eraikuntzen forma (altuera, solairu kopurua...) aipatutako Plan Bereziak zehaztu behar du.
- * Eliz-Etxea nekazaritza-ustiapenari lotzen zaion behiazendarako abeletxea lekuz aldatzea proposatzen da.

6.- 2009ko Plan Orokorraren proposamenak lurren hirigintza sailkapenari dagokionez.

Proposamen horietako batzuk segidako taulan zehaztutakoak dira.

LURZORU SAILKAPENA	AZALERA -m ² (l)-	PORTZENTAIA -%-
Hiri lurzorua	2.280.565	6,11
Lurzoru urbanizagarri sektorizatua	71.405	0,19
Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabea	135.115	0,36
Lurzoru urbanizaezina	34.855.608	93,34
GUZTIRA	37.342.693	100,00

7.- 2009ko Plan Orokorraren proposamenak etxebizitza garapenak direla eta.

Proposamen horietako batzuk segidako tauletan zehaztutakoak dira.

1 TAULA.
PROIEKTATUTAKO BIZITEGIKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUN OSOA..

HIRIGINTZA ESPARRUAK EDO AZPIESPARRUAK	BIZITEGIKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA -m ² (s)-		
	GUZTIRA	AURREKOA	BERRIA
5. Arramele – Arkaute.			
"5.2. Antzinako erruki-etxea".	6.794	1.612	5.182
"5.3 Uzturre Kalea".	1.239	210	1.029
6. Santa Klara.			
"6.1 San Kosme – San Damian".	4.900	0	4.900
"6.2 Ibaralde kalea 1, 3 y 5".	4.920	1.197	3.723
7. Hirigune Historikoa.			
"7.1 Ezkerraldea".	4.896	---	4.896
9. Gorosabel			
"9.3 Korazonistak"	3.950	600	3.350
11. San Esteban.			
"11.1 San Esteban. Bizitegi garapen berria".	95.978	5.055	90.923
12. San Frantzisko.			
"12.3 San Frantzisko Pasealekua 20-22".	1.740	1.050	690
"12.4 San Frantzisko Pasealekua 32-24-36".	2.325	1.625	700
13. Laskoain.			
"13.1 San Frantzisko Pasealekua 37".	2.352	0	2.352
14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).			
"14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10".	3.056	1.127	1.929
"14.2 Kondeaneko Aldapa 30".	1.875	306	1.569
"14.3 Berazubi Ikastetxea".	2.050	432	1.618
"14.4 Elkano Kalea".	1.880	0	1.880
15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak).			
"15.2 Zubizarreta".	4.684	289	4.395
"15.3 Kondeko Aldapa 11".	3.456	520	2.936
19. San Blas			
"19.1 San Blas Etxeak" (19.1.1 San Blas etxeen zatia")	1.620	0	1.620
20. Amartz.			
"20.1 Amartz paper fabrika"	27.591	0	27.591
24. Iurre.			
"24.1 Iurramendi Pasealekua".	14.040	828	13.212
26. Olarrain.			
"26. Olarrain".	17.200	2.033	15.167
32. Urkizuko hirigunea.			
"32. Urkizuko hirigunea".	2.000	0	2.000
33. Bedaioko hirigunea			
"33. Bedaioko hirigunea".	3.549	949	2.600
GUZTIRA	212.095	17.833	194.262

2 TAULA
PROIEKTATUTAKO ETXEBIZITZEN GUZTIZKO KOPURUA

HIRIGINTZA ESPARRUAK EDO AZPIESPARRUAK	ETXEBIZITZA KOPURUA.		
	GUZTIRA	AURREKOA	BERRIA
5. Arramele – Arkaute.			
"5.2. Antzinako erruki-etxea".	72	22	50
"5.3 Uzturre kalea".	14	1	13
6. Santa Klara.			
"6.1 San Kosme – San Damian".	48	---	48
"6.2 Ibaralde kalea 1, 3 y 5".	52	3	49
7. Hirigunea Historikoa.			
"7.1 Ezkerraldea".	58	20	38
9. Gorosabel			
"9.3 Korazonistak"	43	8	35
11. San Esteban.			
"11.1 San Esteban. Bizitegi garapen berria".	1.066	55	1.011
12. San Frantzisko			
"12.3 San Frantzisko Pasealekua 20-22".	20	10	10
"12.4 San Frantzisko Pasealekua 32-24-36".	25	17	8
13. Laskoain.			
"13.1 San Frantzisko Pasealekua 37".	24	----	24
14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).			
"14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10".	34	5	29
"14.2 Kondeaneko Aldapa 30".	20	1	19
"14.3 Berazubi Ikastetxea".	20	6	14
"14.4 Elkano Kalea".	20	----	20
15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak).			
"15.2 Zubizarreta".	48	3	45
"15.3 Kondeko Aldapa 11".	32	1	31
19. San Blas			
"19.1.San Blas Etxeak" ("19.1.1 San Blas etheen zatia")	18	---	18
20. Amartz.			
"20.1 Amartz paper fabrika"	292	---	292
24. Iurre.			
"24.1 Iurramendi Pasealekua".	156	8	148
26. Olarrain.			
"26 Olarrain".	181	15	166
32. Urkizuko Hirigunea.			
"32 Urkizuko Hirigunea".	16	----	16
33. Bedaioko Hirigunea			
"33. Bedaioko Hirigunea".	24	4	20
GUZTIRA	2.283	179	2.104

3 TAULA
2006KO EKAINAREN 30EKO LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO
LEGEAN ARAUTUTAKO ETXEBIZITZA BABESTUKO ESTANDARREN MENDE DAUDEN
BIZITEGI GARAPEN BERRIEN ZERRENDA.

HIRIGINTZA ESPARRUAK EDO AZPIESPARRUAK	BIZITEGIKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA- m ² (s)-		
	GUZTIRA	AUERRETIK DAGOENA ETA/EDO ESTANDARRAREN MENDE EZ DAGOENA	BERRIA
5. Arramele – Arkaute.			
“5.2. Antzinako erruki-etxea”.	6.794	1.612	5.182
“5.3 Uzturre Kalea.	1.239	210	1.029
6. Santa Klara.			
“6.1 San kosme – San Damian”.	4.900	---	4.900
“6.2 Ibaralde kalea 1, 3 y 5”.	4.920	1.197	3.723
7. Hirigune Historikoa			
“7.1 Ezkerraldea”	4.896	4.222	674
9. Gorosabel			
“9.3 Korazonistak”	3.950	600	3.350
11. San Esteban.			
“11.1 San Esteban. Bizitegi garapen berria”.	95.978	5.055	90.923
12. San Frantzisko.			
“12.3 San Frantzisko Pasealekua 20-22”.	1.740	1.050	690
“12.4 San Frantzisko Pasealekua 32-24-36”.	2.325	1.625	700
13. Laskoain.			
“13.1 San Frantzisko Pasealekua 37”.	2.352	----	2.352
14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).			
“14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10”.	3.056	1.127	1.929
“14.2 Kondeaneko Aldapa 30”.	1.875	306	1.569
“14.3 Berazubi Ikastetxea”.	2.050	432	1.618
“14.4 Elkano Kalea”.	1.880	----	1.880
15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak).			
“15.2 Zubizarreta”.	4.684	289	4.395
“15.3 Kondeko Aldapa 11”.	3.456	520	2.936
19. San Blas			
19.1 San Blas Etxeak” (“19.1.1 San Blas etxeen zatia”)	1.620	---	1.620
20. Amaroitz.			
20.1 Amaroitz paper fabrika”.	27.591	---	27.591
24. Iurre.			
“24.1 Iurramendi Pasealekua”.	14.040	828	13.212
26. Olarrain.			
“26 Olarrain”.	17.200	2.033	15.167
32. Urkizuko Hirigunea.			
“32 Urkizuko Hirigunea”.	2.000	----	2.000
33. Bedaioko Hirigunea			
33. Bedaioko Hirigunea”.	3.549	949	2.600
GUZTIRA	212.095	22.055	190.040

4 TAULA.
AURREKO "3" TAULAKO BIZITEGI GARAPENETAN PROIEKTATUTAKO BIZITEGI ERAIKIGARRITASUNA ETXEBIZITZA BABESTUAREN ERREGIMENAREKIN EDO ETXEBIZITZA LIBREAREN ERREGIMENAREKIN LOTZEKO PROPOSAMENAK.

HIRIGINTZA ESPARRUAK EDO AZPIESPARRUAK	BIZITEGIKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA -m ² (s)-							
	BOE		ETXEBIZITZA TASATUA		ETXEBIZITZA LIBREA		ETXEBIZITZAK GUZT.	
	%	m ² (s)	%	m ² (s)	%	m ² (s)	%	m ² (s)
5. Arramele – Arkaute.								
"5.2. Antzinako erruki-etxea".	20,00	1.036	30,00	1.555	50,00	2.591	100	5.182
"5.3 Uzturre kalea"	50,00	514	0,00	0	50,00	515	100	1.029
6. Santa Klara.								
"6.1 San Kosme – San Damian".	0,00	0	0,00	0	100,00	4.900	100	4.900
"6.2 Ibaralde kalea 1, 3 y 5".	20,00	745	30,00	1.117	50,00	1.861	100	3.723
7. Hirigune Historikoa								
"7.1 Ezkerraldea".	0,00	0	0,00	0	100,00	674	100	674
9. Gorosabel								
"9.3 Korazonistak"	20,00	670	0,00	0	80,00	2.680	100	3.350
11. San Esteban.								
"11.1 San Esteban. Bizitegi garapen berria".	35,00	31.823	35,00	31.823	30,00	27.277	100	90.923
12. San Frantzisko.								
"12.3 San Frantzisko Pasealekua 20-22".	0,00	0	0,00	0	100,00	690	100	690
"12.4 San Frantzisko Pasealekua 32-24-36".	0,00	0	0,00	0	100,00	700	100	700
13. Laskoain.								
"13.1 San Frantzisko Pasealekua 37".	0,00	0	0,00	0	100,00	2.352	100	2.352

HIRIGINTZA ESPARRUAK EDO AZPIESPARRUAK	BIZITEGIKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA -m ² (s)-							
	BOE		ETXEBIZITZA TASATUA		ETXEBIZITZA LIBREA		ETXEBIZITZAK GUZT.	
14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).								
“14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10”.	25,00	482	25,00	482	50,00	965	100	1.929
“14.2 Kondeaneko Aldapa 30”.	0,00	0	0,00	0	100,00	1.569	100	1.569
“14.3 Berazubi Ikastetxea”.	0,00	0	100,00	1.618	0,00	0	100	1.618
“14.4 Elkano Kalea”.	0,00	0	0,00	0	100,00	1.880	100	1.880
15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak).								
“15.2 Zubizarreta”.	34,00	1.494	34,00	1.494	32,00	1.406	100	4.395
“15.3 Kondeko Aldapa 11”.	32,00	940	32,00	940	36,00	1.057	100	2.936
19.1 San Blas								
19.1.1 San Blas etxeen zatia	0,00	0	0,00	0	100,00	1.620	100	1.620
20. Amarotz.								
“20.1 Amarotz paper fabrika”	30,00	8.277	20,00	5.518	50,00	13.796	100	27.591

HIRIGINTZA ESPARRUAK EDO AZPIESPARRUAK	BIZITEGIKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA -m ² (s)-							
	BOE		ETXEBIZITZA TASATUA		ETXEBIZITZA LIBREA		ETXEBIZITZAK GUZT.	
24. Iurre.								
"24.1 Iurramendi Pasealekua".	20,00	2.642	20,00	2.643	50,00	7.927	100	13.212
26. Olarrain.								
"26 Olarrain".	55,00	8.342	22,58	3.425	22,42	3.400	100	15.167
32. Urkizuko hirigunea.								
"32 Urkizuko hirigunea".	32,00	640	32,00	640	36,00	720	100	2.000
33. Bedaioko hirigunea								
Ámbito "33. Bedaioko hirigunea".	20,00	520	20,00	520	60,00	1.560	100	2.600
GUZTIRA	30,58	58.125	27,25	51.775	42,17	80.140	100	190.040
ETXEBIZITZA BABESTUA ETA LIBREA GUZTIRA	109.900 m²(s)				80.140 m²(s)		190.040 m²(s)	

8.- 2009ko Plan Orokorren proposamenak industria eta hirugarren sektoreko garapenak direla eta.

Alde batetik, Plan horrek lehendik dauden zenbait industri garapenak kontsolidatzen ditu. Besteen artean, eremu hauetakoak: "4. Guadalupe-San Sebastián Etorbidea"; "18. Apatta Erreka"; "21. Araxes Papelera"; "22. Usabal Industrigunea 1"; "23. Usabal Industrigunea 2"; "29 Aldaba-Berazubi Haundi"; e.a. Horietako batzuetan egungo garapenen egokitzea edo haunditzea proposatzen du.

Bestetik, zenbait industri garapen berri proposatzen ditu. Besteen artean hauek:

- * "18.1 (Tolosa) – Ibarako lurrak" azpierenmuan.
Proposatutako industria garepenaren ezaugarrietako batzuk hauek dira:
 - **Hirigintza eraikigarritasuna (irabazizkoa) sestraz gain: 63.050 m²(s).**
 - **Oin planoko gehieneko okupazioa sestraz gain: 48.500 m².**

- * "23.1 Usabal. Industria garapen berria".
Sestraz gaineko hirigintza eraikigarritasuna: 24.800 m²(s).

- * "26. Olarrain" eremua.
Etxebizitzetara eta iharduera ekonomikoetara bideratutako eremua dugu hau. Zehazki, iharduera horietara lotutako sestraz gaineko hirigintza eraikigarritasuna 10.000 m²(s) koa da.

9.- 2009ko Plan Orokorren proposamenak mugikortasun errepide sare orokorrari dagokionez.

"19.2 Zumain" azpierenmuaren garapena San Blas eremua Tolosako hirigunearekin lotzeko neurriekin osatu behar da.

Neurri horietako bat segidan aipatzen den errepide eraztun moduko bat antolatzea eta osatzea da: "Bidebieta-Izaskun-Iparragirre-Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)" – "Berazubu-Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)" – "Amarotz" eremuak lotuko dituen errepidea.

Eta bestea, San Blas eta Igarabide kalearen arteko lotura, horretarako gaur egun hirigunea Eskolapioekin lotzen duen kalea erabiliz.

10.- 2009ko Plan Orokorren proposamenak esparru libre orokorrak direla eta.

Plan Orokor horren arabera, indarrean daude proposamenen testuinguruan, esparru libre orokorren azalera minimoa 148.450 m² koa izan behar du.

Plan horrek berak proposatutako esparru libre orokorrak segidako taulean zehazten direnak dira.

IZENDAPENA	HIRIGINTZA EREMUA	AZALERA -m ² (l)-
Arkaute Parkea	5. Arramele – Arkaute	12.531
Zumardi Txiki	6. Santa Klara	3.966
Elosegi Parkea	11. San Esteban	27.005
Zumardi Haundi (N-I zubiaren azpian dagoena barne)	15 Bidebieta	19.455
Zabalarreta Parkea	15. Bidebieta	8.883
Amarotz Parkea	20. Amarotz.	34.993
Iurreamendi Parkea	24. Iurre	48.510
Guztira	---	155.343

VIII.- PROIEKTUA LANTZEAREN ARRAZOIOAK. HELBURUAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK. ANTOLAMENDU PROPOSAMENAK ETA AUKERAK.

Proiektu honen helburuak lortzeko beharrezkoa da 2009ko Plan Orokorraren berrikuspen partziala lantzea eta bideratzea.

Zehazki, helburu horiek, eta beraiei lotutako irizpide eta proposamenak, segidan aipatzen direnak dira:

1.- Helburu eta irizpide orokorrak.

Helburu eta irizpide horietako batzuk hauek dira:

- * Tolosako biztanleen beharrei erantzuna eman eta bere bizi-kalitatea hobetu.

Horrek, pertsonen beharrei orokorrean erantzuna emateaz gain, gai edo/eta talde zehatz batzuei arreta berezia ematea eskatzen du. Helduak, umeak, minusbaliatuak eta emakumeak (eta hauekin batera jenero ikuspuntua) dira horietako batzuk.

- * Garapen jasagarriaren oinharriak finkatu eta bultzatuko dituen ereduak zehaztu eta bultzatu.

Besteen artean, helburu hori segidan aipatzen diren ardatzetara lotua dagoela esan daiteke.

Lehenengoa, landa lurren balioa onartu eta bultzatu.

Bigarrena, egungo hiritar eremuaren erabilpena optimizatu, bertan erantzuna emanaz, ahal den neurrian, hiritar beharrei (etxebizitzak; iharduera ekonomikoak; ekipamenduak; e.a.).

Hirugarrena, aipatu den moduan, pertsonen beharrei erantzuna eman.

- * Hirigintza proposamenak eta erabakiak, besteen artean, segidan aipatzen diren bi eskalak kontuan hartuz finkatu.

Lehenago eragindako eremu eta azpiero bakoitzari dagokiona da. Horrek, bakoitzaren badintza fisikoak, hirigintzari eta gizarteari dagozkionak, ekonomikaok, e.a. kontuan hartzea eskatzen du.

Bigarrena, eremu eta azpiero guzti horiek, modu bateratuan, osatzen duten eskalari lotua dago. Proposamenak eta erabakiak eskala orokor horretan aztertzea eta bideratzea eskatzen du. Eta horrek, Tolosako udalerraren eskalara eramaten gaitu, proposamenen eta erabakien ondorioen azterketa baita ere testuinguru horretan egitea derrigortuz.

2.- “11.1 San Esteban. Bizitegi garapen berria”. Helburu eta irizpide orokorrak. Antolamendu proposamenak eta aukerak.

A.- Helburu orokorrak.

- * Kalitatezko hirigintza garapenaren ezaugarriak zehaztu, erabilpen ezberdin eta osagarrien ezarpena bultzatuz, honetarako Bonberenea, Ferialak, e.a. dituzten sinergia eraginkorretaz baliatuz.
- * Eremuaren hirigintza garapena egungo krisiaren egoerara egokitu. Honetarako egokia somatzen da neurri ezberdinak modu orekatuan zehaztea eta bultzatzea: egokiak diren eraikuntzak mantendu, nahiz beste erabilpen batzuetara bideratu, edo etorkizunean bere ordezkapena bultzatu; exekuzioa zatitu, dena modu bateratuan bultzatu orde; e.a.
- * Egokiak izan daitezkeen gaur egungo zenbait eraikuntza mantendu, berrerabili, birgaitu, e.a., etorkizunean bere ordezkapena baztertu gabe.
- * Azpieroerako egiturazko antolamendu baldintzak aldatu, etxebizitza garapenaren dimentsioari dagozkionak barne, segidan aipatzen diren irizpideetara egokituz.

B.- Irizpide orokorrak.

- * Azpieroeraren berritze eta birgaitze neurriak bultzatu, kalitatezko hiri-sare baten oinarriak zehaztuz. Horretarako, hirigintza garapen konpaktua (kalitatean naiz kantitatean), segurtasun neurri inguratua, esparru publiko eta kale bizi eta dinamikoaz, eta inguruko zerbitzuez osatua, e.a. derrigorrezko somatzen da.
- * Azpieroeraren etxebizitza erabilerearako lehenasuna kontsolidatu.
- * Azpieroerako hirigintza eraikigarritasuna murriztu.
- * Baliagarriak izan daitezkeen egungo eraikuntzak mantendu, berritzeko, berrerabiltzeko, e.a. zehaztuz, nahiz eta beste erabilpen batzuetara bideratu. Bonberenea eta Ferialaz gain, garai bateko Unipapel enpresaren pabeioleak, egungo Peugeot pabeioleak, e.a. izan daitezke eraikuntza horien adibidetako batzuk. Guzti hori, etorkizunean eraikuntza horien ordezkatzeko baztertu gabe.
- * 2009ko Plan Orokorreko proposamenak kontsolidatu, etxebizitzaren erregimen juridiko-ekonomikoari dagokionez (babes ofizialeko etxebizitzaren portzentaiak, e.a.), nahiz eta guztizko kopuruak aldatu.

- * Trenbidearen azpitik, Tolosako hirigunearekin San Esteban eremuaren lotura hobetu.
- * Ekonomikoki bideragarria izan behar den hirigintza garapenaren oinarriak zehaztu.
- * 2013ko maiatzean eta ekainean Udalak bultzatutako hiritar partaidetza publikoan proposatutako aukerak kontuan hartu bailagarriak izan daitezkeen moduan.

C.- Antolamendu proposamenak eta aukerak.

Segidan aipatzen direnak dira zehazki:

a) *1. aukera.*

2013ko maiatzeko eta ekaineko hiritar partaidetza publikoan proposatutako bigarren aukerarekin bat dator. Bere antolamendu ezaugarrietako batzuk hauek dira:

- * Azalera gainerako hirigintza eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzarako: 27.825 m²(s)
 - Dendak, bulegoak, e.a.: 4.000 m²(s)
 - Guztira: 31.825 m²(s)
- * Etxebizitza kopurua¹: 309 viv.
- * Azalera azpiko hirigintza eraikigarritasuna:
Indarrean dagoen planeamenduak baimentzen duena.
- * Eraikuntza parametroak (azalera gain):
 - Solairu kopurua:
 - . Beheko solairua + 4 solairu.
 - . Beheko solairua + 2 solairu.
 - Altuera: 16,00 m. // 10 m.

Garapen eta eraikuntza berrien ezaugarriak segidan dagoen grafikoan azaltzen dira.



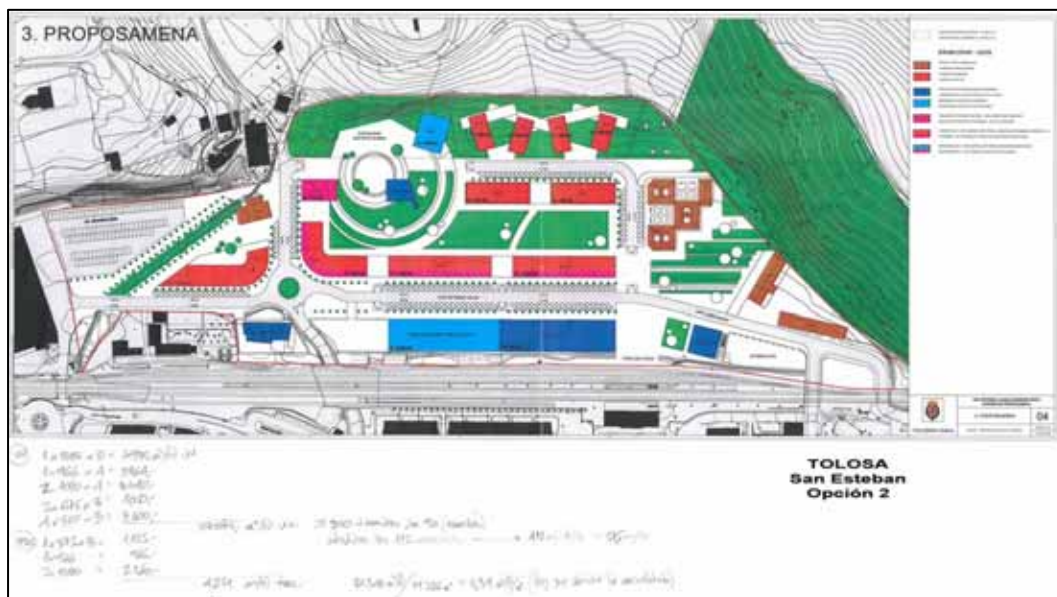
¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

b) 2. aukera.

2013ko maiatzeko eta ekaineko hiritar partaidetza publikoan proposatutako hirugarren aukerarekin bat dator. Bere antolamendu ezaugarrietako batzuk hauek dira (garapen berriei dagozkienak):

- * Azalera gaineko hirigintza eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzarako: 27.000 m²(s)
 - Dendak, bulegoak, e.a.: 4.250 m²(s)
 - Guztira: 31.250 m²(s)
- * Etxebizitza kopurua¹: 300 viv.
- * Azalera azpiko hirigintza eraikigarritasuna:
Indarrean dagoen planeamenduak baimentzen duena.
- * Eraikuntza parametroak (azalera gain):
 - Solairu kopurua:
 - . Beheko solairua + 4 solairu.
 - . Beheko solairua + 2 solairu.
 - Altuera: 16,00 m. // 10 m.

Garapen eta eraikuntza berrien ezaugarriak segidan dagoen grafikoan azaltzen dira.



¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

c) 3. aukera.

Antolamendu proposamen berria da. Egiterakoan, aurrekoen zenbait baldintza kontuan hartu dira; besteen artean Bonberenea eraikuntza bakartiar modura uztearena. Aldi berean, erakigarritasuna haunditu egiten da.

Eraikuntzak 15 metroko hondokoak dira. Eta bere profila edo solairu kopurua aurrekoena baina haundiagoa da.

Bere antolamendu ezaugarrietko batzuk hauek dira:

- * Azaleraz gaineko hirigintza eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzarako: 37.500 m²(s)
 - Dendak, bulegoak, e.a.: 8.400 m²(s)
 - Guztira: 45.900 m²(s)
- * Etxebizitza kopurua¹: 417 viv.
- * Azaleraz azpiko hirigintza eraikigarritasuna:
Indarrean dagoen planeamenduak baimentzen duena.
- * Eraikuntza parametroak (azaleraza gain):
 - Solairu kopurua:
 - . Beheko solairua + 5 solairu + atikoa.
 - . Beheko solairua + 3 solairu (atzekaldean).
 - Altuera: 22,00 m. // 16 m.

Garapen eta eraikuntza berrien ezaugarriak segidan dagoen grafikoan azaltzen dira.



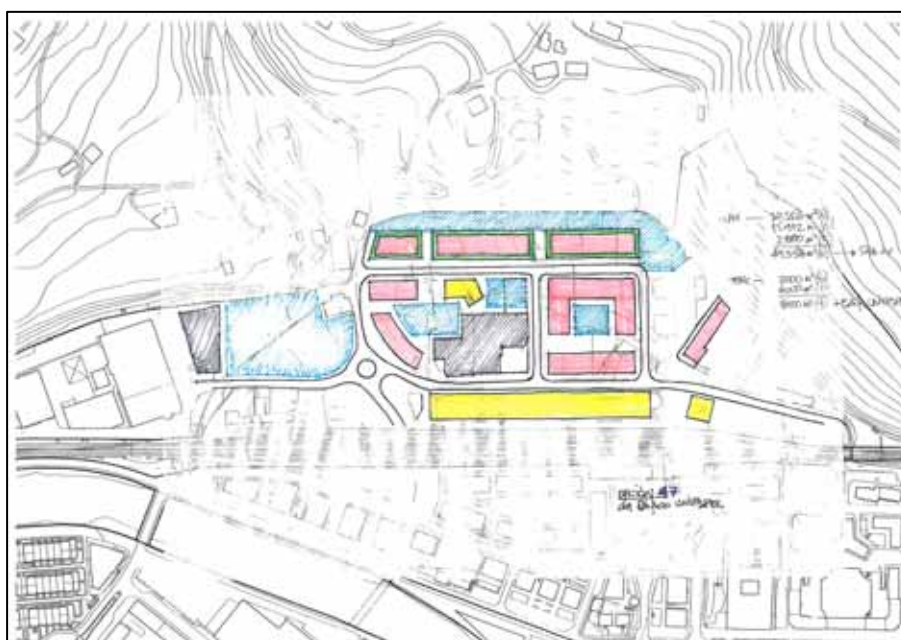
¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

d) 4. Aukera..

Aurreko 3. aukeraren parekoa da, garai bateko Unipapel enpresaren pabeiloak mantentzea suposatzen duen salbuespen nagusiarekin. Bere antolamendu ezaugarrietko batzuk hauek dira:

- * Azaleraz gaineko hirigintza eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzetako: 49.358 m²(s)
 - Iharduera ekonomikoak: 8.000 m²(s) + Unipapel
 - Guztira: 57.358 m²(s) + Unipapel.
- * Etxebizitza kopurua¹: 548 etx.
- * Azaleraz azpiko hirigintza eraikigarritasuna:
Indarrean dagoen planeamenduak baimentzen duena.
- * Eraikuntza parametroak (azaleraza gain):
 - Solairu kopurua:
 - . Beheko solairua + 5 solairu + atikoa.
 - . Beheko solairua + 3 solairu (atzekaldean).
 - Altuera: 22,00 m. // 16 m.

Garapen eta eraikuntza berrien ezaugarriak segidan dagoen grafikoan azaltzen dira.



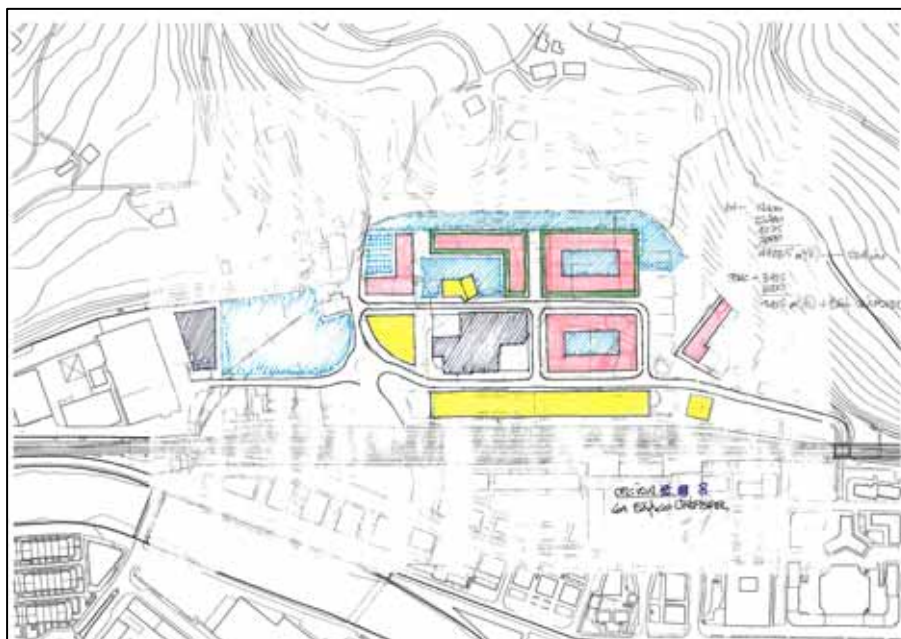
¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

e) 5. Aukera.

Aurreko 3. aukeraren parekoa da, garai bateko Unipapel enpresaren pabeiloak mantentzea suposatzen duen salbuespen nagusiarekin. Bere antolamendu ezaugarrietko batzuk hauek dira:

- * Azaleraz gaineko hirigintza eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzetako: 47.235 m²(s)
 - Iharduera ekonomikoak: 9.425 m²(s) + Unipapel
 - Guztira: 56.560 m²(s) + Unipapel.
- * Etxebizitza kopurua¹: 524 etx.
- * Azaleraz azpiko hirigintza eraikigarritasuna:
Indarrean dagoen planeamenduak baimentzen duena.
- * Eraikuntza parametroak (azaleraza gain):
 - Solairu kopurua:
 - . Beheko solairua + 5 solairu + atikoa.
 - . Beheko solairua + 3 solairu (atzekaldean).
 - Altuera: 22,00 m. // 16 m.

Garapen eta eraikuntza berrien ezaugarriak segidan dagoen grafikoan azaltzen dira.



¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

f) 6. Aukera.

Aurreko 5. aukeraren parekoa da, garai bateko Unipapel enpresaren pabeiloiak, eta gaur egungo Peugeot pabeiloia mantentzea suposatzen duen salbuespen nagusiarekin. Bere antolamendu ezaugarrietko batzuk hauek dira:

- * Azaleraz gaineko hirigintza eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzetako: 32.835 m²(s)
 - Iharduera ekonomikoak: 9.475 m²(s) + Unipapel + Peugeot.
 - Guztira: 42.310 m²(s) + Unipapel + Peugeot.
- * Etxebizitza kopurua¹: 362 etx.
- * Azaleraz azpiko hirigintza eraikigarritasuna:
Indarrean dagoen planeamenduak baimentzen duena.
- * Eraikuntza parametroak (azaleraza gain):
 - Solairu kopurua:
 - . Beheko solairua + 5 solairu + atikoa.
 - . Beheko solairua + 3 solairu (atzekaldean).
 - Altuera: 22,00 m. // 16 m.

Garapen eta eraikuntza berrien ezaugarriak segidan dagoen grafikoan azaltzen dira.



¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

g) 7. Aukera.

Aurreko 4. aukeraren parekoa da, garai bateko Unipapel enpresaren pabeiloiak, eta gaur egungo Peugeot pabeiloia mantentzea suposatzen duen salbuespen nagusiarekin. Bere antolamendu ezaugarrietko batzuk hauek dira:

- * Azaleraz gaineko hirigintza eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzarako: 28.618 m²(s)
 - Iharduera ekonomikoak: 7.800 m²(s) + Unipapel + Peugeot.
 - Guztira: 36.418 m²(s) + Unipapel + Peugeot.
- * Etxebizitza kopurua¹: 318 etx.
- * Azaleraz azpiko hirigintza eraikigarritasuna:
Indarrean dagoen planeamenduak baimentzen duena.
- * Eraikuntza parametroak (azaleraza gain):
 - Solairu kopurua:
 - . Beheko solairua + 5 solairu + atikoa.
 - . Beheko solairua + 3 solairu (atzekaldean).
 - Altuera: 22,00 m. // 16 m.

Garapen eta eraikuntza berrien ezaugarriak segidan dagoen grafikoan azaltzen dira.



¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

h) 8. aukera.

2009ko Plan Orokorreko proposamenarekin bat dator. Bere antolamendu parametroetako batzuk hauek dira:

- * Hirigintza eraikigarritasuna (sestraz gainekoa): 103.178 m²(s).
- * Etxebizitzari lotutako hirigintza eraikigarritasuna: 90.923 m²(t).
- * Etxebizitza kopurua: 1.011 etx.

Garapen eta eraikuntza berrien ezaugarriak segidan dagoen grafikoan azaltzen dira.



3.- “14.4 Elkano kalea” azpieroemuari buruzko helburu eta irizpideak. Antolamendu proposamenak eta aukerak.

A.- Helburu eta irizpide orokorrak.

- * Indarrean dauden hirigintza antolamendu proposamenak mantendu.
- * Hirigintza exekuzioko proposamenak aldatu, gaur egun azpieroemuhonek “23.1 Usabal. Industria garapen berria” eta “19.1.1 San Blas etxeen zatia” azpieroemuekin duen lotura ezabatuz..

B.- Antolamendu proposamenak eta aukerak.

- * “14.4 Elkano Kalea” azpieroemua tratamendu independentea izatea proposatzen da bai jarduketa integratu modura, bai exekuzio unitate modura.
- * Aurreko proposamenei dagozkien arau maila ematea proposatzen da, indarrean dagoen hirigintza legedian zehaztuak dauden baldintzen arabera.

4.- “19.1.1 San Blas etxeen zatia” eta “19.2 Zumain” azpierzemuei buruzko helburu eta irizpide orokorrak. Antolamendu proposamenak eta aukerak.

A.- Helburu eta irizpide nagusiak.

- * “19.1.1 San Blas etxeen zatiari” dagokionez.
Indarren dauden hirigintza proposamenak mantendu, edo ezabatu.
- * “19.2 Zumain” aspieramuari dagokionez
Egiturazko antolamendua, lurren sailkapenari dagokiona barne, aldatu, bere hirigintza garapena ezabatuz, edo proposamen horiek mantendu.

B.- Antolamendu proposamenak eta aukerak.

- * “19.1.1 San Blas etxeen zatiari” dagokionez.
Indarrean dagoen hirigintza erregimena mantentzeak, besteen artean proposamen hauek mantentzea suposatzen du:
 - Sestraz gaineko hirigintza eraikigarritasuna: 1.620 m²(s).
 - Sestraz azpiko hirigintza eraikigarritasuna: 1.500 m²(s).
 - Etxebizitza kopurua: 18 etxebizitza (gutxi gora behera).
 - Lurraren sailkapena: hiri lurzorua.Beste aukera, proposamen guzti horiek ezabatzea izango litzateke.
Beste aldetik, hirigintza exekuzioko proposamenak aldatu, gaur egun esparru honek “14.4 Elkano kalea” eta “23.1 Usabal. Industria garapen berria” azpierzemuekin duen lotura ezabatuz..
- * “19.2 Zumain” aspieramuari dagokionez
 - Lurren sailkapena: ez urbanizagarri modura sailkatu, indarregan dagoen sektorizatu gabeko urbanizagarri sailkapena ordezkatzuz, ala proposamen hau mantendu.
 - Azpierzemu hori zeharkatzuz, proposatua dagoen errepide orokorra ezabatu, ala ez.
- * Aurreko gaiei buruz hartzen diren erabakien arabera, “19. San Blas” eremuaren mugak egokitu.

5.- “22. Usabal industrialdea 1” eta “23. Usabal industrialdea 2” (“23.1 Usabal. Industria garapen berria”barne. Helburu eta irizpide orokorrak. Antolamendu proposamenak eta aukerak.

A.- Helburu orokorrak.

- * “23.1 Usabal. Industria garapen berria” azpierzemuko egiturazko antolamendua hurrengo B atalean zehazten diren irizpideetara egokitu.
- * Aipatutako gainontzeko industria eremuetan indarrean dauden eraikigarritasun eta eraikuntza baldintzak egungo pabeioloien eta iharduere baldintzetara egokitu, hurrengo ataletan zehazten diren irizpide eta proposamenen arabera.

B.- Hirizpide orokorrak.

- * “23.1 Usabal. Industria garapen berria”.
 - Azpieroemuan gaur egun aurrikusitako industria garapenak mantendu, murriztu edo ezabatu.
- * Aipatutako gainontzeko industria eremuei buruzkoak:
 - Indarrean dagoen hirigintza erregimena gaur egun dauden pabeilo eta iharduerak dituzten baldintzetara egokitu bidezkoa den neurrian.

C.- Antolamendu proposamenak eta aukerak.

a) “23.1 Usabal. Industria garapen berriari” dagokionez.

* *1. aukera.*

Gaur egun aurrikusitako industria garapena ezabatzea suposatzen du, bere osotasunean. Lurrak ez urbanizagarri modura sailkatzen dira. Eta “23. Usabal industrigunea 1” eremuaren mugak erabaki horretara egokitzen dira.

Baita ere, hirigintza exekuzioko proposamenak direla eta, gaur egun azpieroemuhonek “14.4 Elkano kalea” eta “19.1.1 San Blas etxeen zatia” azpieroemuekin duen lotura ezabatzea.



* 2. aukera.

Gaur egun eremuan aurrikusitako industria garapenen murrizketa suposatzen du, SAM enpresa inguruan dauden lursailletara egokituz. Dagoen errepidetakz baliatzen da. Erretiro baserria botatzea suposatzen du. Inguruan dauden beste etxebizitzak mantendu egiten dira. Bere parametroetako batzuk hauek dira:

- Sestraz gaineko eraikigarritasuna:
 - . Industrirako: 14.700 m²(s)
 - . Guztira: 14.700 m²(s)
- Sestraz azpiko eraikigarritasuna:
Indarrean dauden arauak baimentzen dutena.
- Eraikuntza parametroak (sestraz gainekoak):
 - . Solairu kopurua: 2 solairu.
 - . Altuera: 12 m.
- Hirigiintza exekuzioko proposamenak direla eta, gaur egun azpiero honen "14.4 Elkano kalea" eta "19.1.1 San Blas etxeen zatia" azpieroekin duen lotura ezabatu.
- Eremuaren mugaketaren aldaketa suposatzen du, eta baita ere lurren hirigintza sailkapenena. Eremitik kanpo geratzen diren lurak ez urbanizagarri modura sailkatzen dira. Eta barrukoak hiritar lur modura.

Garapen eta eraikuntza berrien ezaugarriak segidan dauden grafikoetan azaltzen direnak dira.

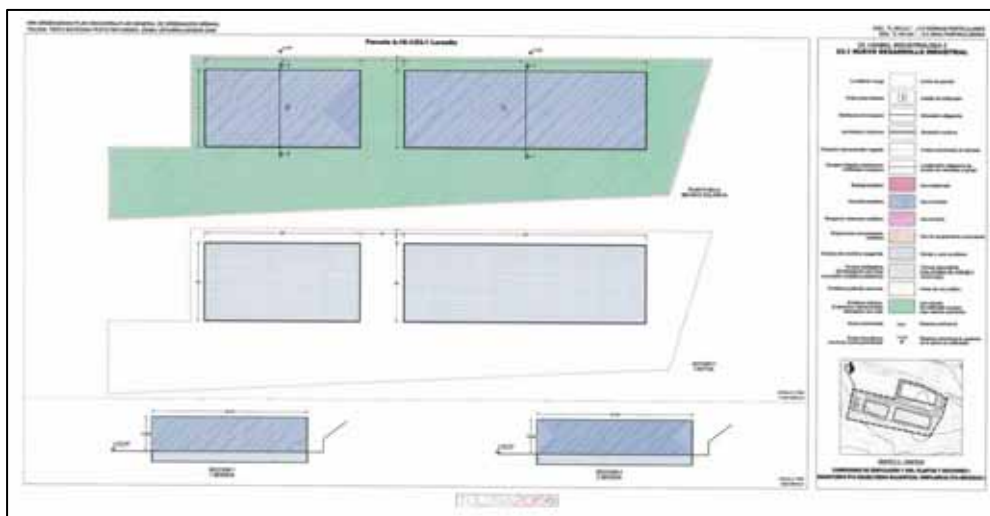
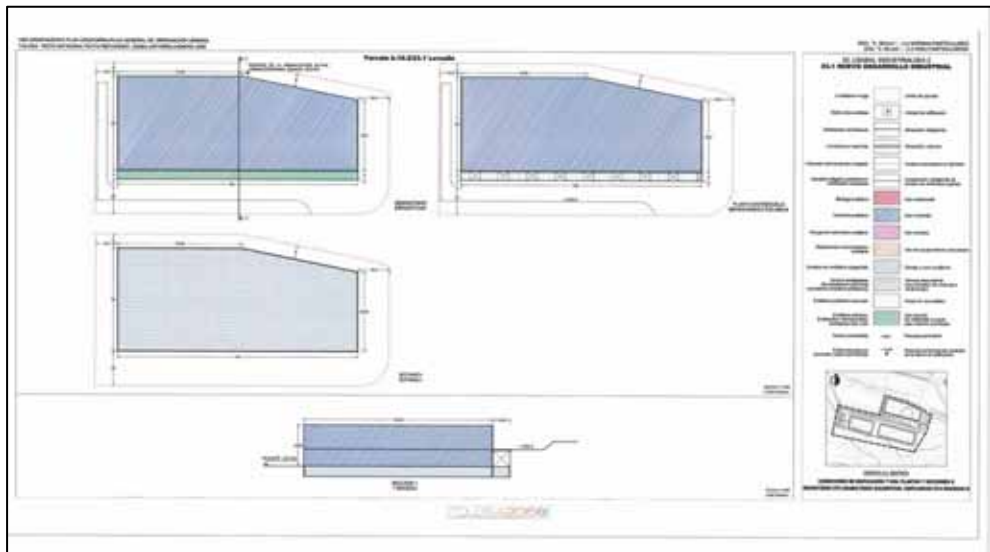


* 3. aukera.

2009ko Plan Orokorren proposamenekin bat dator. Bere ezaugarrietako batzuk hauek dira:

- Sestraz gaineko eraikigarritasuna: 24.800 m²(s)
- Sestraz azpiko eraikigarritasuna: 18.200 m²(s)
- Lurren sailkapena: hiri lurzorua.
- Hirigiintza exekuzioko proposamenak direla eta, azpiero mu honek "14.4 Elkano kalea" eta "19.1.1 San Blas etxeen zatia" azpiero muekin batera eremu bakar bat osatzen dute.

Bere ezaugarri geometrikoak segidako grafikoetan zehazten dira.



- b) Aipatutako gainontzeko industria eremuei dagokionez:
- * Indarrean dauden sestraz gaineko erakigarritasun arauak dauden pabeiloien baldintzetara egokitu. Horren arabera, dauden tarteko solairuak solairu osoen modura egokitzea baimentzen da. Eta baita ere era horretako planta berriak eraikitzea, goian eta azpian geratzen diren esparruak altura eta bizigarritasun baldintzak betetzen dituzten kasuetan.
 - * Dauden pabeiloien lerrokadurak kontsolodatzeko dira salbuespen batzuekin. Zehazki, egungo hondakinezko zenbait esparru publiko industria lursail modura kalifikatzea proposatzen da.
 - * Egungo pabeioloiak bere kanpoko bolumetriarekin kontsolidatzea proposatzen da, aipatutako lerrokadura aldaketan salbuespenekin.

6.- “33. Bedaiko hiriguneari” buruzko helburu eta irizpide orokorrak. Antolamendu proposamenak eta aukerak.

A.- Helburu eta irizpide nagusiak.

- * Egiturazko antolamendua aldatu eta egokitu, aurrikusitako etxebizitza garapenak murriztuz, dagoen eskaera eta beharrei egokitzearren.
- * Eremuaren mugaketa aldatu eta murriztu, aurreko helburuetara egokituz.
- * Eremuan mantentzen diren lurren hirigintza sailkapena mantendu, bere hiritar egoera bermatuz.
- * Eremitik kanpo geratzen diren lurak ez urbanizagarri modura sailkatu.

B.- Antolamendu proposamenak eta aukerak.

a) *1.aukera.*

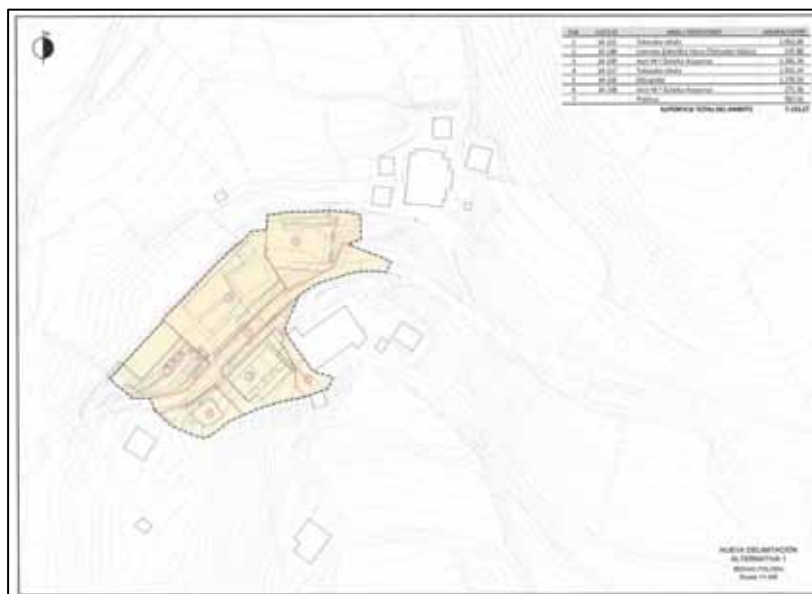
Eremuaren mugaketa eta bertan aurrikusitako etxebizitza garapena murriztu, segidan aipatzen diren proposamenera egokituz:

- * Azaleraz gaineko hirigintza eraikigarritasuna:
 - Etxebitzarako: 520 m²(s)
 - Guztira: 520 m²(s)
- * Etxebizitza kopurua¹: 4 edo 5 etxeb.
- * Azaleraz azpiko hirigintza eraikigarritasuna:
Indarrean dauden baldintza orokorren arabera posiblea dena.
- * Eraikuntza parametroak (sestraz gainekoak):
 - Solairu kopurua: 2 solairu + estalkipekoa.
 - Altuera: 6 m.

¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 100 m²(s)ko etxebizitza, edo zerbait haundiagoa, hartzen da eredutzat

Etxebizitza garapen hori 2011 idatzitako Plan Berezian "a.30.1/33" lursailean aurrikusitakoa da; Plan hori ez dago onartua.

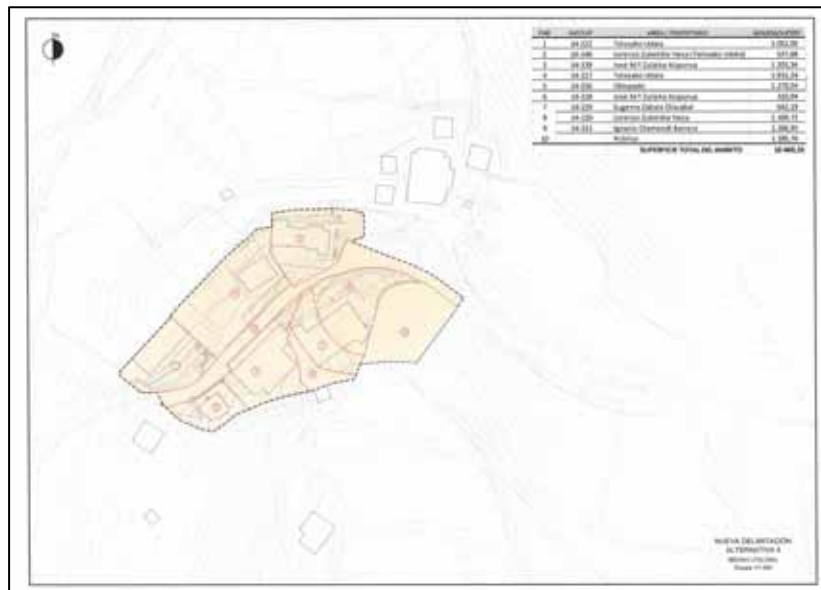
Eremuaren muga segidan dagoen grafikoan zehazten dena da.



b) 2, 3 eta 4 aukerak.

Aurreko aukerarekin bat datoz, Salbuespen bakarra eremuaren mugari dagokio. 2. aukerak errepidean glorieta bat egiteko lurrak barneratzen ditu. 3. Eta 4. aukerak beste lur batzuk barneratzen dituzte. Muga horiek segidan dauden grafikoetan azaltzen dira.





7.- Lurren hirigintza sailkapenei buruzko helburu eta irizpide orokorrak. Antolamendu proposamenak eta aukerak.

A.- Helburu eta irizpide nagusiak.

2009ko Plan Orokorraren proposamenak aurreko eremu eta azpierenmuetan zehaztutako erabakietara egokitu.

B.- Antolamendu proposamenak eta aukerak.

2009ko Plan Orokorraren lurren hirigintza sailkapen proposamenak mantendu, bere kasuan segidan aipatzen diren eremu eta azpierzemuei dagozkien salbuespenekin

- * "19.1.1 San Blas etxeen zatia" esparrua.
- * "19.2 Zumain" azpierzemua.
- * "23.1 Usabal. Industria garapen berria" azpierzemua.
- * "33. Bedaiko hirigunea" eremua.

8.- Etxebizitzekin lotutako garapenei buruzko helburu eta irizpide orokorrak. Antolamendu proposamenak eta aukerak.

A.- Helburu eta irizpide nagusiak.

2009ko Plan Orokorraren proposamenak aurreko eremu eta azpierzemuetan zehaztutako erabakietara egokitu.

B.- Antolamendu proposamenak eta aukerak.

2009ko Plan Orokorraren etxebizitza garapenak mantentzea proposatzen da, bere kasuan segidan aipatzen diren eremu eta azpierzemuei dagozkien salbuespenekin:

- * "11.1 San Esteban. Bizitegi garapen berria" azpierzemua.
- * "19.1.1 San Blas etxeen zatia".
- * "33. Bedaiko hirigunea" eremua.

9.- Industria eta hirugarren sektorearekin lotutako garapenei buruzko helburu eta irizpide orokorrak. Antolamendu proposamenak eta aukerak.

A.- Helburu eta irizpide nagusiak.

2009ko Plan Orokorraren proposamenak aurreko eremu eta azpierzemuetan zehaztutako erabakietara egokitu.

Eta aldi berean, Plan Orokor horretan merkatal ihardueren baimentze proposamenak aldatu edo egokitu.

B.- Antolamendu proposamenak eta aukerak.

2009ko Plan Orokorraren industria eta irrigaren sektorearekin lotutako garapenak mantentzea proposatzen da, bere kasuan, segidan aipatzen diren salbuespenekin:

- * "11.1 San Esteban. Bizitegi garapen berria" azpierzemua.
- * "23.1 Usabal. Industria garapen berria" azpierzemua.
- * Merkatal ihardueren ezarpena segidan aipatzen diren baldintzetara egokitutako da:

- "B.10 Industria" zonetan 3. mailako merkatak iharduerak onartuko dira soilik.
- "B.20 Hirigarren sekoterko" zonetan 4. Eta 5. mailako merkatal iharduerak onartuko dira.
- 2009ko Plan Orokorraren proposamenak kontsolidatzen dira.

10.- Mugikortasun errepide sare orokorrari buruzko helburuak eta irizpideak. Antolamendu proposamenak eta aukerak.

A.- Helburu eta irizpide nagusiak.

2009ko Plan Orokorraren proposamenak aurreko eremu eta azpieremuetan zehaztutako erabakietara egokitu.

B.- Antolamendu proposamenak eta aukerak.

2009ko Plan Orokorraren mugikortasun sare orokorrari buruzko proposamenak mantendu, salbuespen batekin. Zehazki, sare horrek "19.2 Zumain" azpieremuan dituen eraginak Planetik ezabatu.

11.- Esparru libre orokorreari buruzko helburu eta irizpide orokorrak. Antolamendu proposamenak eta aukerak.

A.- Helburu eta irizpide nagusiak.

2009ko Plan Orokorraren esparru libre orokorreari buruzko proposamenen egokitzea.

B.- Antolamendu proposamenak eta aukerak.

2009ko Plan Orokorraren esparru libre orokorreari buruzko proposamenak mantendu. Hori dela eta, kontuan izan behar lehen aipatutako proposamenak etxebizitzari buruzko garapenen murrizketa suposatzen dutela. Beraz, Tolosako biztanle bakoitzari buruzko batazbesteko esparru libreak haunditu egiten dira.

IX.- ANTOLAMENDU PROPOSAMENEN GARAPEN ETA EXEKUZIO BALDINTZAK.

1.- Sarrera.

Plan Orokorraren berrikuspen partzialaren behin betiko proiektuan zehazten diren antolamendu proposamenak, kasu bakoitzean egokiak izan daitezkeen garapen, exekuzio eta programatze neurriekin osatu beharko dira.

Ez da hori, Aurrerapen honen zeregina. Aipatutako behin betiko proiektuan, edo bera garatuz landu eta bideratu beharreko dokumentuetan aurre egin beharko zaio ekimen horri.

Oraingo helburua orokorragoa eta xumeagoa da. Helburu hori, beste testuinguru horretan kontuan izan behar diren zenbait gauza edo gai gogoratzea besterik ez da.

2.- Hirigintza antolamenduaren zehaztapena, Plan Orokorraren berrikuspen partzialaren behin betiko proiektua garatuz.

Behin betiko proiektu horrek, eragindako eremuen egiturazko antolamendua zehaztu beharko du, gutxienez. Ekimen horrek, kalifikazio edo antolamendu orokorrari dagokion hirigintza errejimena zehaztea zuposatzen du.

Eta antolamendu xehearen zehaztapena baldintza hauetara egokitu daiteke, besteen artean:

- * Aipatutako behin betiko proiektu horretan zehaztu daiteke.
- * Helburu hori, behin betiko proiektu hori garatuz landu eta bideratu beharreko planeamendu berezian edo partzialean gauzatu daiteke.
Horrela aurreikusten da, besten artean, "11.1 San Esteban. Bizitegi garapen berria" azpieran eta "33. Badaiko hirigunea" eremuan dagokienez.

3.- Hirigintza exekuzioa.

Plan Orokorraren berrikuspen partzial honen behin betiko proiektuak, edo bera garatuz landu eta bideratu beharreko planeamenduak, antolamendu proposamenen exekuzio neurriak zehaztu beharko ditu. Hori dela eta, segidan aipatzen diren gaiak kontuan hartu beharko dira, besteen artean:

- * Proposatzen diren garapenak jarduketa mota egokietara lotu beharko dira: isolatuak, zuzkidurazkoak edo integratuak

Mota horretako erabakiak, garapen horien antolakuntza xehekatua zehazteari lotuak daude
- * Jarduketa integratuen kasuan, era horretako eremuak zehaztu eta mugatu beharko dira.
- * Esparru eta hornidura publikoen antolamendu proposamenak, kasu bakoitzean egokiak izan daitezkeen exekuzio eta kuaketa neurriekin osatu beharko dira.

Zentzu horretan eta besteen artean, erabilpen publiko horietara lotuak dauden lurren eskuratzeko neurriak zehaztu beharko dira.

4.- Hirigintza antolamenduaren programazio neurriak.

Plan Orokorraren berrikuspen partzial honen behin betiko proiektuak zehaztuko ditu neurri horiek.

X.- PROIEKTUAREN INGURUMENAREN GAINEKO ERAGINAREN EBALUAZIO ESTRATEGIKOA.

Indarrean dagoen legedian aipatutakoaren arabera (211/2012 Dekretua, e.a.), Tolosako Plan Orokorraren berrikuspen partziala ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoarekin osatu behar da. Zehazki, agindu hori segidan aipatzen diren irizpideetara egokitzea proposatzen da:

- * Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoaren hasierako agiria Aurrerapen honekin batera lantzea eta bideratzea.
- * Plan Orokorraren berrikuspen partzialaren hasierako dokumentuaren edukia ingurumenaren gaineko erreferentzi dokumentuan zehaztutakoaren arabera finkatzea.

Gainera, hasierako dokumentu hori derrigorrezko ingurumenaren jasangarritasunari buruzko txostenarekin osatu beharko da.

- * Ingurumen memoriaren eskaera, aipatutako hasierako onarpen horren ondoren.
- * Ingurumen memoria horretan zehazten diren irizpideen sarrera berrikuspen partzialean, horretarako ereduak zehaztu ondoren.

XI.- AURRERAPENAREN LABURPEN OROKORRA.

Aipatu den moduan, Tolosako Udalak zenbait eremu eta azpierzemuei buruzko indarrean dagoen 2009ko Plan Orokorraren berrikuspen partziala prozesua lantzea eta bideratzea erabaki du. Aurrerapen hau testutiniguru horretan egiten da. Eremu eta azpierzemu horiek hauek dira:

- * "11.1 San Esteban. Bizitegi garapen berria" azpierzemua.
- * "14.4 Elcano kalea" azpierzemua.
- * "19.1.1 San Blas etxeen zatia" esparrua eta "19.2 Zumain" azpierzemua.
- * "22 Usabal Industrialdea 1" eta "23 Usabal Industrialdea 2" eremuak, "23.1 Usabal. Industria garapen berria" azpierzemua barne.
- * "33. Bedaioko Hirigunea" eremua.

Baita ere, eremu eta azpierzemu horietan hartu daitezkeen erabakiak segidan aipatzen diren beste gai hauetan ondorioak izan dezazkete:

- * Udalerriko lurren hirigitnza sailkapenean.
- * Aurreikusitako bizitegi garapenetan.
- * Aurreikusitako industria eta iharduera ekonomikoei buruzko garapenetan.
- * Errepide sarea.
- * Esparru libre orokorrak.

Testuinguru horretan idatzia izanik, Aurrerapen honen helburua eremu, azpierzemu eta gai horiei buruz egon daitezkeen esku hartze aukerak zehaztea eta azaltzea da, modu ireki, publiko eta

zabalean hausnarketa eta eztabaida bultzatzeko helburuarekin. Geroago erabakiak modu egokian eta baita ere irekian hartu ahal izateko.

Proposatzen diren aukerak, eta horie buruz bultzatu nahi den hausnarketak eta eztabaidak, segidan aipatzen diren gaietan zereginak eta ondorioak dituzte, besteen artean:

- * Zenbait eremu eta azpierrezuetako hirigintza antolamenduaren aldatze edo egokitzearekin lotuak: "11.1 San Esteban. Bizitegi garapen berria" azpierrezua; "19.1.1 San Blas etxeen zati bat"; "22. Usabal Industrialdea 1" eta "23 Usabal Industrialdea 2", "23.1 Usabal. Industria garapen berria" azpierrezua barne; "33. Bedaioko Hirigunea" eremua.
- * Lurren hirigintza sailkapena beste kasu hauetan: "19.1.1 San Blas etxeen zati bat"; "19.2 Zumain" azpierrezua; "23.1 Usabal. Industria garapen berria" azpierrezua; "33. Bedaioko hirigunea" eremua.
- * Indarrean dauden ezekuzio proposamenen aldatze edo egokitzea. Adibidez kasu hauetan: "14.4 Elkano kale" azpierrezua; "19.1.1 San Blas etxeen zati bat" esparrua; "23.1 Usabal. Industria garapen berria" azpierrezua.
- * Indarrean dauden bizitegi, industria eta iharduera ekonomikoei buruz indarrean dauden hirigintza proposamenen aldaketak eta egokitzapenak, lehen aipatutako eremu eta azpierrezuei buruz hartu daitezkeen erabakiak gai horietan lotura izan dezaketzen moduan.

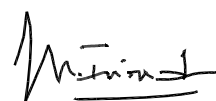
Donostia-San Sebastián, 2014ko, Urria.



Santiago Peñalba.

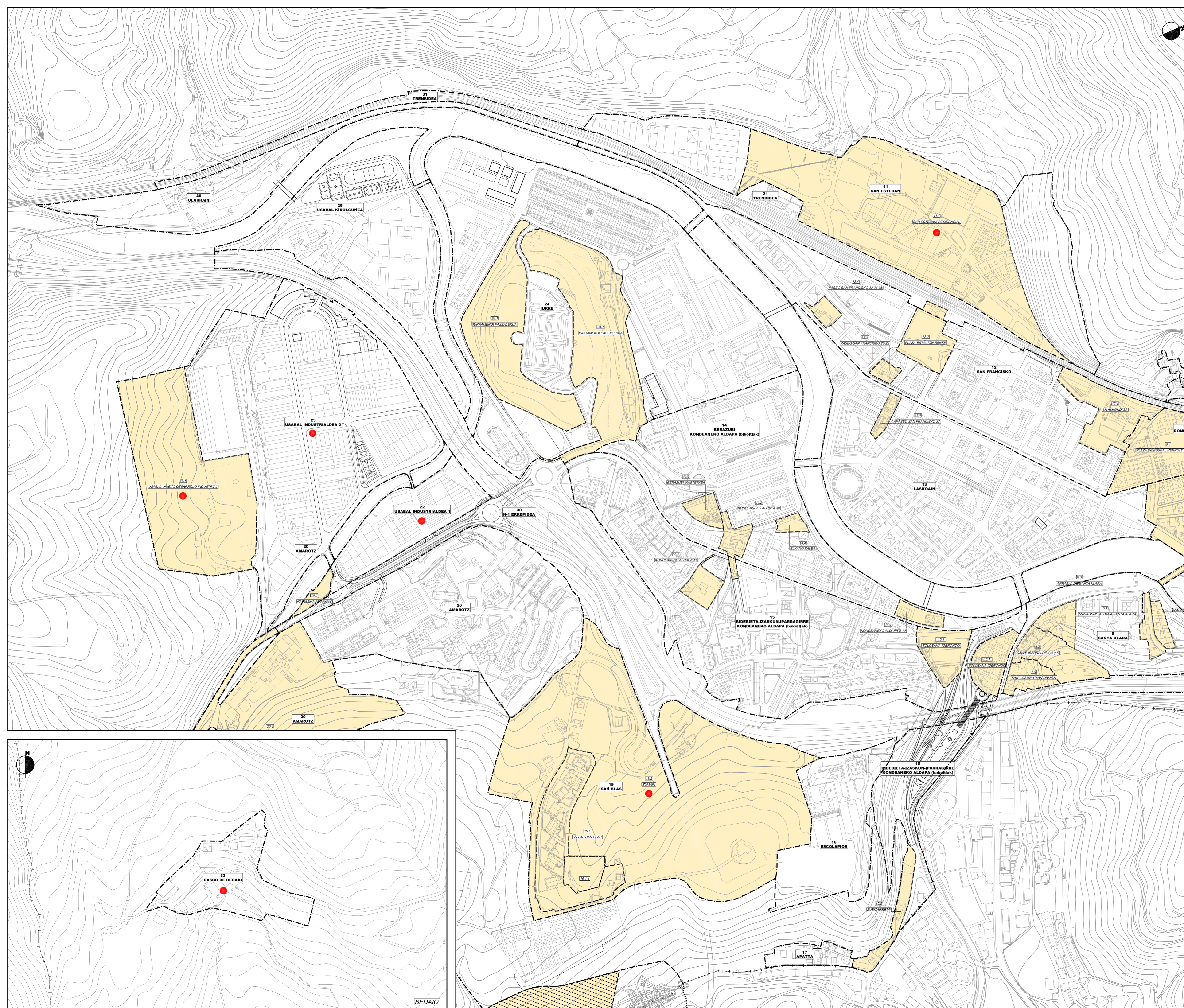


Manu Arruabarrena.



Mikel Iriondo

PLANOS / PLANOAK



UDALERRIAN MUJA --- --- --- LIMITE MUNICIPAL
 HIRIGINTZA ESPARRUEN MUGAKETA - - - - - DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
 HIRIGINTZA-AZPIESPARRUAK ■ ■ ■ ■ ■ SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS

ERAGINDAKO ESPARRU ETA AZPIESPARRUAK ● ÁMBITOS O SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS AFECTADOS

AURRERAPENA AVANCE
TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPEN PARTZIALA **REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA**
 2014ko URRIA OCTUBRE 2014

I. INFORMAZIOA INFORMACIÓN
I.1 PLANOA **PLANO I.1**
 HIRIGINTZA ESPARRUEN ETA ASPIESPARRU (Plan Orokorra 2009. Zatia) ÁMBITOS Y SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS (Plan General 2009. Fragmento)

1/3.000 ESKALA ESCALA 1/3.000

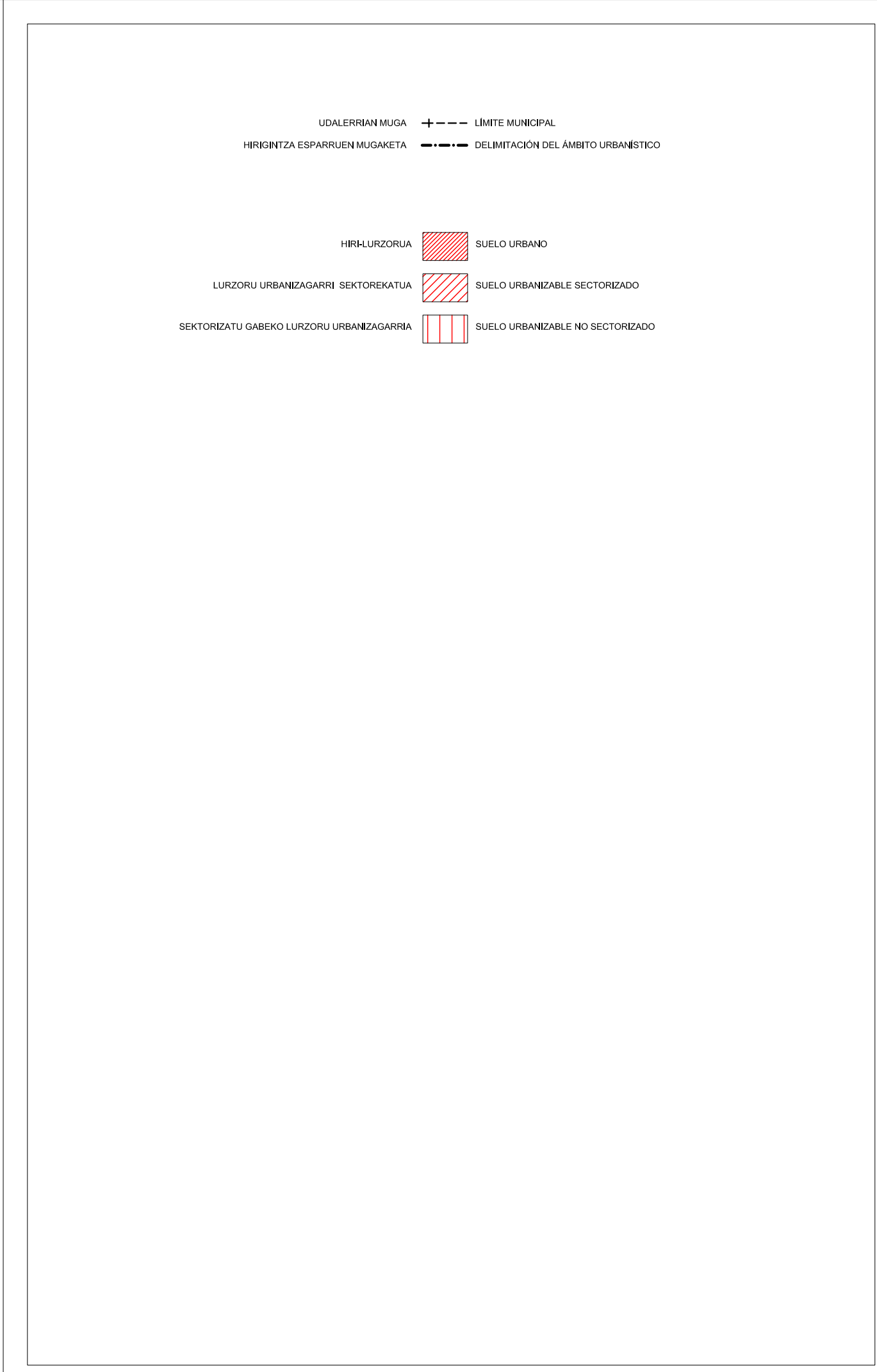
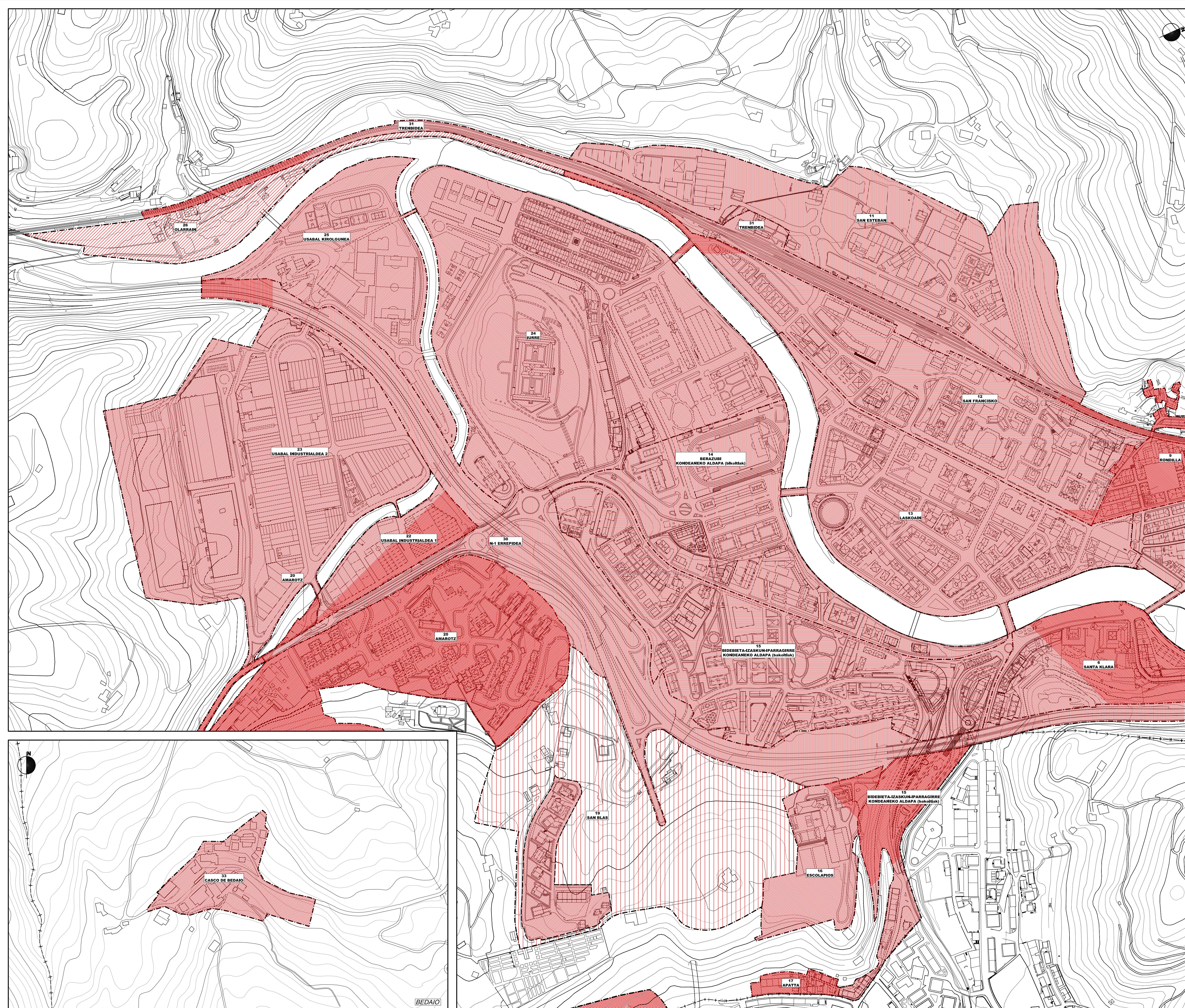
REDACTORES

 MANU ARRILABARRENA FLOREZ, Arquitekto.
 SANTIAGO PENALBA GARRIBERRI, Arquitekto.
 MIKEL IRIBONDO ITURRIOZ, Abogado.

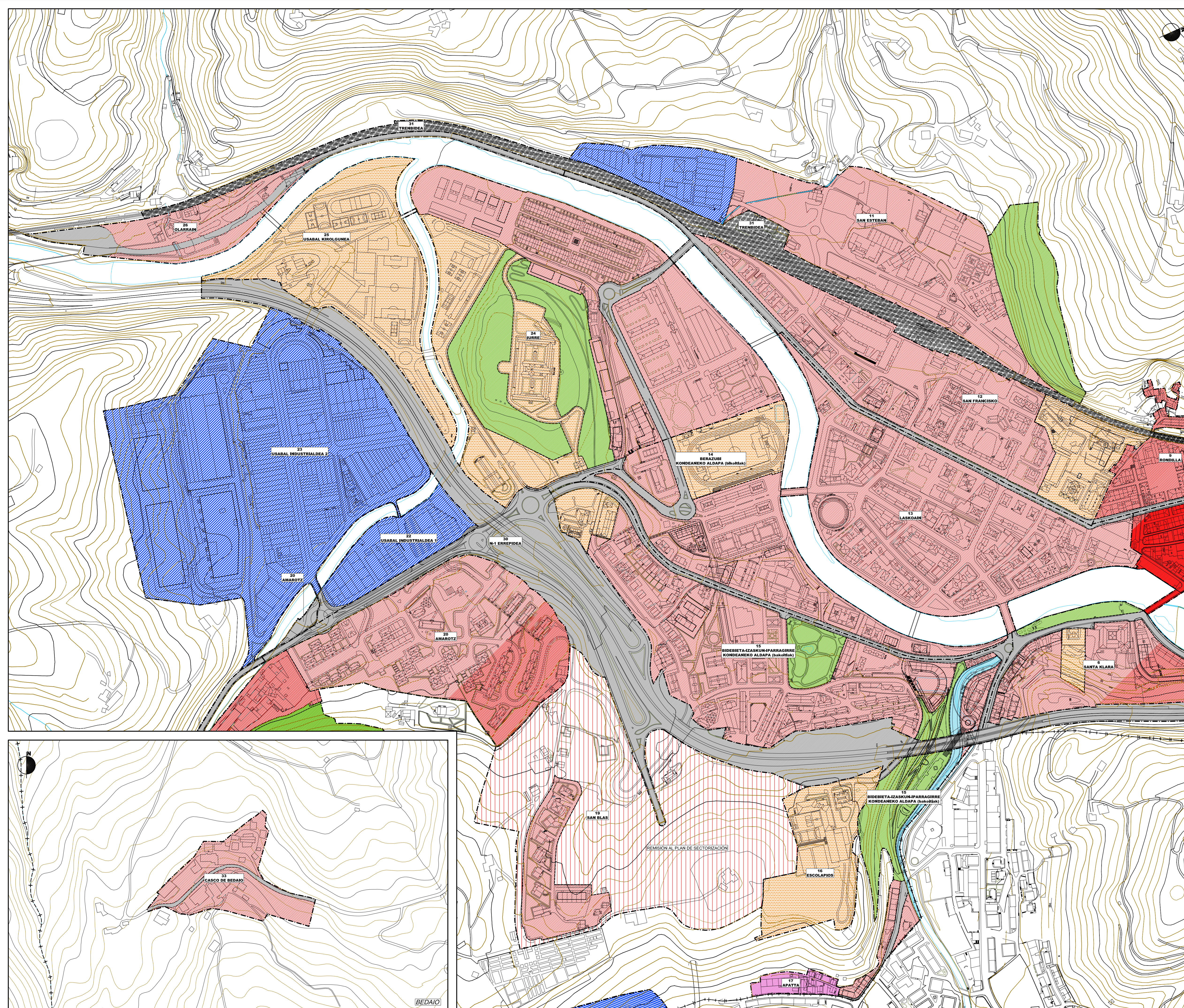
PROMOTOR

 TOLOSAKO UDALA

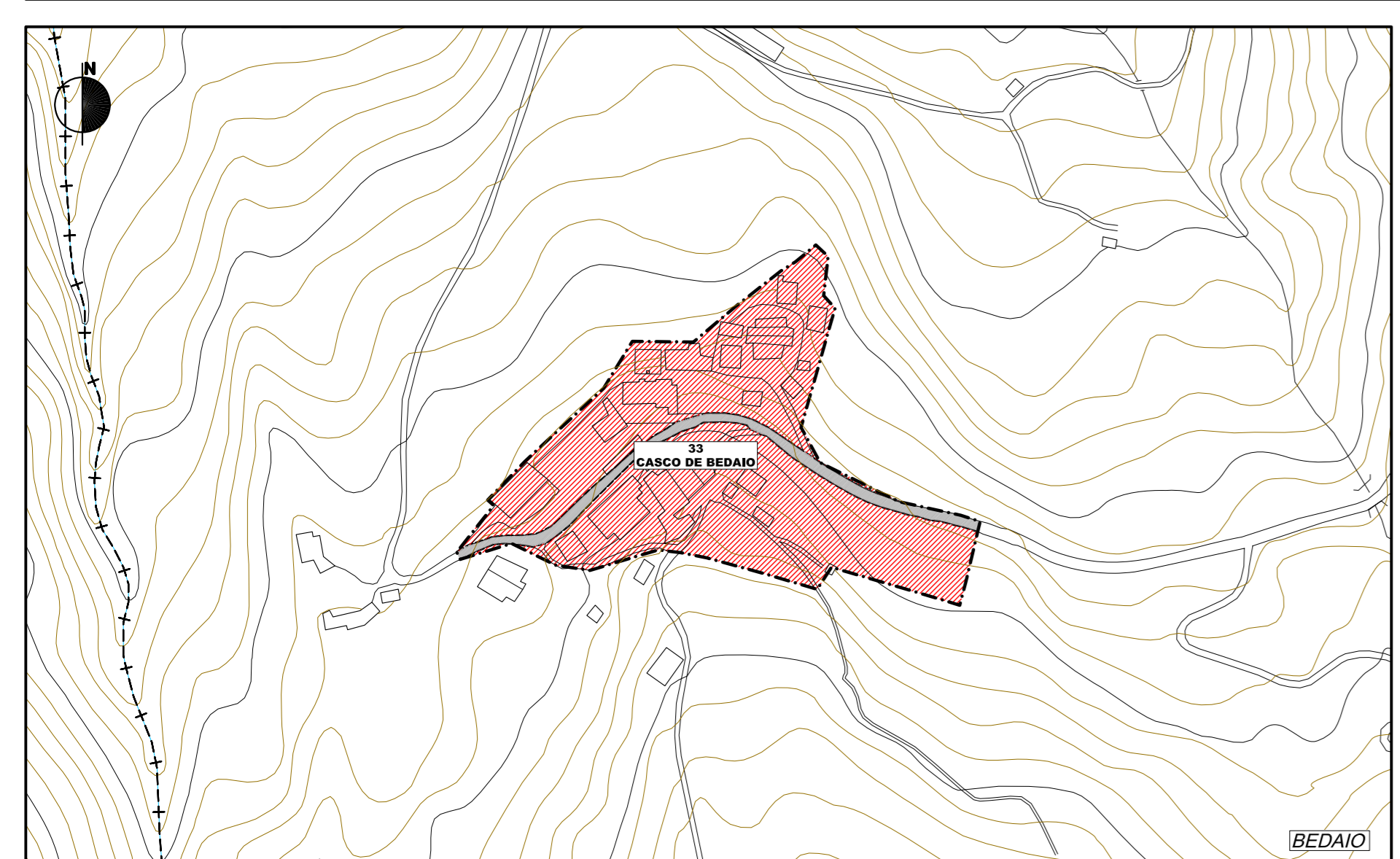
BEDAIO



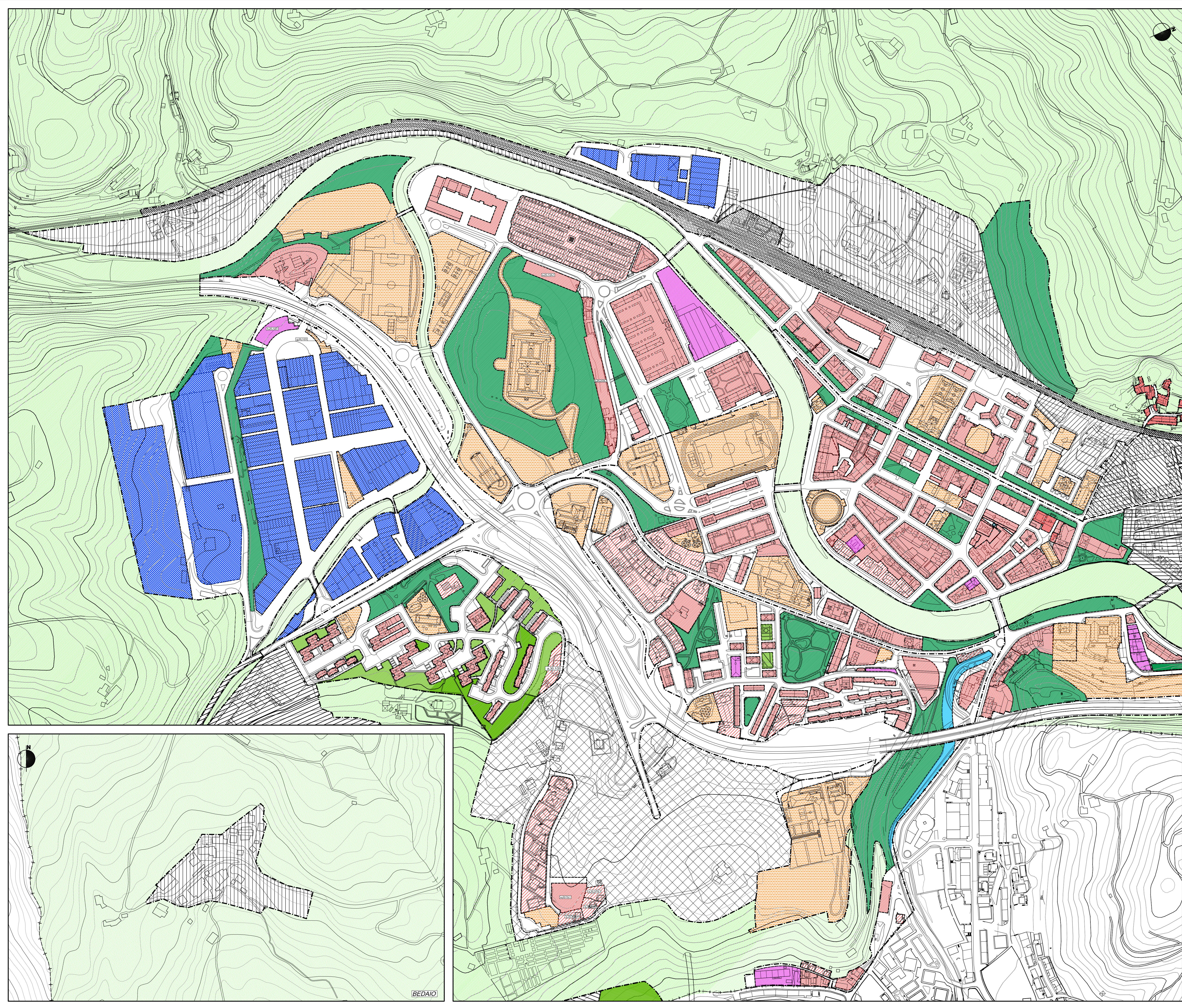
<p>AURRERAPENA AVANCE</p> <p>TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPEN PARTZIALA</p> <p>2014ko URRIA OCTUBRE 2014</p>	
<p>REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA</p>	
<p>I. INFORMAZIOA I.NFORMACIÓN</p> <p>I.2 PLANOA I.2 PLANO</p> <p>LURZORUAREN SAILKAPENA (Plan Orokorra 2009. Zatia) CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Plan General 2009. Fragmento)</p>	
<p>1/3.000 ESKALA ESCALA 1/3.000</p>	
<p>REDAKTORES</p> <p><i>(Signatures)</i></p> <p>MANI ARRIJABARRENA FLOREZ, Arquitecto. SANTIAGO PESALBA GARMENGA, Arquitecto. MIKEL IRIBONDO ITURRIKZ, Abogado.</p>	<p>PROMOTOR</p> <p>TOLOSAKO UDALA</p>



A. BIZTAGEHARBERAKO ZONAK	A. ZONAS DE USOS RESIDENCIALES
HIRIGUNE HISTORIKO BIZTAGEZONA: A.10	A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
ERAKUNTZA BEREKO BIZTAGEZONA: A.20	A.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABERTA
B. JARDUERA EKONOMIKOEN ERABILERAKO ZONAK	B. ZONAS DE USOS INDUSTRIALES
INDUSTRIA-ERABILERAKO ZONA: B.10	B.10 USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA: B.20	B.20 USO TERCIARIO
E. KOMUNIKAZIEN SISTEMA OROKORRA	E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
BIDE-KOMUNIKAZIEN SISTEMA OROKORRA: E.10	E.10 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACION VARIADA
TRENDIE-KOMUNIKAZIEN SISTEMA OROKORRA: E.20	E.20 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACION FERROVIARIA
F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
HIRKO ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA: F.10	F.10 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
BIARBELGUAK (BERRIKAK): F.20	F.20 CAUCES FLUVIALES
G. EKIPAMENU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA	G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
ENPAMENU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA: G.10	G.10 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
H. ZERBITZU-IZTZE GITUEN SISTEMA OROKORRA	H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
ZERBITZU-ADREZTUREN SISTEMA OROKORRA: H.10	H.10 SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
	AMBITO REMITIDO A PLAN DE SECTORIZACION



AURRERAPENA		AVANCE
TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPEN PARTZIALA		REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA
2014ko URRIA		OCTUBRE 2014
I. INFORMAZIOA		INFORMACIÓN
I.3 PLANOA		PLANO I.3
ZONAKATZE OROKORRA (Plan Orokorra 2009. Zatia)		ZONIFICACIÓN GLOBAL (Plan General 2009. Fragmento)
1/3.000 ESKALA		ESCALA 1/3.000
REDAKTORES	PROMOTOR	
 MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitekto. SANTIAGO PENALBA GARMENDIA, Arquitekto. MIKEL IRIBONDO ITURRIOZ, Abogado.	 TOLOSAKO UDALAK	



- | | |
|--|---|
| a. BIZTAGIA LURRALDEA | a. PARCELAS RESIDENCIALES |
| HIRIGUNE HISTORIKO BIZTAGE-LURRALDEA a.10 | a.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO |
| ERAKUNTZA IRRIKO BIZTAGE-LURRALDEA a.20 | a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA GENERAL |
| GARAPEN TXIKIKO ERAKUNTZA BIZTAGE-LURRALDEA a.30 | a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN DE BAJO DESARROLLO |
| b. JARDUERA EKONOMIKOEN LURRALDEA | b. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS |
| INDUSTRIAL-LURRALDEA b.10 | b.10 INDUSTRIAL |
| HIRUGARREN SEKTOREKO LURRALDEA b.20 | b.20 TERCIARIO |
| c. KOMUNIKAZIEN SISTEMA | c. SISTEMA DE COMUNICACIONES |
| BIDE-KOMUNIKAZIEN SAREA c.10 | c.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA |
| TRENBIDE-KOMUNIKAZIEN SAREA c.20 | c.20 RED DE COMUNICACIÓN FERROVIARIA |
| d. ESPAZIO LIBREAK | d. ESPACIOS LIBRES |
| HIRIKO ESPAZIO LIBREAK d.10 | d.10 ESPACIO LIBRE |
| ESPAZIO LIBRE KOMUNAK d.20 | d.20 ESPACIO LIBRE COMUN |
| IBAHIBELGIAK d.30 | d.30 CAUCES FLUVIALES |
| e. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA | e. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO |
| EKIPAMENDU KOMUNITARIOA e.00 | e.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO |
| f. ZERBITZU-AZPIGERTURA | f. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS |
| ZERBITZU-AZPIGERTURA f.00 | f.00 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS |
| PLANEAMENDU BEREZI EDO PARTIALERA BADAULTAKO EREKIA, O IN EL QUE SE CONSIDERA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DETERMINADA EN EL MARCO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE 1999 | AMBITO O SUBAMBITO REMITIDO A PLANEAMIENTO ESPECIAL/PARCIAL O IN EL QUE SE CONSIDERA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DETERMINADA EN EL MARCO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE 1999 |
| LURZORU URBANIZAZINA | SUELO NO URBANIZABLE |
| | AMBITO REMITIDO A PLAN DE SECTORIZACIÓN |

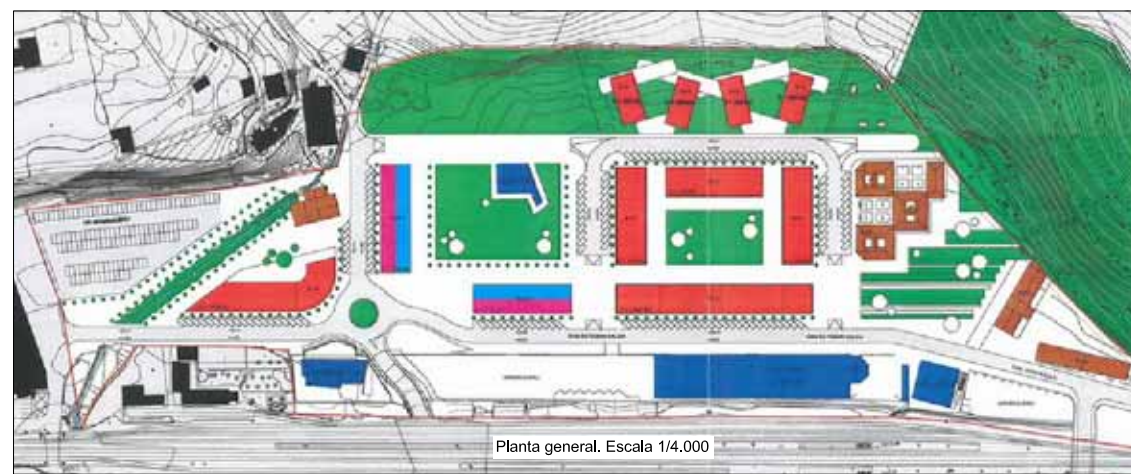
AURRERAPENA AVANCE
TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPEN PARTZIALA
 2014ko URRIA OCTUBRE 2014
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA

I. INFORMAZIOA INFORMACIÓN
1.4 PLANOA **PLANO 1.4**
 ZONAKATZE XEHEATUA ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
 (Plan Orokorra 2009. Zatia) (Plan General 2009. Fragmento)

1/3.000 ESKALA ESCALA 1/3.000

REDAKTORES MANU ARRUIBARRENA FLORES, Arquitekto. SANTIAGO PENALBA GARMENDIA, Arquitekto. MIKEL IRIBONDO ITURRIOZ, Abogado.	PROMOTOR TOLOSAKO UDALA
--	---------------------------------------

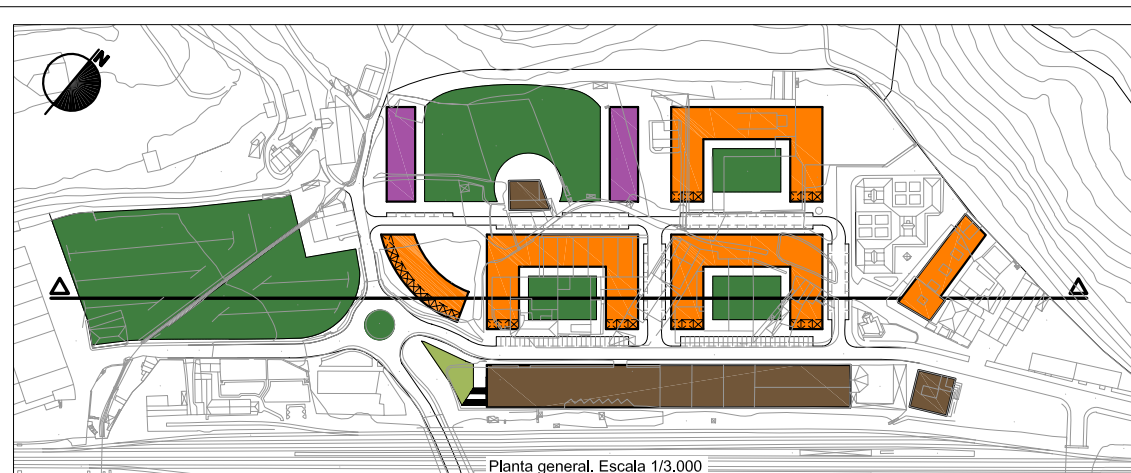
BEDAIO



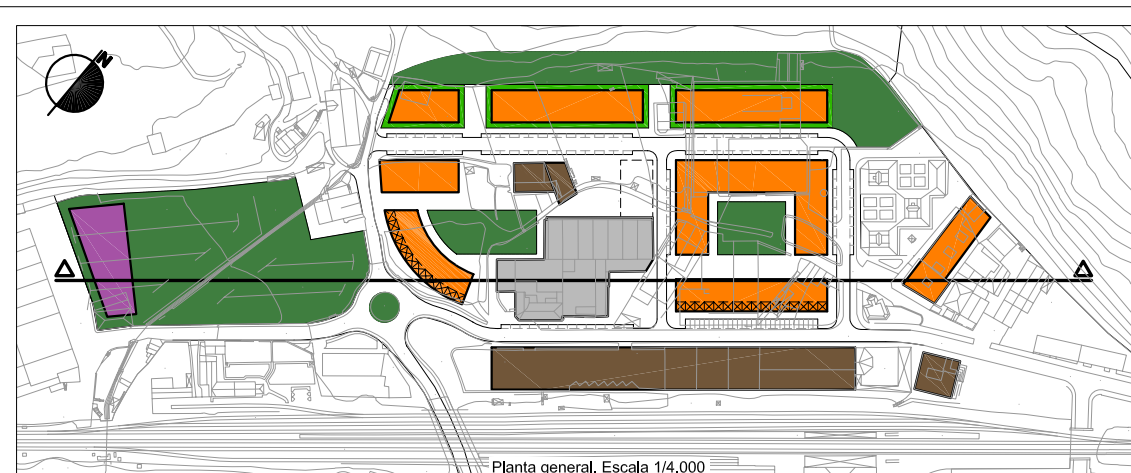
Alternativa 1



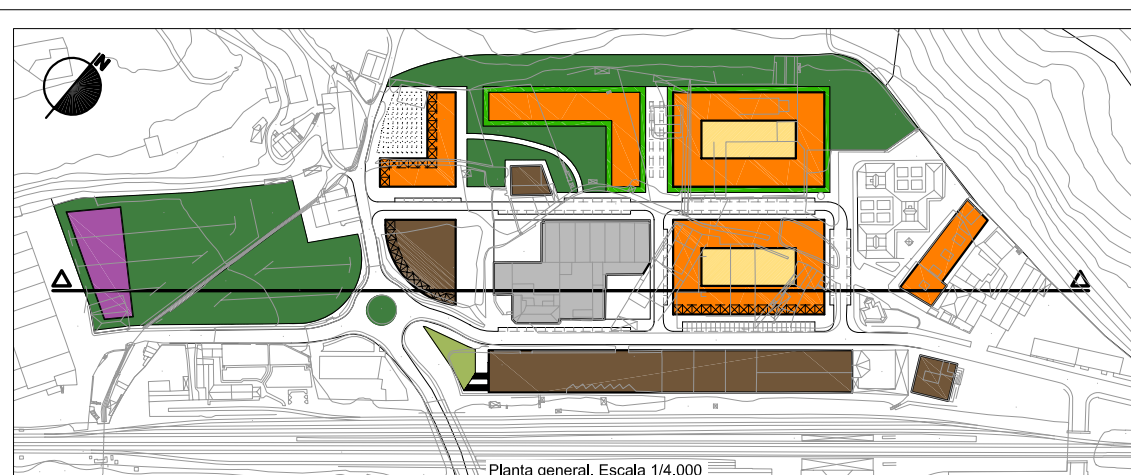
Alternativa 2



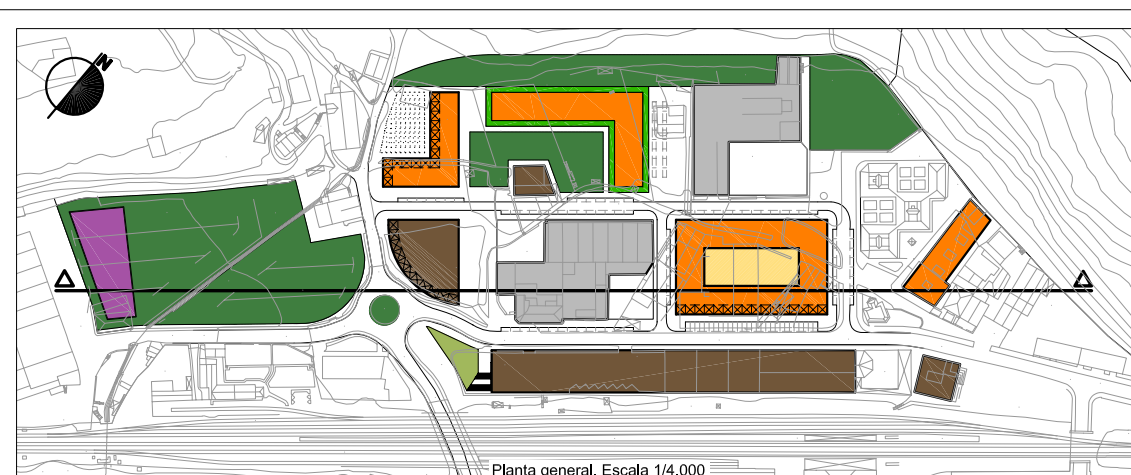
Alternativa 3



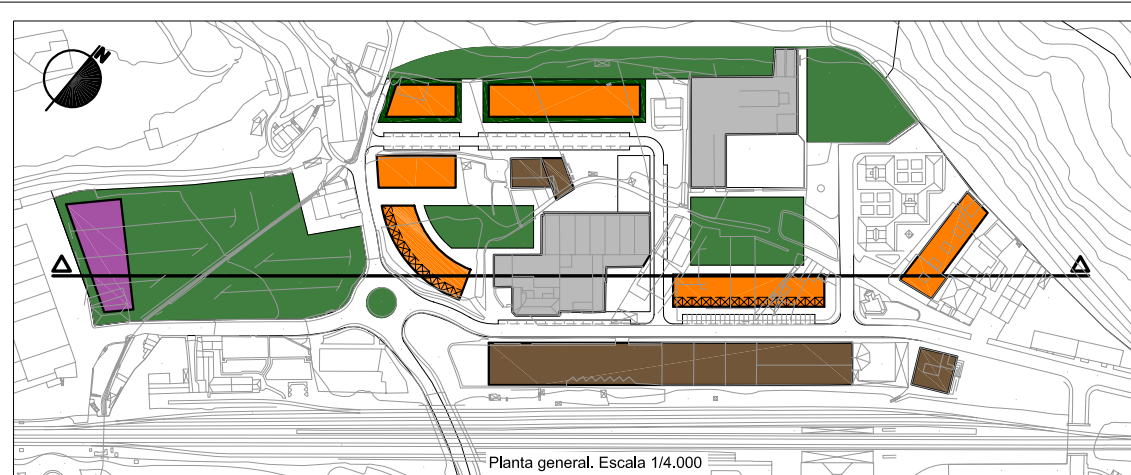
Alternativa 4



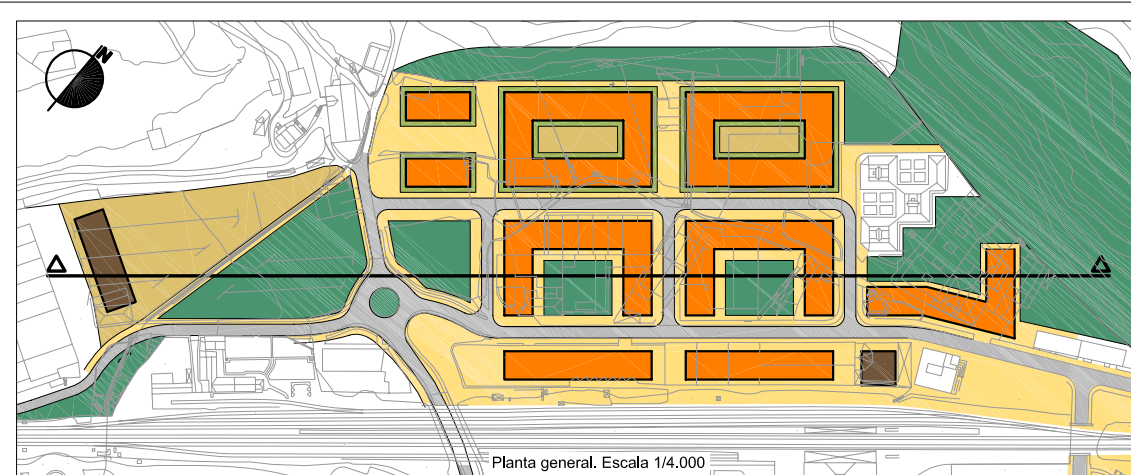
Alternativa 5



Alternativa 6

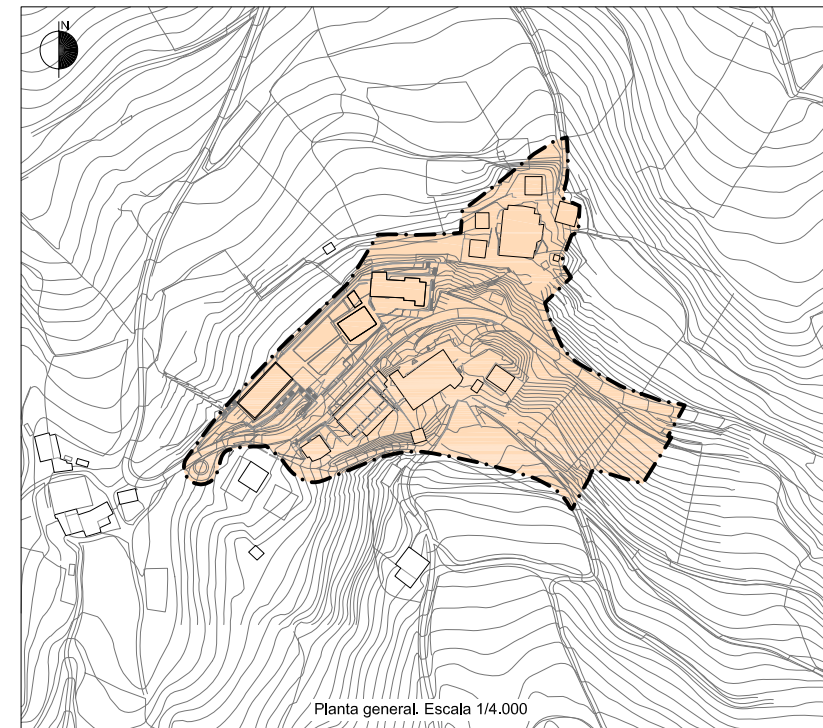


Alternativa 7

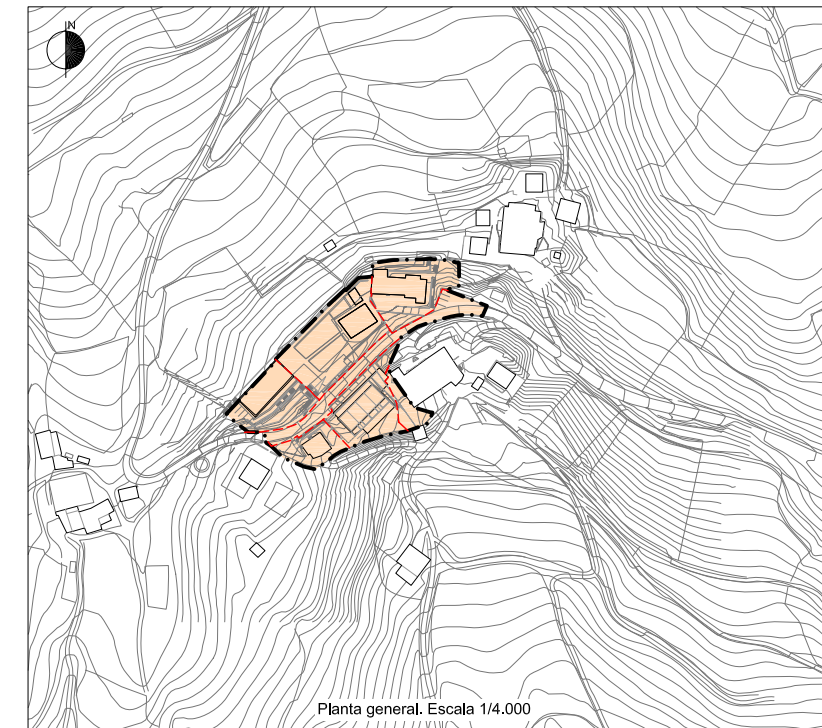


Alternativa 8

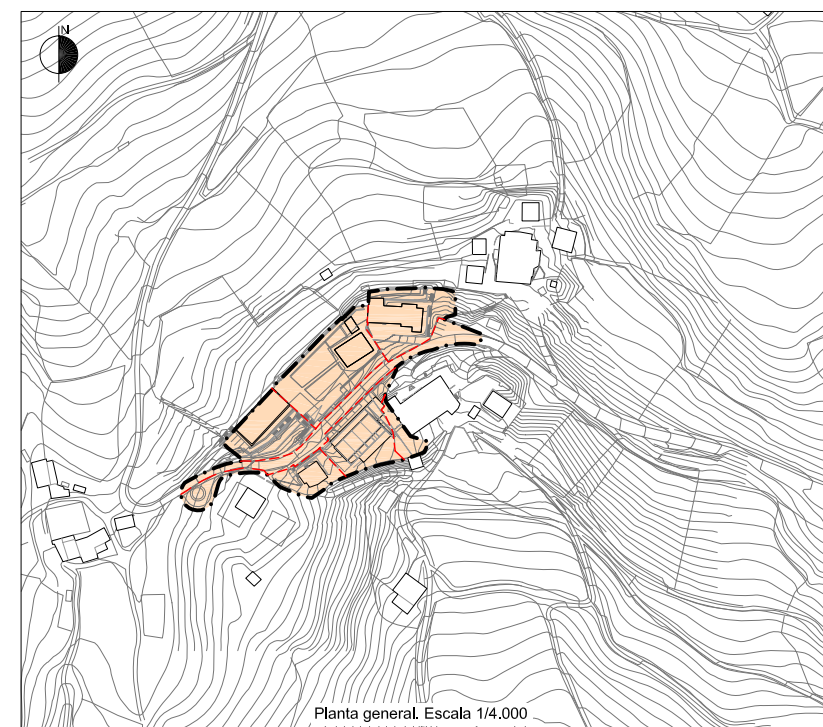
A.U. "11. SAN ESTEBAN"



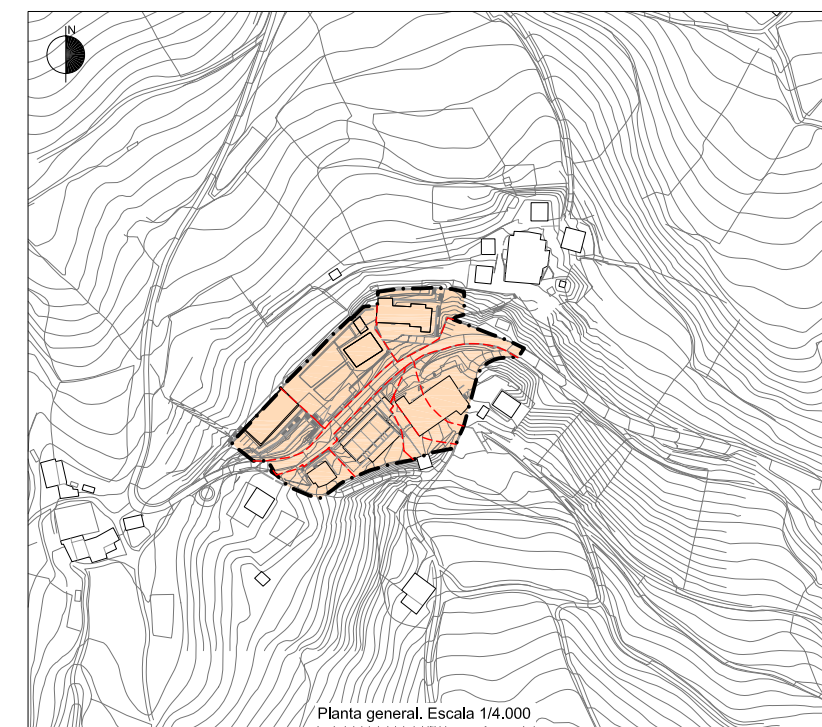
Alternativa 1



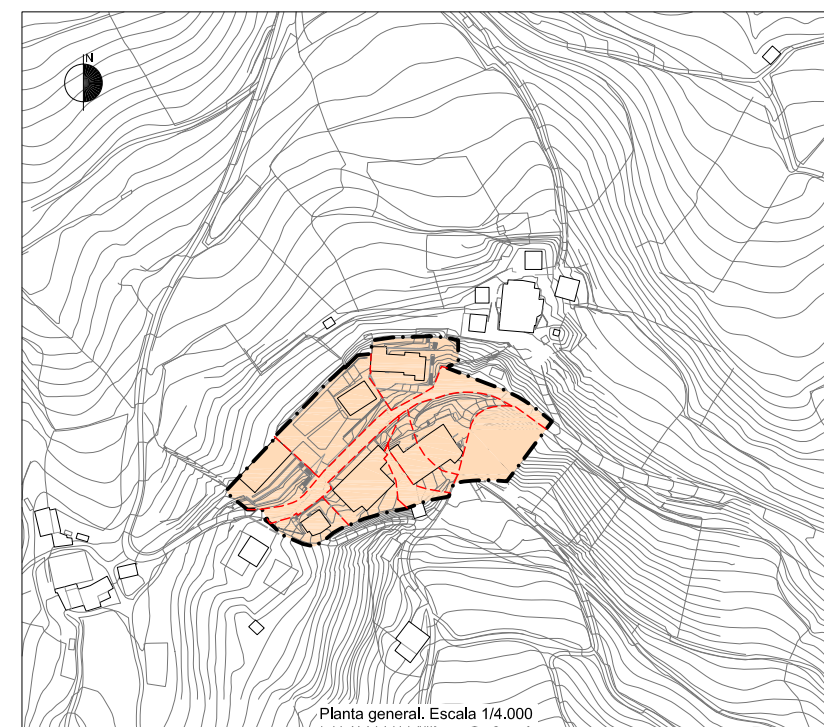
Alternativa 2



Alternativa 3

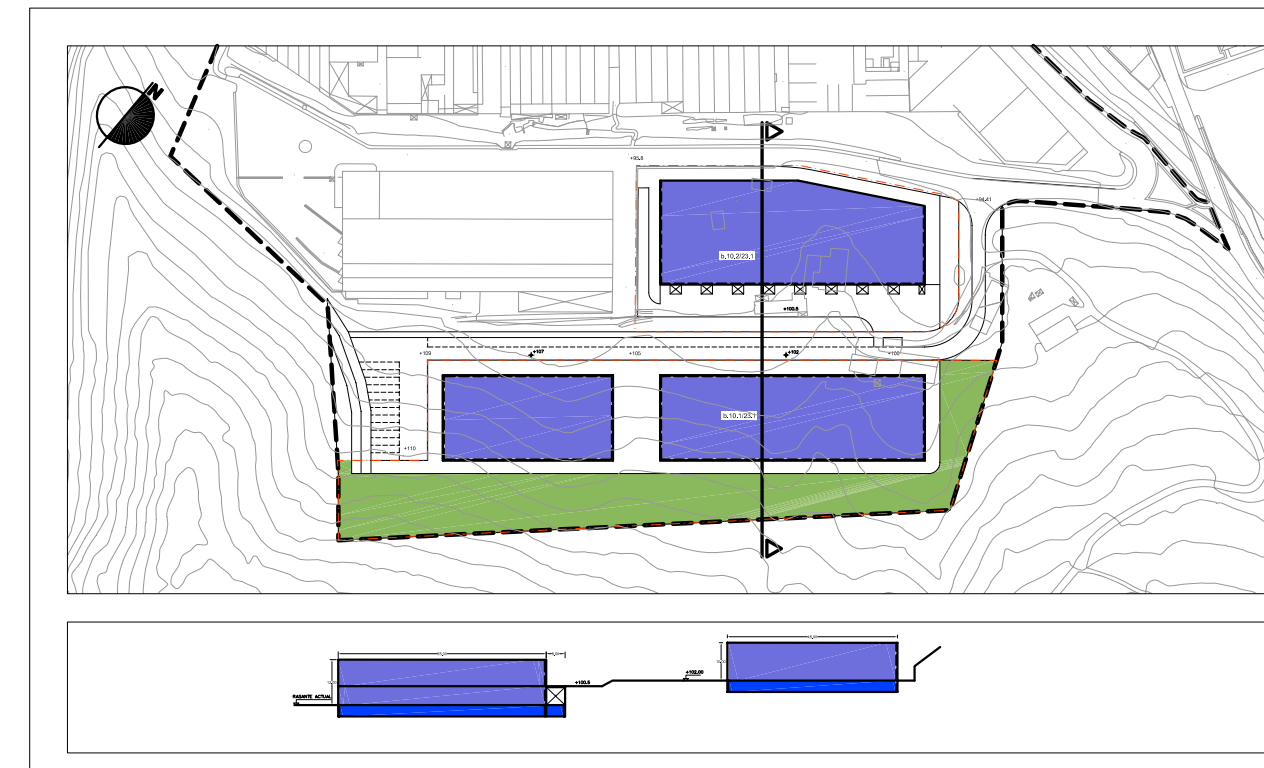


Alternativa 4

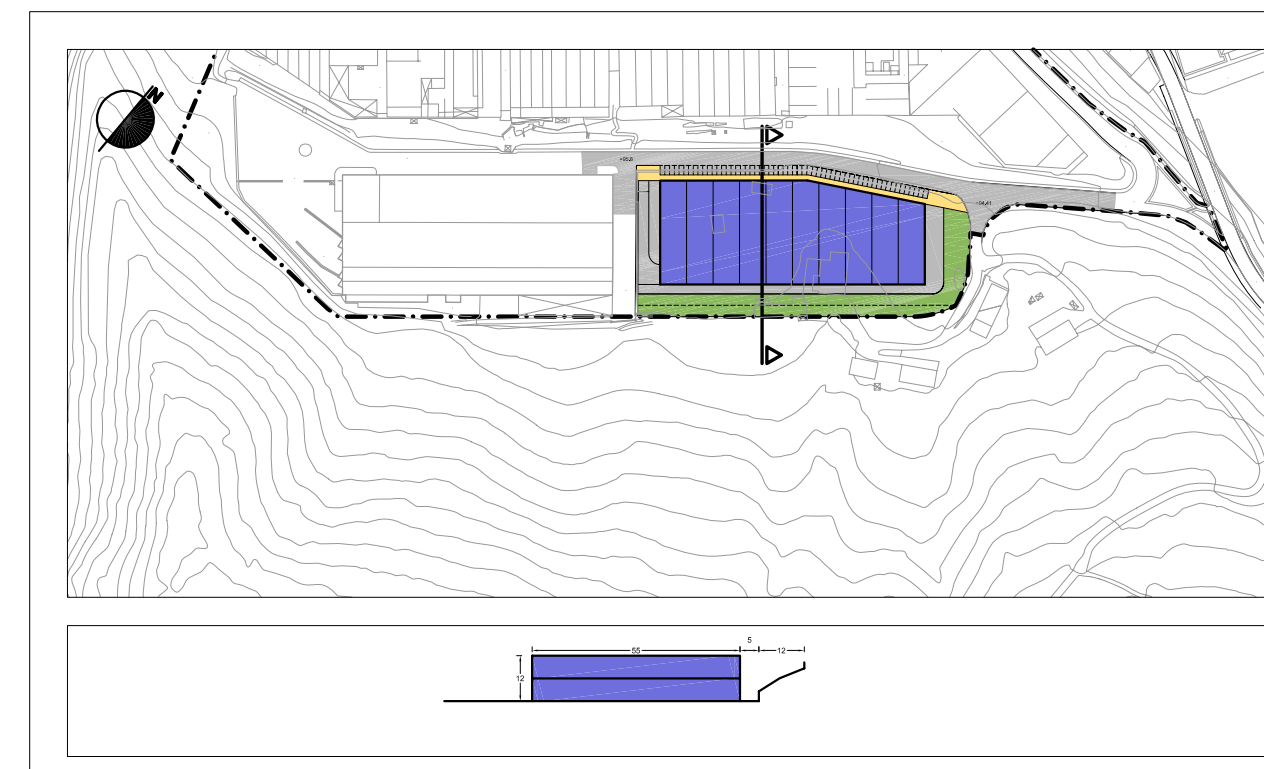


Alternativa 5

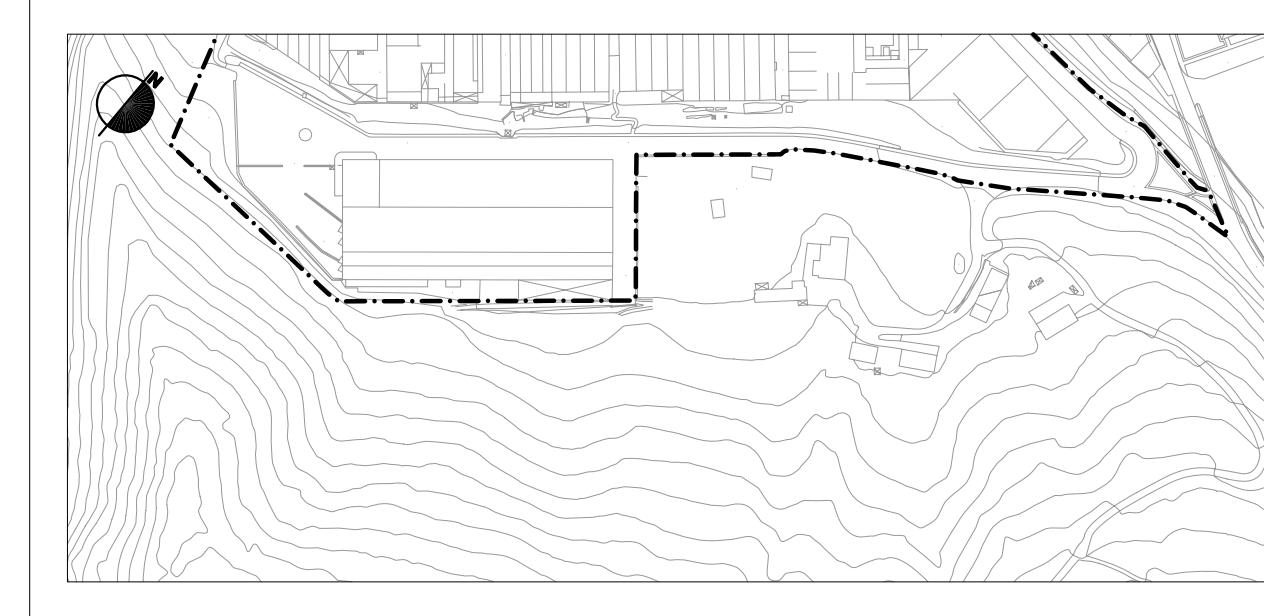
A.U. "33. CASCO DE BEDAIO"



Alternativa 1



Alternativa 2



Alternativa 3

A.U. "23. USABAL INDUSTRIALDEA 2"

AURRERAPENA
TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPEN PARTZIALA
 2014ko URRIA

AVANCE
REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA
 OCTUBRE 2014

II. ANTOLAMENDUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO AUKERAK
II.1 PLANOA
 HIRI INGURU ETA EREMU DESBERDINEN ANTOLAMENDUKO AUKERAK

II. ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
PLANO II.1
 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DE DISTINTOS ÁMBITOS Y ENTORNOS URBANOS

1:4.000 eta 1:2.000 Eskala Escala 1:4.000 y 1:2.000

REDACTORES

 MANU ARRIABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
 MIKEL IRONDO ITURRIKIZ, Abogado.

PROMOTOR

 TOLOSAKO UDALA