



TOLOSAKO
UDALA

TOLOSA 

TOLOSAKO

HIRI-ANTOLAMENDUKO

PLAN OROKORRAREN

ALDAKETA ZEHATZA

“SAN ESTEBAN”

EREMUARI DAGOKIONEZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL

DEL PLAN GENERAL

DE ORDENACIÓN URBANA

DE TOLOSA

REFERIDO AL ÁMBITO

“SAN ESTEBAN”

**IRIZPIDE ETA HELBURU
OROKORRAREN
AURRERAPENA**

**AVANCE
DE CRITERIOS Y
OBJETIVOS GENERALES**

URTARRILA 2024

ENERO TALDE EGILEA/EQUIPO

REDACTOR:

Luciano Pagaegi,
arkitektoa SABAI
arkitektoak s.l.p.

Raoul Servert,
geografoa Nekane
Azarola, abokatua
ARAUDI S.L.P.

Aldaketa Puntuala Tolosako HAPON "San Esteban" guneari buruz.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito "San Esteban".

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES



TALDE EGILEA.

EGILEAK:

Luciano Pagaegi Bilbao, SABAI arkitektoak s.l.p.

Nekane Azarola, abogada ARAUDI s.l.p.

Raoul Servert, geógrafo ARAUDI s.l.p.

IKUSKAPEN TEKNIKOA ETA UDAL INFORMAZIOA:

Jone Miner Aginaga, udal-arkitektoa.

AURKIBIDE OROKORRA

TOLOSAKO HAPOn ALDAKETA ZEHATZA "SAN ESTEBAN" EREMUARI DAGOKIONEZ

0. HITZAURREA	5
I. SARRERA	6
II. INFORMAZIOAREN LABURPENA ETA DIAGNOSTIKOA	18
III. HERRITARREN PARTE HARTZEA	27
IV. LURRALDEAREN ANTOLAMENDU EREDUAREN ALTERNATIBEN AZTERKETA	31
V. ANTOLAMENDUA, IRIZPIDEAK, HELBURUAK ETA SOLUZIO OROKORRAK	36
VI. PLANOAK	73

AURKIBIDE ZEHATZA

0. HITZAURREA	5
I. SARRERA.....	6
I.1. Proiektuaren aurrekariak eta xedea	6
I.1.1. Tolosako Plan Orokorraren aldaketa zehatza. Xedea	6
I.1.2. Lurralde eremua eta proiektuaren materiala.	6
I.1.3. Plangintzaren figura aukeratzea	7
I.1.4. Aldaketa Zehatzaren Berrikuspun Partzialaren Aurrerapena. Izaera eta helburuak	7
I.1.5. Proiektua gauzatzeko esparru orokorra	8
I.1.6. Egungo egoeraren informazioa eta diagnostikoa	10
I.2. Informazio- eta diagnostiko-fasean aztertutako dokumentuen laburpena.....	11
I.2.1. Hirigintza Esparru Orokorra. Tolosako HAPO (2009)	11
I.2.2. Tolosako HAPOren (2009) aurreikuspenak	12
I.2.3. "San Esteban" eremuan eragina duten beste udal azterketa batzuk	13
I.2.4. Sektoreko afekzioak	13
I.2.5. Ikuspegi sozio-demografikoa	13
I.2.6. Ingurumen-ikuspegia	14
I.2.7. Ikuspegi arkitektonikoa.....	14
II. INFORMAZIOAREN LABURPENA ETA DIAGNOSTIKOA.....	18
II.1. Informazioa eta diagnostikoa	18
II.2. Ondorio orokorrak	20
II.3. Ingurumen-analisia	22
III. HERRITARREN PARTE HARTZEA.....	27
III.1. Fasekako garapena	27
III.2. 1. faseko ondorioak: Informazioa eta diagnostikoa.....	27
III.3. Herritarren parte-hartzea	29
III.4. Tailerren garapena	29
IV. LURRALDEAREN ANTOLAMENDU EREDUAREN ALTERNATIBEN AZTERKETA.....	31
IV.1. Eraitzen laburpena.....	31
V. ANTOLAMENDUA, IRIZPIDEAK, HELBURUAK ETA SOLUZIO OROKORRAK.....	36
V.1. Hirigintzako Plangintzan jasangarritasun-irizpideak aplikatzea.....	36
V.2. Antolamendu-ereduaren deskribapena	40
V.3. Lurzoruaren sailkapena.....	41
V.4. Lurzoruaren kalifikazioa.....	41
V.5. Helburuak eta irizpideak ekipamendu kolektiboari dagokionez.....	42
V.6. Helburuak eta irizpideak espazio libreei eta berdeguneei dagokienez	43
V.7. Helburuak eta irizpideak mugikortasunari eta garraioari dagokienez	44
V.8. Helburuak eta irizpideak zerbitzu-azpiegiturei dagokienez.....	45
V.8.1. Helburu eta irizpide orokorrak	45

V.8.2. Suteen prebentzioa	45
V.8.3. Ur-hornidura.....	45
V.8.4. Energia elektrikoa.....	45
V.8.5. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak	46
V.8.6. Telekomunikazioen sarea.....	46
V.9 Helburuak eta irizpideak etxebizitzetara dagokienez.....	46
V.10 Helburuak eta irizpideak jardura ekonomikoei dagokienez	47
V.11. Helburuak eta irizpideak jasangarritasunari eta klima-aldaketaren aurkako neurriei dagokienez.	48
V.11.1. Sarrera	48
V.11.2. Plangintzaren helburuak eta irizpideak	48
V.11.3. Klima-aldaketaren aurkako neurriak	50
V.12. Helburuak eta irizpideak gizonen eta emakumeen arteko berdintasunari dagokionez ...	52
V.13. Helburuak eta irizpideak egoera soziolinguistikoari dagokionez.....	54
V.13.1. Aurretiazko gaiak	54
V.13.2. Lurraldearen antolamenduari buruzkoak.....	55
V.13.3. Helburuak eta irizpideak.....	55
V.14. San Estebango hirigintza eremua kudeatzeko orduan kontuan izan beharreko alderdi juridikoen analisia.....	56
V.14.1. Sarrera	56
V.14.2. Egungo egoeraren analisi juridikoa	56
V.14.3. Ondorioak	58
V.15. Hirigintza-kargaren gutxi gorabeherako kuantifikazioa eta aurreikus daitezkeen indemnitazioak	62
V.15.1. Gutxi gorabeherako kargak	62
V.15.2. Laburpena kapitulua	63
V.15.3. Bideragarritasun ekonomikoaren gutxi gorabeherako kalkulua	64
V.15.4. Ondorioa.....	65
V.16. Antolamendurako alternatiben ingurumen-azterketa	65
V.16.1. Ingurumen-irizpideak eta -helburuak.....	65
V.17 Antolamendurako irizpide eta helburu orokorren aurrerapena. Proposamen grafikoa ...	66

VI. PLANOAK.

1. Eremu osoaren planoak. Egungo egoera	E: 1/2.500
2. Eremu osoaren planoak. Tailerreko alternatibak III.	
2.1. Tailerreko alternatibak III. 1.	E: 1/2.500
2.2. Tailerreko alternatibak III. 2.	E: 1/2.500
2.3. Tailerreko alternatibak III.3.	E: 1/2.500
2.4. Tailerreko alternatibak III.4.A	E: 1/2.500
2.5. Tailerreko alternatibak III. 4.B.	E: 1/2.500
3. Eremu osoaren planoak. Tailerreko alternatiba, Itzultzea.	
3.1. Antolamendua, Bonberenea erdian. Beheko solairua eta profilak	E: 1/2.500
3.2. Antolamendua, Bonberenea erdian. Oinplano erdua eta profilak	E: 1/2.500
3.3. Antolamendua, Bonberenea albo batean. Beheko solairua eta profilak	E: 1/2500
3.4. Antolamendua, Bonberenea albo batean. Oinplano erdua eta profilak	E: 1/2500
4. Zonifikazio-proposamen xeheak	
4.1 Zonifikazio-proposamen xehea. "Zuberoa" eremua	E: 1/1.000

Aldaketa Puntuala Tolosako HAPON "San Esteban" guneari buruz.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito "San Esteban".

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES



4.2. Zonifikazio-proposamen xehea. "Torre" eremuaE: 1/1.000

Aldaketa Puntuala Tolosako HAPON "San Esteban" guneari buruz.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito "San Esteban".

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES



MEMORIA

0. HITZAURREA

2019ko ekainaren 28an, 2019/1109 Alkatetzako Dekretuaren bidez, Tolosako Udalak SABAI arkitektoak s.l.p. enpresari esleitu zion ingurumenaren ebaluazio estrategikoko prozedurarekin lotutako diagnostikoa, aurrerapena eta dagozkion dokumentuak (ingurumen-inpaktua barne) idazteko zerbitzu-kontratua, herritarren parte-hartzea eta genero-ikuspegia barne hartuta. Dokumentu horiek oinarri gisa balio lezakete Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean 11-San Esteban eremuan aldaketa zehatz bat egiteko dokumentua idazteko orduan. Aipatutako esleipenaren bidez, amaitutzat jo zen lehiaketa ireki bidezko deialdiarekin hasitako prozesua.

I. SARRERA.

I.1. PROIEKTUAREN AURREKARIAK ETA XEDEA.

2020ko martxoan lanaren lehenengo faseko dokumentua idatzi zen eta Tolosako Udalarari aurkeztu zitzaion: "San Esteban" Eremuaren Informazioa eta Diagnostikoa.

Horretarako, honako metodologia erabili zuten: dokumentu bakar batean bildu zuten Tolosako Udalak 2009az gozotik San Esteban eremuari buruz sortutako dokumentazio guztia.

I.1.1. TOLOSako PLAN OROKORRAREN ALDAKETA ZEHATZA. XEDEA.

2009ko martxoaren 3ko ebazpenaren bidez, behin betiko onartu zen Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (aurrerantzean, 2009ko Plan Orokorra).

Plan horrek zehazten du Tolosan indarrean dagoen hirigintza-erregimen orokorra eta, hortaz, udalerrriaren egungo eta etorkizuneko hirigintzaren gidalerro arautzaileak ere bai, proiektu honen eraginpeko eremua barne.

Aurrerago, 2014ko urtarrileko ebazpenaren bidez, Plan horren berrikuspen partzialerako prozesua sustatzea erabaki zuen Udalak. Berrikuspenak barne hartu zuen San Esteban eremua, eta Aurrerapen Fasera iritsi zen prozesua. Ondoren, 2019ko ekainean, San Esteban eremuaren berariazko aldaketa sustatzea erabaki zuen Udalak.

2019ko ekaineko udal-akordioari erantzutea da proiektu horren helburua, eta, horrekin bat etorritik, 2009ko Plan Orokorren aldaketa zehatzerako aipatutako prozesua hastea, "San Esteban" eremuari dagokionez, Memoria honetan zehar azaldutako arrazoiak eta helburuak aintzat hartuta.

I.1.2.- LURRALDE EREMUA ETA PROIEKTUAREN MATERIALA.

Jarraian agertzen diren eremuek eta gaiek osatzen dute atal hau: 1.- Hirigintzako eremu

eta azpieremu espezifikokoak. Honakoek osatzen dute zerrenda:

- "11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria" azpieremua.

2.- Alderdi orokorrak. Hau da zerrenda:

- Eremuaren birmoldaketa integrala.
- Bizitegi-garapen egokiak.
- Garapen industrial eta/edo jarduera ekonomikoen garapen egokiak.

Horrekin lotuta, eraginpeko gai espezifikoetako bat honakoa da, zehazki: merkataritzako eta hirugarren sektoreko erabilerak ezartzeko indarrean dauden aurreikuspen erregulatzailak, erabilerak mistifikatzeari dagokionez.

- Bide-sistema, bide-sarea, bidegorriak eta oinezko bideak.
- Espazio libre orokorrak (sistema orokorra) eta Elozegi parkearekin duten harremana.
- Ekipamendu orokorrak eta tokikoak.
- Aparkaleku orokorrak eta tokikoak.

I.1.3. PLANGINTZAREN FIGURA AUKERATZEA.

Indarrean dagoen hirigintzako legedian ezarritakoaren arabera, proiektu honetan azalduko helburuak lortzeko aldaketa zehatz bat egin behar zaio 2009ko Plan Orokorrari, eta aldaketa hori arrazoituta dago.

Helburu horiek betetzeko, aipatutako Planean ezarritako antolamendua, egiturazko antolamendua barne, birpentsatu egin behar da San Esteban eremuari dagokionez. Hori dela eta, aldaketa zehatz hau formulatuko dugu, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeko 103. artikuluan ezarritakoaren arabera, beste batzuen artean.

I.1.4. PLAN OROKORRAREN ALDAKETA ZEHATZAREN AURRERAPENA. IZAERA ETA HELBURUAK.

Adierazitakoarekin bat etorriz, Plan Orokorraren aldaketa zehatzaren aurrerapena da dokumentu hau.

Hala, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeari erantzuten dio, zehazki 103.3. artikuluan ezarritakoari; artikulua horrek, aldi berean, 90.4. eta 58. artikuluei egiten die erreferentzia. Jarraian azalduko ditugun helburuei eta baldintzatzaileei erantzuten die dokumentuak, beste batzuen artean.

Batetik, aipatutako Plan Orokorraren aldaketa zehatza egiteko eta izapidetzeko prozesuari hasiera ematea.

Bestetik, eraginpeko eremu eta gaiei buruzko hausnarketa- eta eztabaida-prozesu publiko bat abiatzea eta sustatzea. Eta hori, gerora hartuko diren erabakiek eta, funtsean, behin betiko proiektuaren proposamenek ahalik eta babes publiko handiena izan dezaten.

Azkenik, aurreko helburuarekin estuki lotuta, esku hartzeko irizpide, proposamen eta alternatiba orokorrak eta irekiak zehaztea, aipatutako eremu eta gaiekin lotuta, horien gaineko eztabaida sustatzeko helburuz, lehen aipatu dugun moduan. Hori dela eta, antolamendurako eta esku-hartzerako hainbat alternatiba hartzen ditu barne, dagokion eztabaidaren ostean berrikuspen partzialaren behin betiko proiektuak zer alternatibari erantzun beharko dien behin betiko erabaki ahal izateko. Hortaz, helburua ez da hirigintzako proposamen zehatzak, itxiak eta behin betikoak planteatzea. Proiektua gauzatzeko eta izapidetzeko aurreragoko faseetan zehaztu beharko dira horiek.

Kasu honetan, honako bi dokumentu hauetan azaltzen dira Aurrerapen honen hirigintzako helburuak, irizpideak eta proposamenak:

- "1. Memoria".
Dokumentu hau bera da. Bertan, idatziz azalduta daude aipatutako helburuak, irizpideak eta proposamenak, eta grafikoak, argazkiak, etab. ere baditu, osatzeko.
- "2. Planoak".
Horietan modu grafikoan ageri dira aipatutako helburuak, irizpideak eta proposamenak.

Gainera, Plan Orokorraren berrikuspen partzialaren ingurumen-ebaluazio estrategikoaren hasierako dokumentuak osatzen du Aurrerapen hau.

I.1.5.- PROIEKTUA GAUZATZEKO ESPARRU OROKORRA.

Izaera, ezaugarri, arau maila... ezberdinetako xedapenen, dokumentuen eta proiektuen sare konplexu batek osatutako esparruan kokatzen dira Tolosako Plan Orokorraren aldaketa zehatza egiteko eta izapidetzeko lanak, eta proiektu honi dagozkionak.

Une honetan, honako hauek aipatu behar dira xedapen, dokumentu eta proiektu horien adierazle gisa:

1. - Lurralde mailako, hirigintzako eta/edo lurzoruarekin lotutako xedapenak:

- Euskal Autonomia Erkidegoan sustatuak eta indarrean daudenak:
 - Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).
 - Premiazko neurrien dekretua, 2008ko ekainaren 3koa (105/2008 Dekretua), aurreko Legea garatzeko sustatua, eta 123/2012 Dekretuak (aurrerago aipatuko dugu) partzialki indargabetua.
 - 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza-jardueren ondorioz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzen duena.
 - 2012ko uztailaren 3ko Dekretua, hirigintzako estandarrei buruzkoa (123/2012 Dekretua).
- Administrazio zentralak sustatuak, eta Autonomia Erkidego honetan indarrean daudenak:
 - Lurzoruaren Legearen testu bategina, 2008ko ekainaren 20ko Legegintzako Errege Dekretuaren (2/2008 Legegintzako Errege Dekretua) bidez onartua; aurrerago aipatuko dugun 8/2013 Legeak partzialki aldatua.
 - Lurzoruaren Legearen balorazioen Erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren (1492/2011 Errege Dekretua) bidez onartua.
 - Birgaitzeari eta hiri-berroneratze eta -berrikuntzari buruzko legea, 2013ko ekainaren 26koa (8/2013 Legea).

2. - Beste arlo batzuetako xedapenak, indarrean daudenak.

- Errepideen gainean indarrean dauden xedapenak, hala nola 1989ko maiatzaren 30eko Legea, Euskal Herriko Errepideen Plan Orokorra arautzen duena, gerora hainbat aldiz aldatu eta/edo osatu dena; eta Gipuzkoako Errepideen 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 Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra, 1998ko otsailaren 27koa, eta 2012ko urriaren 16ko Dekretua, planen eta programen ingurumen-ebaluazio estrategikorako prozedura arautzen duena (211/2012 Dekretua).
Era berean, kontuan izan behar da Ingurumen Ebaluazioari buruzko Legea, 2013ko abenduaren 9koa (21/2013 Legea).
- Zarataren Legea, 2003ko azaroaren 17koa, eta 2005eko abenduaren 16ko eta 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuak, aipatutako legea garatzen dutenak; lehenengoak, ingurunekeo zarataren ebaluazioari eta kudeaketari dagokienez, eta, bigarrenak, zonifikazio akustikoari, kalitate-helburuei eta emisio akustikoei dagokienez.
Aurreko xedapenei 2012ko urriaren 16ko Dekretua gehitu behar zaie, Euskal Autonomia Erkidegoko kutsadura akustikoari buruzkoa (213/2012 Dekretua).
- Trengintza-sektoreko Legea, 2003ko azaroaren 27koa, eta haren Erregelamendua, 2004ko abenduaren 30ekoa.
- Lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzko legea, 2005eko otsailaren 4koa.
- Emakumeen eta gizonen arteko berdintasunaren aldeko legea, 2005eko otsailaren 18koa.
- Uren Legea, 2006ko ekainaren 23koa.
- Eraikuntza arloan indarrean dauden xedapenak, hala nola Eraikuntzaren Antolamenduaren Legea, 1999ko azaroaren 5ekoa, eta Eraikuntzaren Kode Teknikoa.
- Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako Legea, 2008ko abenduaren 23koa (17/2008 Legea).
- Etxebizitza arloan indarrean dauden xedapenak, hala nola babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituztenak, udalak tasatutako etxebizitzak arautzen dituztenak...

3. - Tolosan duten eragina dela eta, lurraldearen antolamendurako tresna hauek aipatu behar dira:

- Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroak. Behin betiko onarpena: 1997ko otsailak 11.
- Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien Eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala, Kantauri Isurialdekoa (behin betiko onarpena: 1998ko abenduak 22; gerora aldatua, 2013ko azaroaren 19ko Dekretuaren bidez).
- Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra (250/1999 Dekretuaren bidez onartua).
- Trenbide Sarearen Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onarpena: 2001eko otsailak 27).
- Ekonomia eta Jarduera Komertzialen Jardueretarako Lurzoru Publikoa Sortzeko Lurralde Plan Sektoriala. Behin betiko onarpena: 2004ko abenduak 21.
- Gipuzkoako Hiri Hondakinen Azpiegituren Lurralde Plan Sektoriala. Behin betiko onarpena: 2009ko uztailak 21.
- Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektoriala (2013ko uztailaren 10eko Foru Arauaren bidez behin betiko onartua).
- Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onarpena: 2014ko irailak 16).

Orain arte sustatutako lurralde-antolamendurako beste tresna batzuk ez daude indarrean, ez dituztelako behin betiko onartu (Tolosaldeko Lurralde Plan Partziala; Etxebizitzen Sustapen Publikorako LPS; Kultura Ondarearen LPS...).

4. - Beste mota batzuetako planak, dokumentuak eta proiektuak.

Honako hauek aipatuko ditugu, beste mota batzuetako planen eta dokumentuen erakusgarri gisa, zerrenda oso eta itxi bat eskaintzeko asmorik gabe:

- Garapen Iraunkorraren Euskadiko Ingurumen Estrategia (2002-2020), 2002ko ekainaren 4an onartua.
- Ingurumeneko Esparru Programa 2015-2018.
- Garraio Jasangarriaren Gida Plana.

I.1.6.- EGUNGO EGOERAREN INFORMAZIOA ETA DIAGNOSTIKOA.

Azpieremua: "11.1 San Esteban. Bizitegi Garapen Berria".

Azpieremu honek 79.727 m²-ko azalera du, eta indarreko Plan Orokorrean zedarrituta dagoen "11. San Esteban" eremuaren barruan dago.

Eremu eta azpieren horien egungo egoera bost baldintzatzaile hauek taxutzen dute, besteak beste.

Lehenengoa Tolosako hiri-bilbean sartzea da.

Bigarrena, ADIFen trenbide-sarearen "beste aldean" kokatzea. Horrek baldintzatu egiten du sarearen beste aldearekin konektatzea ibilgailu bidez, oinez... (Tolosako hirigunea beste alde horretan dago).

Hirugarrena da eremua eta azpieren industria-garapenera bideratuta egon direla historikoki, bizitegi-garapenekin, ekipamenduekin eta abarrekin nahasita.

Laugarrena degradazio- eta utzikeria-egoera orokorra da.

Eta azken baldintzatzailea, bosgarrena, indarreko Plan Orokorrearen aurreikuspenarekin lotuta dago; hots, azpieren bizitegi-garapenera bideratzea aurreikusten da. Guztira, 1.000 etxebizitza inguru egingo lirarteke, jada badiren eraikuntzetako asko eraitsi eta gero.

Horiek horrela, azpieren hiri-berronartzea bideratzeko beharra berresten du egoera orokorrak, aldez aurretik antolamendu-parametroak zehazturik.

I.2. INFORMAZIO ETA DIAGNOSTIKO FASEAN AZTERTUTAKO DOKUMENTUEN LABURPENA.

I.2.1. HIRIGINTZA ESPARRU OROKORRA. TOLOSAKO HAPOa (2009).

Indarreko hirigintza-erregimena: 11.1 azpieroemua. "San Esteban", bizitegi-garapen berria.

Azpieroemua horretan indarrean dagoen hirigintza-araubidea honako aurreikuspen hauek osatzen dute, besteak beste:

* Hirigintzako kalifikazioa:

- Kalifikazio orokorraren ondorioetarako, azpieroemua hori bizitegi-eremu orokor baten barruan dago, eta A.20 motakoa da: eraikin ireki motako bizitegiarako.
- Hiri-antolamenduko plan berezi bat prestatzea aurreikusten da, antolamendua xehakatu erabakitze aldera.

* Hirigintzako sailkapena: hiri-lurzorua.

Kategorizazioa plan berezian zehaztuko da.

* Hirigintzako eraikigarritasun hau aurreikusten da:

- Aurreikusten diren hirigintzako garapen berrien harira:
 - . Lur-arrasetik gora: 103.178 m² (t).
 - . Lur-arrasetik behera: 61.900 m² (t).
- Hirigintzako garapen bateratuen harira:
 - . Eraikigarritasuna lur-arrasetik gora: lerrokaduren eta egungo eraikuntzen zein bateratuen multzoak orain duen formaren emaitza.
 - . Eraikigarritasuna lur-arrasetik behera: bi (2) solairurekin lotuta dagoena.
- Guztira, 1.011 etxebizitza proiektatu dira, gutxi gorabehera.

* Proiektatu den bizitegi-eraikigarritasunaren araubide juridikoa:

- Dagoen bizitegi-eraikigarritasuna, eraitsi eta ordezteko: 5.055 m² (t).
- Bizitegi-eraikigarritasun berria:
 - . Babes ofizialeko etxebizitzetarako (% 35): 31.823 m² (t).
 - . Tasatutako etxebizitza babestuetarako (% 35): 31.823 m² (t).
 - . Sustapen librerako (% 30): 27.277 m² (t).
 - . Guztira: 90.923 m² (t).
- Bizitegi-eraikigarritasun osoa: 95.978 m² (t).

* Eraikuntzen forma arautuko duten parametroak (solairu-kopurua, altuera, etab.) plan berezian adieraziko dira.

* Gainera, eremuaren berritze eta birkualifikazio osoa trenbidearen bi aldeen arteko konexioarekin lotuta egongo da. Horren xedea da eremua eta hirigunean jada badauden eta aurreikusten diren garapenak ongi komunikatuta egotea. Horretarako, esku hartzeko bi aukera proposatzen dira:

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
 AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

- Trenbidearen ahalik eta zatirik handiena lurperatzea.
- Trenbide-sarearen azpiko egungo konexioak hobetzea eta handitzea, behar den neurrian, sarearen bi aldean arteko konexioa nahikoa arina eta garbia izan dadin.

I.2.2. 2009KO PLAN OROKORREKO AURREIKUSPENAK.

Aurreikuspenetako batzuk taula hauetan jaso dira:

1. KOADROA.

PROIEKTATU DEN HIRIGINTZAKO BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUN OSOA.

HIRIGINTZA-EREMUAK	HIRIGINTZAKO BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA m ² (t)		
	GUZTI RA	EGINDA	BERRIA
11. San Esteban			
Azpieremua: "11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria"	95.978	5.055	90.923

2. KOADROA.

PROIEKTATU DEN ETXEBIZITZA-KOPURU OSOA.

HIRIGINTZA-EREMUAK	ETXEBIZITZA-KOPURUA		
	GUZTIRA	EGINDA	BERRIA
11. San Esteban			
Azpieremua: "11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria"	1.066	55	1.011

3. KOADROA.

BIZITEGI-GARAPEN BERRIEN ZERRENDA. LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO 2/2006 LEGEAN ETXEBIZITZA BABESTUEI BURUZ ARAUTZEN DIREN ESTANDARREN MENDE DAUDE.

HIRIGINTZA-EREMUAK	HIRIGINTZAKO BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA m ² (t)		
	GUZTIRA	EGINDA ETA/EDO ESTANDARRETATIK ASKE	BERRIA
11. San Esteban			
Azpieremua: "11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria"	95.978	5.055	90.923

4. KOADROA.

3. TAULAKO BIZITEGI-GARAPENETAN PROIEKTATUTAKO BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA ETXEBIZITZA BABESTUEN ARAUBIDEAREKIN EDO ETXEBIZITZA LIBREEN ARAUBIDEAREKIN LOTZEKO PROPOSAMENAK.

HIRIGINTZA-EREMUAK	HIRIGINTZAKO BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNA m ² (t)							
	BOE		ETXEBIZITZA TASATUA		ETXEBIZITZA LIBREA		ETXEBIZITZAK GUZTIRA	
11. San Esteban	%	m ² (t)	%	m ² (t)	%	m ² (t)	%	m ² (t)
Azpieremua: "11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria"	35,00	31.823	35,00	31.823	30,00	27.277	100	90.923

I.2.3. "SAN ESTEBAN" EREMUAN ERAGINA DUTEN BESTE UDAL AZTERKETA BATZUK.

Hirigintza-esparru partziala: Tolosako HAPOnen berrikuspen partziala. (2014)
 Herritarren parte-hartzea (2013).
 Tolosako HAPOnen berrikuspen partzialaren aurrerapena (2014).
 Elozegi parkean esku hartzeko irizpideak eta helburuak (Ekos 2009)
 Elozegi parkea birgaitzeko lanen proiektua (Zubiondo arkitektoak, 2014) San Esteban eremuko zarata-mapa (ACC, 2016)
 Ekipamendu publikoak antolatzeko udalaren plan estrategikoa (2017-2018).
 Tolosako hiri-mugikortasun jasangarrirako plana, genero-ikuspegia txertatuta (gea 21, 2017).
 San Estebanen genero-ikuspegia txertatzea (Dunak, 2019).
 Tolosako Oria ibaiaren ertzean Santa Lutzia-Guadalupe eremua berroneratzeko paisaiaren ekintza-plana. Diagnostikoa. (Araudi 2019).

I.2.4. SEKTOREKO AFEKZIOAK.

Trenbide Sarearen Lurralde Plana.
 Ibilguen eta Erreken Lurralde Plan Sektoriala.
 Ondare Kultural Higiezina.

I.2.5. IKUSPEGI SOZIO-DEMOGRAFIKOA.

Honako datu hauek aipa ditzakegu ondorio gisa, San Esteban eremurako egindako azterlan soziologikoan oinarrituta. Gaur egun 386 pertsona bizi dira San Estebanen, hau da, Tolosako biztanleriaren % 2. Azken hogeitun urteetan (1996-2019) % 6,6 hazi da auzo horretako biztanleria.

Gazteria-tasa (% 19,4) apur bat baxuagoa da udalerriko batezbestekoa (% 20,5) baino. Aldiz, zahartzaro-tasa (% 22,9) handiagoa da Tolosako batezbestekoa (% 22,5) baino.

Auzoko biztanleen % 16,1, hau da, 62 pertsona, atzerritarrak dira. Horietatik 12 Europar Batasunekoak dira, eta gainerakoak (50) beste herrialde batzuetakoak.

Etxebizitza-parkeari dagokionez, zifra eguneratuen arabera, 201 etxebizitza daude, Tolosako etxebizitza-parkearen % 2,1. Horietatik % 85,6 etxebizitza nagusiak dira.

Etxebizitzen batez besteko antzintasuna 69,7 urtekoa da, eta batez besteko azalera erabilgarria 86,4 m²-koa, etxebizitza bakoitzeko.

I.2.6. INGURUMEN IKUSPEGIA.

Trenbidearen ibilbidearen eta inpaktuaren ondorioz, auzoaren tratamendua atzeratuagoa edo zatikatuagoa da hiri-bilbearena baino. Horrek, aldi berean, nolabaiteko abandonu-egoera eragiten du. Hala, ingurumenaren ikuspegitik, beharrezkoa da arlo hauek kontuan hartzea eta auzoaren antolamendu berrian aintzat hartzea:

1. San Esteban-Torrea ubidea.

Ubide hori aktibo natural garrantzitsua da San Estebanen. Hortaz, haren leheneratze ekologikoak eta balioa emateak korridore natural bat eskainiko dio auzoari.

2. Elosegi Parkea.

Hura birgaitzeko, parkerako sarbideak konpondu behar dira. Barneko bideak egokitu behar dira, irisgarriak eta seguruak izan daitezen, eta parkearen berezko elementu enblematikoak berreskuratu behar dira.

3. Landa ingurunea.

Aipatu dugun moduan, hiria-landa harremana dela eta, landa ingurunekeo paisaia du auzoak honoan. Hori kontuan hartu beharko da hirigintzako plangintza xehean diseinu-irizpideak lantzeko orduan.

4. Kultura- eta ondare-interesekeo elementuak.

Bi hartu ditugu kontuan. Batetik, Torre baserria, presuntzio arkeologikoko eremua, auzoan txertatua dagoena. Eta, bestetik, Bonberenea; udalerriko jarduera kulturalaren eragile aktiboa eta dinamizatzailea den arren, haren kokapenak arriskuan jartzen du dokumentu honetan behatutako beharrak modu logikoan konpondu ahal izateko antolamendu oro. Hortaz, garrantzitsua litzateke haren lekualdaketa aztertzea, auzoaren barruan zein kanpoan.

I.2.7. IKUSPEGI ARKITEKTONIKOA.

Antolamenduak eragingo dion eremuan, San Esteban auzoan, lehendik dauden eraikinen analisia egin behar da, antolamendurako askotariko alternatibak erabakitzeko orduan lagungarriak izango diren oinarriak finkatze aldera. Hirigintzako fitxa gisa laburtu dugu, honako eraikinei dagokienez, argazki bidezko ibilbidearen ordenaren arabera, hirigintzan jasotzen den moduan:

ERAIKUNTZA UNITATEA IDENTIFIKAZIOA

Kopurua

1. San Esteban 10-12.
2. San Esteban 1.
3. San Esteban, 2.
4. San Esteban, 3.
5. San Esteban, 9.
6. San Esteban, 7.
7. San Esteban, 4.
8. San Esteban, 5.
9. San Esteban, 6.
10. San Esteban, 10.
11. San Esteban, 8.
12. San Esteban, 11.
13. San Esteban, 22/21 A.
14. San Esteban, 1-2-3-4.
15. San Esteban, 14.
16. San Esteban, 17.
17. San Esteban, 16.
18. San Esteban, 18, 19, 20.
19. San Esteban, 21 A.
20. San Esteban, 32.
21. San Esteban, 33.
22. San Esteban, 36.
23. San Esteban, 38.
24. San Esteban, 34.
25. San Esteban, 35.
26. San Esteban, 37.
27. San Esteban, 26.
28. San Esteban, 27.
29. San Esteban, 24.
30. San Esteban, 25.
31. San Esteban, 28.
32. San Esteban, 29.
33. San Esteban, 30 ABCD.
34. San Esteban, 31A.
35. San Esteban, 33.
36. San Esteban, 32 Eremitik kanpo.
37. San Esteban, 31 Eremitik kanpo.

Gipuzkoako Foru Aldundiaren ortoargazki konparatuetatik atera dugu eraikinen adina, eta gutxi gorabeherakoak dira, egindako hegaldien daten artekoak. Hori dela eta, urte jakin bateko hegaldi batean hautematean, "data honetatik" terminoa erabili dugu, hitzez hitz.

Aldaketa Puntuala Tolosako HAPON "San Esteban" guneari buruz.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito "San Esteban".

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

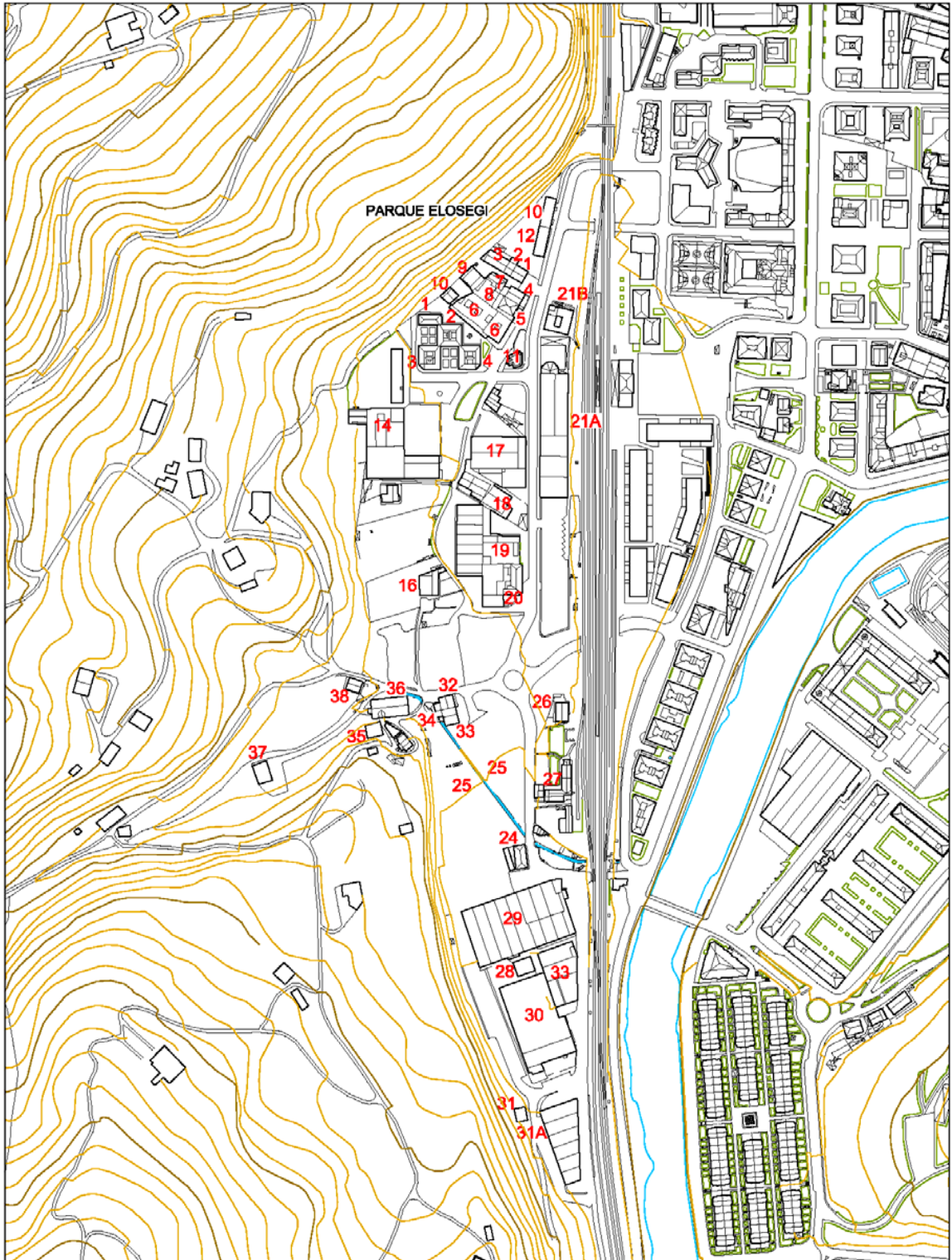


Eraikinen egoera eta bizigarritasun-baldintzak zehazteko begi-ikuskapena egin dugu, kanpotik, ezinezkoa baitzen higiezinen barrura sartzea. Derrigorrezko EITen daturik ez genuenez, honakoetan oinarritu da informazioa: fatxadako pitzadura eta/edo arrakalak, izorratutako hormigoia mentsula eta teilatu-hegaletan, asentuak, erortzeak, geziak eta egitura-sistemaren patologien sintomak agerian uzten dituzten beste alderdi batzuk. Gainera, kanpoko instalazioen, erretenen, zorrotzen eta harguneen egoerari ere behatu diogu.

Industria-poligonoari dagokionez, orokorrean, ia egindako hirigintzarekin betetako eremua da eta, orokorrean, elkarri itsatsitako pabiloiak dituzten enpresek erabiltzen dute.

Lehendik dauden eraikinak indartzea da helburu orokorra, eraikigarritasun-parametroen, profilaren eta indarrean dagoen antolamendu xehearen arabera.

Lehendik dauden eraikinen analisiaren emaitza gisa, indartu daitezkeen eraikinen gida-plano bat proposatuko da, herritarren parte-hartzearen fasean proposatuko diren alternatibak aztertzeko.



PLANO GUIA DE IDENTIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SAN ESTEBAN

II. INFORMAZIOAREN LABURPENA ETA DIAGNOSTIKOA.

II.1. INFORMAZIOA ETA DIAGNOSTIKOA.

AURREKARIAK. HAPOaren BERRIKUSPEN PARTZIALAREN AURRERAPENA (2014)

San Esteban eremua dela eta, hona hemen zer ondorioztatu zen Tolosako HAPOaren berrikuspen partzialaren aurrerapenean (2014):

"(...) Azpieroemu honek 79.727 m²-ko azalera du, eta indarreko Plan Orokorrean zedarrituta dagoen "11. San Esteban" eremuaren barruan dago.

Eremu eta azpieroemu horien egungo egoera bost baldintzatzaile hauek taxutzen dute, besteak beste.

Lehenengoa Tolosako hiri-bilbean sartzea da.

Bigarrena, ADIFen trenbide-sarearen "beste aldean" kokatzea. Horrek baldintzatu egiten du sarearen beste aldearekin konektatzea ibilgailu bidez, oinez... (Tolosako hirigunea beste alde horretan dago).

Hirugarrena da eremua eta azpieroemua industria-garapenera bideratuta egon direla historikoki, bizitegi-garapenekin, ekipamenduekin eta abarrekin nahasita.

Laugarrena degradazio- eta utzikeria-egoera orokorra da.

Eta azken baldintzatzailea, bosgarrena, indarreko Plan Orokorrean aurreikuspenarekin lotuta dago; hots, azpieroemua bizitegi-garapenera bideratzea aurreikusten da. Guztira, 1.000 etxebizitza inguru egingo lirateke, jada badiren eraikuntzetako asko eraitsi eta gero.

Horiek horrela, azpieroemuan hiri-berroneratzea bideratzeko beharra berresten du egoera orokorrak, aldez aurretik antolamendu-parametroak zehazturik, egungo ekonomia- eta hirigintza-krisiaren esparruan. (...)"

Horri guztiari Tolosako Udalak egindako partaidetza-prozesuaren emaitza biribilak gehitu behar zaizkio (dokumentu honen 1.2.1. kapituluaren jasota), bai eta erabilera espezifikatzeko proposamena ere, Ferialekua eta Unipapel eraikinetan, Udalaren Plan Estrategikoaren arabera (1.2.3. kapituluaren jasota).

EGUNGO EGOERA (2019).

HAPOaren (2014) Berrikuspenaren Aurrerapenean egindako lanak ditugu, aztertutako alternatibei eta etorkizuneko antolamenduetarako ateratako irizpideei dagokienez.

Herritarren parte-hartzerako tailerrak ditugu (2013), San Esteban auzoko bizilagunekin eginak. Horiek oinarritzko 4 ildo jarraitu zituzten:

- Auzoa bizitzeko eremu atsegin gisa ulertzea.
- Auzoa eremu berde eta lasai gisa ulertzea.
- Etxebizitza berriak antolatzea, benetako beharretara egokituta.
- Euskararen, kulturaren eta sormenaren inguruan jarduera ekonomiko berriak sortzea eta garatzea.

Hortik abiatuta, honako alderdi zehatzagoak hartu behar dira kontuan:

Elosegi parkea bai San Estebanen, bai Tolosako hirigunean txertatzea, jada zer dagoen kontuan hartuta eta dagoenari balioa emanda. Erabilera berriekin integratuta geratuko litzateke paisiari dagokionez.

Parkea San Esteban eremuarekin eta hirigunearekin lotzea, eta mugikortasuna eta irisgarritasuna bideratzea.

Kontrol akustikoko neurriak trenbidean, San Esteban eremuan zehar, etorkizuneko antolamenduaren arabera.

Ferialekua sormenezko industrietara bideratzea.

Antolamendu berrian Unipapel eta Bonberenea indartzeko aukera berriz aztertzea.

San Estebango hirigintza-garapena baliatzea aparkalekuak jartzeko, hiriguneko plazak libratze aldera.

San Estebanera heltzeko egungo bideak lotzea Batxiler Zaldibia plaza handituz, oinezko eta txirrindulariek konexioa edukitzeko auzoaren eta hiri-bilbearen gainerakoaren artean.

Erabileren eta eraikuntzaren forma zein moten mistifikazioa sustatzea, antolamendua eta lurzoru urbanizaezina erlazionatuz.

San Esteban-Torrea erreka berreskuratzea, lehengoratzeko ekologikoa eginez, eta Elosegi parkearekiko paisaia-konexioa berrezartzea.

Ibilbide labur eta luze gisa jada seinalizatuturik dauden bide publiko eta zidor mugakideak berreskuratzea eta antolamendu berrian txertatzea.

Etorkizuneko antolamenduan San Joan kalearekin zer egin aztertzea, hirigunera iristeko bide bizkor eta alternatibo gisa.

Hiri-lurzoruaren mugak berraztertzea, mugak zehatzagoak izan daitezzen errealitate fisikora hurreratzeari begira, bai industrialdean, bai lurzoru urbanizaezinarekiko ertzetan eta lursail-egituran. Halatan, helburua da egitura horretan nekazaritza eta abeltzaintzako zatirik ez geratzea probetxu atera gabe.

II.2. ONDORIO OROKORRAK.

2009az geroztik, hainbat azterketa eta plan egin dira, herritarrek parte hartzeko tailerrak barne. Laburpen gisa, etorkizuneko hiri-antolamenduan erdietsi behar diren helburu nagusiak adieraz ditzakegu, plangintza aldatzeko ekimenaren bitartez orain helduko zaio-eta etorkizun horri.

Ateratako ondorio orokorrak hauek dira:

1. Auzo lasaia eta alaia sortzea.

Horretarako:

- Auzoaren nortasuna indartu nahi da.
- Auzoko eta, oro har, tolosar guztientzako auzo gazteagoa, atseginagoa, seguruagoa eta erakargarriagoa nahi da.

2. Hirigintzari dagokionez, orekatua eta erakargarria. Horretarako:

- Ongi egituratua eta antolatua egongo da.
- Dinamikoa izango da erabilerari begira: etxebizitzak, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak...
- Jarraitutasuna eta integrazioa Torrearekin eta hirigunearekin.

3. Egungo etxebizitzak bateratzea eta programatzen direnekin berrorekatzea. Horretarako:

- Tolosako beharrezkoak diren etxebizitzak eraikiko dira, ez gehiago.
- Auzoko nortasunarekin bat egin behar dute, eta nortasunari eutsi.
- Ferialekurako eta beste pabilioi batzuetarako etorkizuneko erabilerak zehaztuko dira.

4. Dinamismo sozioekonomikoa.

Horretarako:

- Erabilerak mistifikatuko dira.
- Euskararekin eta kultur sorkuntzarekin lotuta dauden jarduera ekonomikoak indartuko dira, kultura- eta aisialdi-jarduerez gain.

5. Ekipamendu egokiak adin guztietarako.

Horretarako:

- Espazio estaliak egongo dira.
- Lokalak egongo dira auzoko jarduerak egiteko, umeentzat bereziki.

6. Egungo berdeguneei eustea eta aisia-proposamen berriak. Horretarako:

- Egungo berdeguneak Elozegi parkearekin eta Torrearekin lotzea, askotariko jarduerak egiteko guneetan: aisialdia, kirola... baita baratze ekologikoak ere.

7. Azpiegiturak berritzea eta hobetzea.

Horretarako:

- Errekaren ingurumena berreskuratuko da.
- Bide publikoak berreskuratuko dira.
- Ur beltzak desbideratu eta kanalizatuko dira.
- Egungo aparkalekua mantenduko da eta birdiseinatu egingo da.
- Bidegorri bat eraikiko da eta hiri-inguruko egungo sareari lotuko zaio.

Atal guztiak proposamen sektorial hauekin osatzen dira:

- Elosegi parkearen barne-konexioa San Esteban auzoarekin eta hiri-bilbearen gainerakoarekin. Era berean, osorik birgaituko da eta balioa emango zaio Tolosako erreferentzia gisa. Irisgarritasuna bideratzeko proposamen enblematiko bat egingo da. Eta kanpo-konexioa lurzoru urbanizaezineko egungo zidor eta bide publikoekin.
- Auzoko irazkortasuna handitzea, batik bat San Inazio eta San Joan kaleen artean: Batxiler Zaldibia plaza handituko da. Halaber, oinezkoak geltokira iristeko beste sarbide bat egingo da osasun-zentroaren eta Ferialekuaren artean.
- Gaur egun dauden 329 aparkaleku publikoak mantentzeko eta, hala badagokio, gehiago egiteko bidea irekitzea, auzoari eta hiriguneari zerbitzua emate aldera, oro har.
- San Esteban auzoko garapena antolatzea, lekua eta hiri-landa mugak ongi ezagututa, trantsizio hori modu harmoniatsuan ebazteko paisaiari begira.
- Zaratari dagokionez, auzotik igarotzean trenbidearen jarduerak gauez ateratzen duen zarata murrizteko neurriak hartzea.
- Antolamendu berriari heltzea hiriko azpiegitura berdearen ikuspegitik.
- Antolamendua ebaztea, segurtasun teknikoa, juridikoa, ingurumenekoa eta ekonomikoa oinarri hartuta.

Bestalde, aukera edozein dela ere, eremuko bizitegi-kuantifikazioak bideragarritasun ekonomikoa bermatu behar du. Era berean, beti bete beharko dira ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuan aurreikusitako eraikigarritasunak eta estandarrak.

Indarrean dagoen HAPoak ezartzen duenez, 1011 etxebizitza dagozkio 11 "San Esteban" eremuari, eta egungo ia eraikuntza guztiak desagertzea planteatzen du, eta aurrerapenaren ondorengo proposamenetan kopuru hauek finkatu ziren: 309, 300, 417, 548, 524, 364 eta 318 etxebizitza. Kopuru hori aldatzeko arrazoia zen Bonberokuak, Unipapelek eta Peugeotek egungo kokapenean jarraitzea edo ez.

Horretarako, beste aukera batzuk taxutzea proposatzen da, herritarren 2013ko partaidetza-prozesua eta berrikuspen partzialaren aurrerapena aintzat hartuta. Talde idazleak beste bi edo hiru aukera proposatuko ditu, egokitzat jotzen dituenak, azken urteotan eremuari buruz jasotako informazioa eta taldeak egindako analisiak abiapuntu gisa hartuta.

II.3. INGURUMEN ANALISIA.

Egindako analisiaren arabera, ingurumeneko arrisku eta azaro potentzial batzuk diagnostikatu dira San Esteban eremuan, eta horiek landu eta arindu egin beharko ditu antolamendu berriak. Bestetik, natura, kultura eta paisaia arloko interesa duten eremuei balioa emango zaie, eta garatuko den auzo berriaren ARDATZ BERDE EGITURATZAILE gisa osatuko dira.

INGURUMENARI DAGOKIONEZ ESANGURATSUAK DIREN EREMUAK. INDARGUNEAK.

Nahiz eta degradatu samar dagoen hiri-eremu bat den, ingurumen-balio handiko guneak daude San Esteban auzoan, eta balioa eman behar zaie antolamendu berrian. Horretarako, garapen berriaren HIRI-AZPIEGITURA BERDEA taxutu behar da.

Ingurumenaren ikuspegitik, honako gune hauek garrantzitsuak dira:

- SAN ESTEBAN/TORREA ERREKA.
- ELOSEGI PARKEA.
- LANDA-EREMUAREN GERTUTASUNA.
- KULTURA- ETA ONDARE-INTERESEKO ELEMENTUAK.

1.- SAN ESTEBAN ERREKA.

San Esteban erreka, gaur egun, kanalizatuta dago eremuan zeharreko ibilbidearen zatirik handienean. Erreka berreskuratzeko eta San Estebango ardatz egituratzaile bilakatzeko (korridore natural eta azpiegitura berde natural gisa), errekaen berrezarpen ekologikoa egin behar da, eta horretarako bioingeniaritzako teknikak erabili behar dira.

Ibai-inguruneak berrezartzeko eta birgaitzeko orduan, hirikoak izan zein horren antropizatuta ez dauden eremuetakoak izan, hainbat modu daude, hala nola ibaiertzetako landareak txertatzea, tarreak birnaturalizatzen laguntzeko. Horiek txertatzeko, kasu askotan, murriztu edo kendu egin behar izaten dira zintarri eta hormak, pixkanaka ibaiertzetako espezieak txertatzen joan ahal izateko. Zuzenean lurzoruan egiten dira landaketak, edo bioingeniaritzako tekniken laguntzaz.

Ingurumen-azterketa honen arabera, SAN ESTEBAN ERREKA aktibo natural garrantzitsua da eremuan, eta hura berreskuratzeko eta balioa emateko benetako korridore natural bat osatuko du auzo berrian.

Hiriaren barruko ibai-espazioak esparru pribilegiatuak dira aisialdiko jarduerak garatzeko. Hori dela eta, oso ohikoa da espazio horietan aisialdirako azpiegiturak jartzea. Antolamendu honek kontuan hartu beharko du eserlekuak, igarobideak, iturriak, kirol-instalazioak eta abar jartzea, eta, horien osagarri gisa, bide-sare bat, argiteria, seinaleak, paperontziak... Orokorrean, instalazio guztiek ubidetik nahiko urrun kokatuta egon behar dute, eta horien kokapenak aintzat hartu behar ditu etorbideen erregimenak ezartzen dituen mugak.

Ibaiertzak aisialdirako egokitzeko orduan, oinezkoentzako bideak edo bidexkak txertatu behar dira, eta horien zoruak legarrez edo material iragazkorrez egina izan behar du, uholdeetan zehar ura iragaztea errazteko. Hortaz, saihestu egin behar da bide horiek asfaltatzea edo irazgaiztea. Bide horiek 2,5 eta 3 metro arteko zabalera izatea gomendatzen da, eta autoen sarbidea mugatuta egotea. Bide horiek erraztu egiten dute pertsonak igarotzea eta bertan paseatzea. Diseinuak bihurgune batzuk eta mugimendua izatea gomendatzen da, bisualki espazioaren distantzia eta neurria handitzeko. Dena den, bihurgunek ez dute handiegiak izan behar; bestela, pertsonen kontrolik gabeko bidezidorrak sortuko lituzkete igarotzeko.

Egoteko eta paseatzeko lekuak izateaz gain, asfaltatzerik edo irazgaizterik behar ez duten kirol instalazioetarako ere egokiak izan daitezke ibaiertzetako espazioak.

Ibai-espazioak aisialdirako egokituta, ibaiertzak pertsona ugarik erabiltzea sustatzen da. Hala, ibaia bere osotasunean ezagutzea eta baloratzea bultzatzen da, eta horrek lagundu egiten du ibaia zaintzen eta mantentzen, eta hura kontserbatzeko interes handia sortzen du.

2. - ELOSEGI PARKEA.

San Esteban errekararekin batera, Elosegi parkea ere aktibo natural oso garrantzitsua da auzorako, eta Tolosaren birika berdea izan liteke. Lorategi gisako eraketari, bertan dauden zuhaitz-espezieei eta parkea osatzen duten elementu geologikoei eta eraikuntza-elementuei esker, espazio natural oso garrantzitsua da hirigunearentzat, eta egiturazko funtzioa izan behar du San Esteban auzoaren eraketa berrian.

Parkea birgaitzeko, aintzat hartu behar dira ingurumen-diagnostiko honetan hautemandako arazoak eta Aurretiazko Azterketan (2009ko martxoan egina) jasotako jarduketak. Honako alderdiak nabarmendu behar dira:

- Parkerako sarbide berria; egungo sarrera ez da egokia, eta ez ditu hiri-segurtasuneko baldintzak betetzen. Igarobide zaharra berreskuratzea proposatzen da, eta San Estebango parketik sarbide berri bat egiteko aukera aztertzea.
- Parkearen barruko ibilbideak egokitzea, gizarteko mota guztietako kolektiboek parkea irisgarritasun- eta segurtasun-baldintzetan bisitatu ahal izateko.
- Parkearen elementu enblematikoak berreskuratzea, bisitatzeko.

3. - LANDA INGURUNEA.

Tolosako hirigunearen eta udalerriko landa-ingurunearen artean kokatuta dago San Esteban auzoa. Auzoaren indarguneak dira landa-ingurune horrek osatzen duen hondoa eta ondare-interesa duten baserriak, hala nola Torrea baserria. Hortaz, horiek aintzat hartu behar dira antolamendu berria egiteko orduan.

Hiru aktibo natural horiekin eta auzo berria modu egokian urbanizatuta, hiri-landareekin, biodibertsitatez betetako hiri-korridoreak sortuko dira, eta HIRIKO AZPIEGITURA BERDEA egituratuko dute horiek.

4. - KULTURA- ETA ONDARE-INTERESEKO ELEMENTUAK

Bi elementu interesgarri daude San Esteban eremuan:

- Bonbereneako aktibo kulturala. Haren jarduera mantendu beharreko elementua dela uste da, HAPOak kontuan hartu beharreko hirigintzako eta ingurumeneko zehaztapenak kontrajarri gabe, eta San Esteban auzoaren antolamendu berria koherentea izan dadin lagunduz.
- Torrea baserria: Presuntzio arkeologikoko eremua (EHAA, 208 zk. (1997-10-30)).

HAUTEMANDAKO ARRISKUAK ETA ARAZOAK – AHULGUNEAK.

Hizpide dugun eremuan ingurumen-gatazka hauek detektatu dira:

- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.
- Uholdeak gertatzeko arriskua.
- Akuiferoak kutsatzeko oso zaurgarritasun handia.
- San Esteban erreka hiri-espazioan txertatuta ez egotea, eta egoera antropizatua kanalizazioen bidez.
- Babes akustiko bereziko gunea, eta gatazka akustikoak trenbidearen ondorioz gehienbat.
- Trenbidearen hesi-efektu larria: auzoa isolatzen du.
- Oinezkoak auzora iristeko konektibitate egokirik ez. Sarbideak trenbidearen azpitik doaz, baina puntu beltzak dira eragiten duten segurtasun-gabeziatik.
- Trantsizio desegokia landa-eremura. Baratze txikiak daude industria-eraikinen arteko espazio txikietan. Ez dituzten osasungarritasun- eta higiene-baldintzak betetzen eta ingurumen-arazoak sortu ditzakete.
- Hiri-espazioak oso egoera degradatuan. Eraikin utziak daude mantentze-lanak egiten ez direlako eta erabiltzen ez direlako, eta horrek ingurumen-arazoak eragin ditzake garbiketa eskasagatik. Era berean, arriskutsua izan daiteke auzokoentzat, eta herriko eremu ez-segurutzat jotzen dira.
- Bonberenea aretoak ez ditu betetzen horrelako aretoen baldintzak. Irisgarritasuna eta kanpoko instalazioak desegokiak dira, eta ingurunea leheneratu beharreko eremu bat da.
- Irisgarritasun-arazoak Elozegi parkean. Barruko ibilbideak egokitu behar dira eta sarrera nagusia beste nonbait kokatu behar da; gaur egun, Zuberoako etxebizitzaren artean dago.
- Torrea baserriaren inguruan dagoen udal-orubea ez da modu egokian erabiltzen ari. Objektuak eta makineria pilaturik daude aire zabalean, eta inpaktua eragiten du paisaiaren ikuspuntutik.

Degradazio-egoera dela eta, antolamendu berria behar duten guneak:

Industrialde bat dago gunean, eta bertako eraikuntzak ez dira harmonikoak. Oso kontserbazio-egoera desberdina du bakoitzak, eta paisaia-kalitatea oso txikia da. Eraikinen artean eta atzealdeetan oso kalitate txikiko espazioak daude, eta puntu beltzak izan daitezke segurtasunari eta generoari dagokienez. Orobat, gune osasungaitzak eta ingurumen-arazoen gune posibleak daude. Zenbait eraikin daude. Batzuetan jarduerak daude martxan, eta beste batzuk utzita daude argi eta garbi. Aparkatzeko leku asko daude, behar bezala antolatu behar direnak.

Berreskuratu eta hobetzeko jarduerak behar dituzten guneak.

- Zuberoa auzoan gune degradatuak eta paisaia-kalitate txikiko guneak daude, batik bat eraikinen artean eta parkearen behealdean mugakide diren etxeen atzealdean. Puntu beltzak izan daitezke segurtasunari eta generoari dagokienez, eta gune osasungaitzak eta ingurumen-arazoen gune posibleak daude (hezetasunagatik eta mantentze-lanen faltagatik). Aparkalekuak antolatzea komeni da, gune zehatz batean egon daitezen eta autoz bete ez daitezen, plazaren kaltetan.
- Laskorainen inguruan, hiri- eta industria-izaerako elementuak daude, eta aparkatzeko gune ugari daude. Batzuk utzita daude, baina beste batzuk jarduera duten industria-pabilioiak dira. Ondoan dagoen industrialdekoa baino paisaia-kalitate handiagoa dute. Industria-pabilioien gune horretan mantentze-lanak egin behar dira, eta lursaila egokitu behar dira. Hala, itxurak hobera egingo du eta kalitate oneko industria-eremu bat izango da. San Esteban eremuko antolamendu berrian, industria-eremu horren paisaia hobetzea kontuan hartu beharko litzateke.
- Ferialekuaren eraikina kontserbazio-egoera txarrean dago, eta egokitu eta leheneratu behar da. Orobat, zer erabilera eman ere planteatu behar da.
- Elosgi parkea birgaitu egin behar da jada eginda dagoen proiektuari jarraituz.

Aldaketa Puntuala Tolosako HAPON "San Esteban" guneari buruz.
 Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito "San Esteban".

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
 AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES



P-008

DIAGNOSTIKOAREN INGURUMEN-AZTERKETEA
 TOLOSAKO HAPON "SAN ESTEBAN" EREBIMUO
 ALDAKETA PUNTUALA

INGURUMEN-SINTESEA
 SINTESS AMIBENTAL

SUSTATZA LEA

AFOLKULATZA-TEKNIKOA

TOLOSAN UDALA

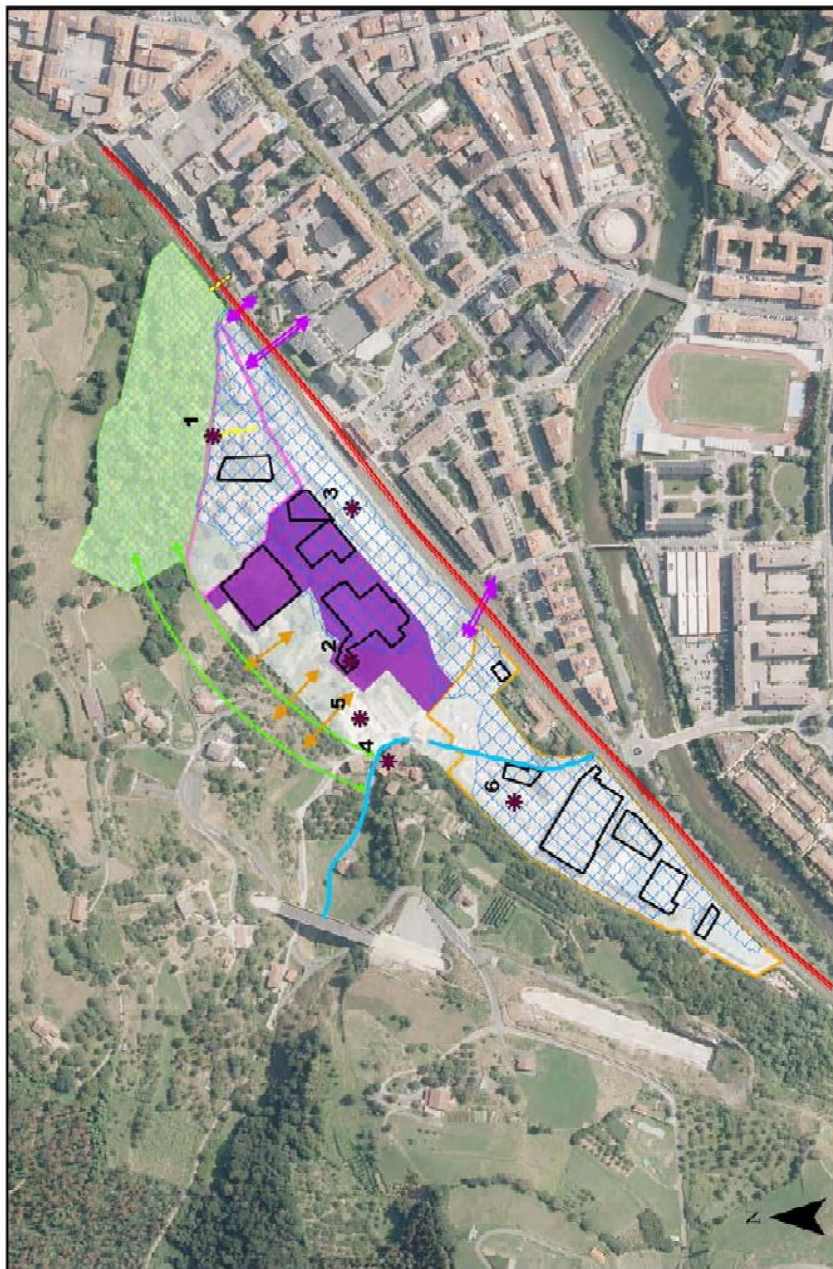
SAIA SAI

caudi

KARTOGRAFIA ERSEZERBITZAK
 PEFERENTZIAS KARTOGRAFIKAS

Etala an 2023.03.03
 Sineko azterketailearen izena: ITRISSO
 Sineko azterketailearen titulazioa: Proyección B.T.14 - Hueso 2014
 Origineko topografiak: Mapa de Oro y Verde

0 55 110 220 metroak



ÁREAS RELEVANTES-OPORTUNIDADES

- PARQUE ELOSEGI
- REGATA SAN ESTEBAN
- CORREDORES NATURALES
- 4.- TORREA BASERRIA
- 2.- BOMBERENEA
- ANTIGUA PASARELA DE ACCESO AL PARQUE
- POSIBLE RECUPERACION

RIESGOS Y CONFLICTOS - DEBILIDADES

- RIESGO DE INUNDABILIDAD
- ENPLAZAMIENTOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS
- EFECTO BARRERA/FUOCO DE RUIDO
- CALLEJON INADECUADO DE ACCESO PARQUE
- ACCESIBILIDAD INADECUADA
- TRANSICION AL MEDIO RURAL
- 1.- PUERTA DEL PARQUE ELOSEGI
- 2.- BOMBERENEA
- 3.- EDIFICIO DEL FERRAL
- 5.- SOLAR MUNICIPAL USOS INADECUADOS
- 6.- APARCAMIENTO EN DESUSO

Áreas a mejorar

- ÁREA RESIDENCIAL ZUBERCOA
- ZONA INDUSTRIAL ACTIVA
- PARQUE ELOSEGI
- REGATA SAN ESTEBAN
- Áreas a regenerar totalmente
- ÁREA MUY DEGRADADA

III. HERRITARREN PARTE-HARTZEA

III.1. FASEKAKO GARAPENA.

2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 104. artikulua ("Hirigintza-planek ezarritako antolamendua aldatzeko eta berrikusteko prozedura") arabera, edozein hirigintza-plan aldatzeko orduan, mota bereko plan bat erabili behar da, eta prozedura bera erabili behar da zehaztapenak onartzeko.

Hortaz, aipatutako Legearen 87. artikuluan hirigintza-plangintzen aurrerapenei buruz ezarritakoaren arabera, 3 garape-fase ezarri ditugu enkargu honetarako.

1. Fasea. Informazioa eta diagnostikoa (2020ko martxoa).
2. Fasea. Herritarren parte-hartzea eta alternatiben azterketa.
3. Fasea. Irizpideen eta helburu orokorren aurrerapena.

III.2. 1. FASEKO ONDORIOAK: INFORMAZIOA ETA DIAGNOSTIKOA.

2009az geroztik, hainbat azterketa eta plan egin dira, herritarrek parte hartzeko tailerrak barne. Laburpen gisa, etorkizuneko hiri-antolamenduan erdietsi behar diren helburu nagusiak adieraz ditzakegu, plangintza aldatzeko ekimenaren bitartez orain helduko zaio-eta etorkizun horri.

Ateratako ondorio orokorrak hauek dira:

1. Auzo lasaia eta alai sortzea.
Horretarako:
 - Auzoaren nortasuna indartu nahi da.
 - Auzoko eta, oro har, tolosar guztientzako auzo gazteagoa, atsegina, seguruagoa eta erakargarriagoa nahi da.
2. Hirigintzari dagokionez, orekatua eta erakargarria. Horretarako:
 - Ongi egituratua eta antolatua egongo da.
 - Dinamiko izango da erabilerari begira: etxebizitzak, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak...
 - Jarraitutasuna eta integrazioa Torrearekin eta hirigunearekin.
3. Egungo etxebizitzak bateratzea eta programatzen direnekin berrrekatzea. Horretarako:
 - Tolosarako beharrezkoak diren etxebizitzak eraikiko dira, ez gehiago.
 - Auzoko nortasunarekin bat egin behar dute, eta nortasunari eutsi.
 - Ferialekurako eta beste pabilioi batzuetarako etorkizuneko erabilerak zehaztuko dira.
4. Dinamismo sozioekonomikoa.
Horretarako:
 - Erabilerak mistifikatuko dira.

- Euskararekin eta kultur sorkuntzarekin lotuta dauden jarduera ekonomikoak indartuko dira, kultura- eta aisia-jardueraz gain.

5. Ekipamendu egokiak adin guztietarako.

Horretarako:

- Espazio estaliak egongo dira.
- Lokalak egongo dira auzoko jarduerak egiteko, umeentzat bereziki.

6. Egungo berdeguneei eustea eta aisia-proposamen berriak. Horretarako:

- Egungo berdeguneak Elosegi parkearekin eta Torrearekin lotzea, askotariko jarduerak egiteko guneetan: aisialdia, kirola... baita baratze ekologikoak ere.

7. Azpiegiturak berritzea eta hobetzea.

Horretarako:

- Errekaren ingurumena berreskuratuko da.
- Bide publikoak berreskuratuko dira.
- Ur beltzak desbideratu eta kanalizatuko dira.
- Egungo aparkalekua mantenduko da eta birdiseinatu egingo da.
- Bidegorri bat eraikiko da eta hiri-inguruko egungo sareari lotuko zaio.

Atal guztiak proposamen sektorial hauekin osatzen dira:

- Elosegi parkearen barne-konexioa San Esteban auzoarekin eta hiri-bilbearen gainerakoarekin. Era berean, osorik birgaituko da eta balioa emango zaio Tolosako erreferentzia gisa. Irisgarritasuna bideratzeko proposamen enblematiko bat egingo da. Eta kanpo-konexioa lurzoru urbanizaezineko egungo zidor eta bide publikoekin.
- Auzoko irazkortasuna handitzea, batik bat San Inazio eta San Joan kaleen artean: Batxiler Zaldibia plaza handituko da. Halaber, oinezkoak geltokira iristeko beste sarbide bat egingo da osasun-zentroaren eta Ferialekuaren artean.
- Gaur egun dauden 329 aparkaleku publikoak mantentzeko eta, hala badagokio, gehiago egiteko bidea irekitzea, auzoari eta hiriguneari zerbitzua emate aldera, oro har.
- San Esteban auzoko garapena antolatzea, lekua eta hiri-landa mugak ongi ezagututa, trantsizio hori modu harmoniatsuan ebazteko paisaiari begira.
- Zaratari dagokionez, auzotik igarotzean trenbidearen jarduerak gaez ateratzen duen zarata murrizteko neurriak hartzea.
- Antolamendu berriari heltzea hiriko azpiegitura berdearen ikuspegitik.
- Antolamendua ebaztea, segurtasun teknikoa, juridikoa eta ingurumenekoa oinarri hartuta.

Bestalde, aukera edozein dela ere, eremuko bizitegi-kuantifikazioak bideragarritasun ekonomikoa bermatu behar du. Era berean, beti bete beharko dira ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuan aurreikusitako eraikigarritasunak eta estandarrak.

Era berean, bideragarritasun juridikoa, ingurumenekoa eta ekonomikoa baloratu beharko dira.

Indarrean dagoen HAPoak ezartzen duenez, 1011 etxebizitza dagozkio 11 "San Esteban" eremuari, eta egungo ia eraikuntza guztiak desagertzea planteatzen du. 2014ko Tolosako HAPoaren Berrikuspen Partzialaren Aurrerapenaren ondoz ondoko proposamenetan kopuru hauek finkatu ziren: 309, 300, 417, 548, 524, 364 eta 318 etxebizitza. Kopuru hori aldatzeko arrazoia zen Bonberokuak, Unipapelek eta Peugeotek egungo kokapenean jarraitzea edo ez.

Horretarako, beste aukera batzuk taxutzea proposatzen da, herritarren 2013ko partaidetza-prozesua eta berrikuspen partzialaren aurrerapena aintzat hartuta. Talde idazleak beste hiru aukera proposatuko ditu, egokitzat jotzen dituenak, azken urteotan eremuari buruz jasotako informazioa eta taldeak egindako analisiak abiapuntu gisa hartuta.

Hona hemen prestatutako alternatibak:

- 2014ko proposamena 2/2006 Legeari egokitzea.
- Antolamendu berria, Bonberenea mantenduta.
- Antolamendu berria, Bonberenea lekuz aldatuta.

III.3. HERRITARREN PARTE-HARTZEA

Herritarren plan orokorrean edo, kasu honetan, haren aldaketan parte hartzeko programa ezartzen du ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 108. artikulua.

Aipatutako programa Tolosako Udalarari dagokio, udal-akordioaren bidez. Funtsean, publikoari irekitako saioak hartzen ditu barne. Saio horietan aurrerapenaren edukiak eta alternatiba posibleak azaltzen dira, hiriko zati horretako eraikuntza-ereduari dagokionez. Horrez gain, behar adina dibulgazio-material eskaintzen da, parte-hartzearen eta komunikazioaren helburuak betetzeko.

III.4. TAILERREN GARAPENA.

Tolosako Udalak berariaz kontratatutako Herritarren Parte Hartzerako lantaldeak, udaleko zerbitzu teknikoekin adostuta, honako egutegia prestatu zuen, zegokion edukiarekin:

1. saioa: 2022ko abenduak 19.
2. saioa: 2023ko urtarrilak 9.
3. saioa: 2023ko urtarrilak 16.

Jarraian, parte hartzeko prozesuaren lehenengo faserako adostutako programa:

- **1. SAIOA:** Honakoak azalduko dira: parte hartzeko prozesuaren faseak eta edukiak, informazio- eta diagnostiko-dokumentuen laburpenak, eta Ingurumeneko Ebaluazio Estrategikoaren Hasierako Dokumentuaren ondorio nagusiak. Gainera, 2013ko parte-hartze prozesuan oinarrituta auzorako zehaztutako oinarritzko irizpideak aurkeztuko dira, baita egindako diagnostikoa ere: alternatiba guztiak beteko dituzte oinarritzko irizpide horiek.
- **Azalpena:** Bizilagunen elkartean kanpoaldean jarriko dira informazio-saioko edukiak laburbiltzen dituzten panelak, eta prozesu osoan zehar egongo dira ikusgarri.

- **2. SAIOA:** Eremuko ipar-ekialdeko tartearen antolamendua landuko da saio honetan. Bertan kokatzen dira San Esteban auzoko etxebizitza gehienak, eta hiri-berroneratzearen ikuspegitik tratamendu berezia eta zehatza behar du eremuak. Talde dinamizatzailerak informazio apur bat emango du, eta ondoren alternatibak aurkeztuko ditu. Gero, alternatiba horiek landuko dira. Beste gauza batzuen artean, zeharkako genero-ikuspegia txertatuko da.
- **3. SAIOA:** Gainerako eremuaren antolamendua landuko da. Gaur egun, jarduera ekonomikoak eta ekipamenduak gailentzen dira eremu horretan. Talde dinamizatzailerak informazio apur bat emango du, eta ondoren alternatibak aurkeztuko ditu. Ondoren, taldeek erreferentzia gisa izango dituzte alternatibak, proposamenak gaien arabera lantzen dituzten bitartean. Beste gauza batzuen artean, zeharkako genero-ikuspegia txertatuko da.

Tailerretan garatutako alternatibak Aurrerapen dokumentu honetako plano hauetan aurkeztzen dira, modu grafikoan: II. 1, 2, 3, 4A eta 4B.

Gainerakoan, ikusi San Esteban auzoko Herritarren Parte Hartze Prozesuaren dokumentua, Dunakek egin (2023).

IV. LURRALDEAREN ANTOLAMENDU EREDUAREN ALTERNATIBEN AZTERKETA.

2023ko martxoan idatzi zen aipatutako tailerren edo saioen ondorioak jasotzen dituen dokumentua.

Dokumentu hori udalaren webgunean jarri zuten eskuragarri, 2023ko martxotik aurrera, eta handik atera zituzten saio horien emaitzen laburpenak.

IV.1. EMAITZEN LABURPENA.

↑ Irizpideekin bat egiten du.
 Coincide con los criterios.

↕ Irizpideekin integratzeko aukera.
 Posibilidad de integración con los criterios.

↓ Ez du bat egiten irizpideekin.
 No coincide con los criterios.

• **1. SAIOA: DIAGNOSTIKOAREN AURKEZPENA (2022/12/19).**

Parte-hartzaileei egindako galderari emandako erantzunen LABURPENA ikus daiteke honako taula honetan, gaien arabera antolatuta. Erantzun bera eman den aldi kopuruarekiko proportzionala da letraren tamaina:

Económico	Viviendas	Equipamientos	Medioambiente	Convivencia
*Estudio socio-económico del PIB de Tolosa.	*↑ Situación fincas particulares: fuera de ordenación, mantener...	*↕ Mantener Bonberenea	*Si el barrio es el aparcamiento del barrio, difícilmente será tranquilo	*Asamblea barrio: acuerdos
*↑ Aumentar uso empresarial, industrial.	*↓ Mantener densidad actual y no contruir más viviendas	*Especificaciones: plazos, ámbitos, locales, opciones...	*Plan de restauración del jardín de la marquesa de Elósegui.	
*El criterio económico no puede ser el único.	*↕ Medida adecuada de las edificaciones	*Bares	*La conexión entre la infraestructura verde y el barrio no es viable	
	*Catálogo: Estudio tipológico y patrimonial construcciones anteriores a 1950.			

Gezien kode baten bidez identifikatu dira erantzunak. Udalak antolamendu berrirako ezarritako irizpideekin bat egiten badu: ↑; irizpideekin integratzeko aukera badago: ↕; eta irizpideekin bat egiten ez badu: ↓.

- ↑ **Irizpideekin bat egiten du.**
Coincide con los criterios.
- ↕ **Irizpideekin integratzeko aukera.**
Posibilidad de integración con los criterios.
- ↓ **Ez du bat egiten irizpideekin.**
No coincide con los criterios.

2. SAIOA: LANERAKO TAILERRA: ETXEBIZITZA EREMUA (2023/01/09)

Erantzunen LABURPENA ikus daiteke honako taula honetan, gaien arabera antolatuta. Erantzun bera eman den aldi kopuruarekiko proportzionala da letraren tamaina:

Jarraian, adierazitakoa eta marraztutakoa laburtzen eta batzen duen Plano bat:

Movilidad	Transición a lo rural y zonas de encuentro	Mantener o derribar edificaciones, equipamientos	Mezcla de usos	Viviendas
<ul style="list-style-type: none"> * ↑ Lo más peatonal posible. * ↑ Bidegorri: cerca de los peatones, por el camino histórico. Se necesitan ciclistas. * ↕ Transporte público: Conexión directa con la estación de tren. Entrada del urbano desde el eje principal y servicio diario. Paradas en ese eje. * ↑ Recorridos del coche: Entradas y salidas actuales y circulación en la carretera actual. Lo más alejado posible de las viviendas. * ↕ Se proponen aparcamientos disuasorios (también) fuera del barrio. Los del barrio, cerca de la entrada al barrio, en altura si son pocas plantas, en el ferial o al lado. 	<ul style="list-style-type: none"> * ↕ Recuperar el camino histórico, adaptarlo a peatones y bicicletas, ↓ puede ser el límite entre lo urbano y lo rural. * ↕ Proteger las huertas entre el camino y lo rural, y no construir en esa zona. * ↑ Trantsición: Carácter urbano hacia el Ferial, zonas verdes y peatonales entre edificios residenciales. * ↑ Si se unen ambos túneles: entrada amplia y verde al barrio y a Elosegui. * ↑ Mantener el barrio al lado de Zuberoa. * ↑ Una plaza pública en el nuevo barrio, con soportales y mobiliario urbano adecuado. 	<ul style="list-style-type: none"> * ↕ Bonberenea: 70% a favor de mantenerlo y 30% de moverlo. La mayoría restauraría y acondicionaría el edificio. * ↕ Se podría mantener la vivienda al lado de la Peugeot. * ↑ Ferial: Aparcamiento, actividades deportivas y vestuarios deportivos, baños... * ↑ Mantener el centro creativo Box.a en el barrio, en los bajos de los edificios residenciales. 	<ul style="list-style-type: none"> * ↑ Nuevos equipamientos: instalaciones deportivas, auzo elkarte berri bat, museo bat. * ↑ Servicios: Comercios (farmacia, panadería, supermercado), parada autobús, parque infantil, bidegorri y aparcamiento bicis... cerca, en bajos de edificios residenciales. * ↑ Que los medios de comunicación se queden en el barrio. 	<ul style="list-style-type: none"> * ↓ 600 viviendas nos parecen demasiadas, 300 es un número más adecuado. * ↓ Optar por la edificabilidad mínima. * ↓ Alturas: En general 4 plantas, similares a Zuberoa. ↕ Diversidad de alturas: Edificios más altos cerca del Ferial, más bajos hacia Zuberoa y lo rural. * ↕ Régimen: Protegidas en alquiler la mayoría. * ↑ Variedad tipológica, viviendas con balcones y techos altos.

- ↑ Irizpideekin bat egiten du.
Coincide con los criterios.
- ↕ Irizpideekin integratzeko aukera.
Posibilidad de integración con los criterios.
- ↓ Ez du bat egiten irizpideekin.
No coincide con los criterios.

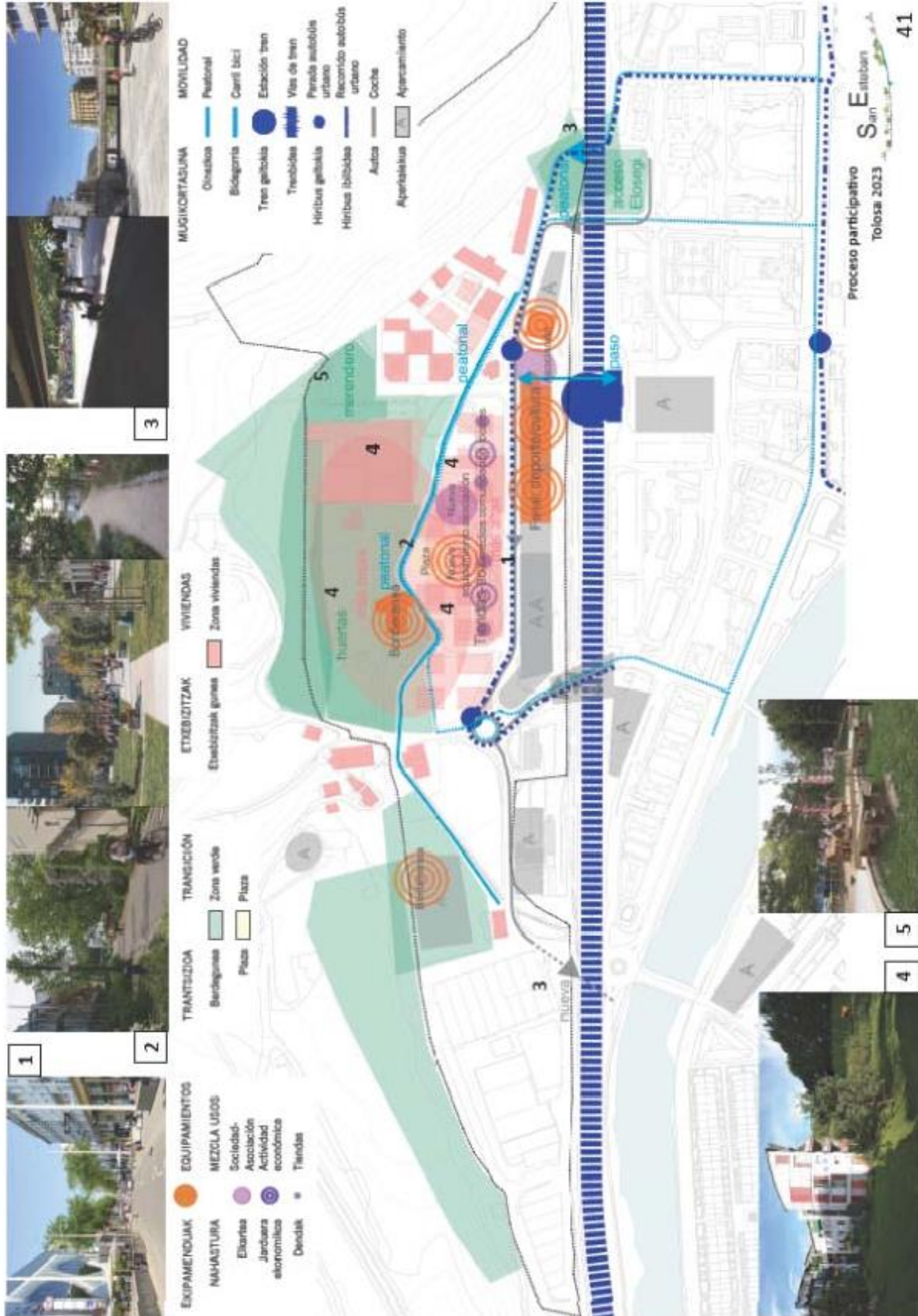
3. SAIOA: LANERAKO TAILERRA: AUZOAREN EREMUA (2023/01/16).

Erantzunen LABURPENA ikus daiteke honako taula honetan, gaien arabera antolatuta. Erantzun bera eman den aldi kopuruarekiko proportzionala da letarren tamaina:

Jarraian, adierazitakoa eta marraztutakoa laburtzen eta batzen duen Plano bat:

Movilidad	Transición a lo rural y zonas de encuentro	Mantener o derribar edificaciones, equipamientos	Mezcla de usos	Viviendas
<ul style="list-style-type: none"> * ↑ Lo más peatonal posible. * ↑ Bidegorri: cerca de los peatones, por el camino histórico. Se necesitan ciclistas. * ↕ Transporte público: Conexión directa con la estación de tren. Entrada del urbano desde el eje principal y servicio diario. Paradas en ese eje. * ↑ Recorridos del coche: Entradas y salidas actuales y circulación en la carretera actual. Lo más alejado posible de las viviendas. * ↕ Se proponen aparcamientos disuasorios (también) fuera del barrio. Los del barrio, cerca de la entrada al barrio, en altura si son pocas plantas, en el ferial o al lado. 	<ul style="list-style-type: none"> * ↕ Recuperar el camino histórico, adaptarlo a peatones y bicicletas, ↓ puede ser el límite entre lo urbano y lo rural. * ↕ Proteger las huertas entre el camino y lo rural, y no construir en esa zona. * ↑ Transición: Carácter urbano hacia el Ferial, zonas verdes y peatonales entre edificios residenciales. * ↑ Si se unen ambos túneles: entrada amplia y verde al barrio y a Elosegui. * ↑ Mantener el barrio al lado de Zuberoa. * ↑ Una plaza pública en el nuevo barrio, con soportales y mobiliario urbano adecuado. 	<ul style="list-style-type: none"> * ↕ Bonberenea: 70% a favor de mantenerlo y 30% de moverlo. La mayoría restauraría y acondicionaría el edificio. * ↕ Se podría mantener la vivienda al lado de la Peugeot. * ↑ Ferial: Aparcamiento, actividades deportivas y vestuarios deportivos, baños... * ↑ Mantener el centro creativo Box.a en el barrio, en los bajos de los edificios residenciales. 	<ul style="list-style-type: none"> * ↑ Nuevos equipamientos: instalaciones deportivas, auzo elkarte berri bat, museo bat. * ↑ Servicios: Comercios (farmacia, panadería, supermercado), partada autobús, parque infantil, bidegorri y aparcamiento bicis... cerca, en bajos de edificios residenciales. * ↑ Que los medios de comunicación se queden en el barrio. 	<ul style="list-style-type: none"> * ↓ 600 viviendas nos parecen demasiadas, 300 es un número más adecuado. * ↓ Optar por la edificabilidad mínima. * ↓ Alturas: En general 4 plantas, similares a Zuberoa. ↕ Diversidad de alturas: Edificios más altos cerca del Ferial, más bajos hacia Zuberoa y lo rural. * ↕ Régimen: Protegidas en alquiler la mayoría. * ↑ Variedad tipológica, viviendas con balcones y techos altos.

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
 AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES



Aurrerago, 2023ko maiatzeko udal-hauteskundeen ondoren eta udal berria eratu ondoren, gobernu-talde berriak funtsezko parametro bat ezarri zuen eremuaren antolamendurako: hiri-eraikigarritasun berria finkatu zuten, 450 etxebizitza berri ingurukoa, San Esteban eremurako.

Aipatutako bi tailerretako ondorioekin, antolamendu berri bat proposatu zen eta,aldi berean, bi alternatiba proposatu ziren, Bonberenearen kokapenaren arabera:

- Egungo kokapena, erdian, handitzeko aukerekin eta guztiz legeztatuta.
- Kokapen berria, albo batean, zirkuaren eta karabanen egungo zabaldegian.

Alternatiba horiek modu grafikoan adierazita daude Aurrerapen honetako plano hauetan: III.3.1, 2, 3 eta 4.

ITZULTZE TAILERREAN aurkeztu ziren, 2023ko azaroaren 28an, eta honako taulan jasota daude tailer haren ondorioak:

Mugikortasuna	Berdeguneak	Ekipamenduak	Etxebizitzak	Balorazioa
"Alejaría el trazado del camino peatonal de las viviendas en planta baja"	"Ahora las zonas verdes serían públicas pero flanqueadas por una muralla de viviendas"	"Bonbereneak bizitasun asko dauka, eguneroko programazioa"	"Behe solairua gehi zortziko altuerak gehiegizkoak dira"	"Se ha mejorado mucho desde la primera opción que se nos presentó a las de ahora, se valora el esfuerzo"
"El edificio de aparcamientos no se ha pedido"	"No queremos más viviendas, pero si se hacen, que no estropeen lo bueno que tenemos, la zona de esparcimiento de Tolosa (merendero, etc)"		"Etxebizitzak harresi bat bezala ikusten dira"	"De las primeras propuestas a las de ahora ha mejorado mucho, pero el aparcamiento no se ha pedido y la densidad es alta"
"Trafiko berria arazoa izango da. Lasaitasuna galduko dugu"	"400 baino gehiago etxebizitzak egiten badira, ez dira nahikoak izango berdeguneak"		"Etxebizitza altuerari dagokionez ez duzue kasu egin"	
			"En los talleres se habló de reducir el ámbito para reducir el número de viviendas, no se ha tenido en cuenta"	
			"¿Porque se haya bajado el número de viviendas nos tenemos que conformar?"	

Ikusi San Esteban auzoko Herritarren Parte Hartze Prozesuaren dokumentua, Dunak enpresak egina (2023).

V. ANTOLAMENDUA, IRIZPIDEAK ETA SOLUZIO OROKORRAK.

V.1. HIRIGINTZAKO PLANGINTZAN JASANGARRITASUN-IRIZPIDEAK APLIKATZEA.

Egungo hirigintza, poliki-poliki, ingurumeneko kontsiderazio batzuk integratzen ari da haren funtzionamendu-premisetan. Ezagutza arlo honetan ingurumena integratzeko, logika-aldaketa handia behar da. Eta, horretarako, funtsezkoa da plangintza-prozesuetan herritarren parte-hartze sakonagoa izatea. Zentzu horretan, uste dugu prozesu parte-hartzaileek (adibidez, San Estebango Antolamenduaren Aurrerapenerako egindakoa) balio dezaketela plangintzari aplikatzen zaizkion jasangarritasun-irizpide batzuk hirigintza-kulturaren txertatzeko.

Hirigintza jasangarriago baten helburu orokorra da hirietan kalitate oneko bizitza bateragarria izatea hiriguneei eragin negatibo txikiagoa edukitzearekin mundu-mailako jasangarritasunean. Hori gogoan, hainbat irizpideren berri emango da orain, aurrerapen hau haietan oinarritu nahi baita. Edonola ere, ez dira errezeta edo proposamen zurrinak, eta funtsean dituzten printzipioak plangintzaren eta hiri-kudeaketaren eskala eta denbora guztietan aplikatu beharko dira.

Irizpideak lau atal hauetan antolatu dira:

- a. Lurzorua baliabide urri gisa.
- b. Ingurumenaren alde planifikatzea.
- c. Hiri-metabolismoa arrazionalizatzea.
- d. Hirietako irisgarritasuna eta mugikortasuna birplanteatzea.

a). Lurzorua baliabide urri gisa:

Tolosak lurzoru gutxi du erabilgarri. Lurzorua baliabide urria da lurralde-mailan, bereziki balio ekologiko handiko lurzoru eta biodibertsitate handiko lurraldeen euskarria.

Lurzoruari begira, plangintza jasangarriago batek irizpide hauek izan behar ditu oinarrian:

- Hiria dagoen gertuko lurraldearen ezaugarriak aztertzea, paisaiaren ikuspegitik eta osatzen duen sistema ekologikoaren logikatik.
- Baliarik handieneko guneak edo gunerik ahulenak babestea eta gordetzea hiriguneei inguruan edo plangintzaren xedea den eremuan.
- Olgetarako erabileretarako gune naturalak sortzea hiriko alde horretan, eta askotariko beharrak dituzten herritar-taldeek erabiltzeko aukerak aztertzea. Olgetarako guneetara iristeko modu ez-kutsatzaileak proposatzea.
- San Estebanen eta inguruaren arteko jarraitutasun ekologikoa erraztea, ez isolatzeko. Horretarako, korridore, falka edo eraztun berdeak sortu daitezke.
- Hiriaren barruan dauden gune natural baliotsuak babestea, aberastasunari eta aniztasun ekologikoari eusten dieten esku-hartzeekin; adibidez, ibaiak modu naturalean leheneratzea eta, hala badagokio, hirietako basoak edo arboladiak dauden eremuak babestea.

- Olgetarako erabileretarako gune naturalak sortzea hiriko alde horretan, eta askotariko beharrak dituzten herritar-taldeek erabiltzeko aukerak aztertzea. Olgetarako guneetara iristeko modu ez-kutsatzaileak proposatzea.
- San Estebanen eta inguruaren arteko jarraitutasun ekologikoa erraztea, ez isolatzeko. Horretarako, korridore, falka edo eraztun berdeak sortu daitezke.
- Hiriaren barruan dauden gune natural baliotsuak babestea, aberastasunari eta aniztasun ekologikoari eusten dieten esku-hartzeekin; adibidez, ibaiak modu naturalean leheneratzea eta, hala badagokio, hirietako basoak edo arboladiak dauden eremuak babestea.
- Arboladiak dauden guneak edo basoak sortzea, galdutako ondare naturala berreskuratzeko gai direnak.
- Berdegune irekien sistema koherente bat proposatzea. Horren baitan, esku-hartzeak egingo dira eskala guztietan: etxe ondoko parke txikiak, eraztun edo udal-parke handiak... Oinez, bizikletaz edo pertsonak zein animaliak baliabide motorizaturik gabe iritsi ahal izatea sustatuko da. Berdegune horietan, diseinuaren oinarria jada badauden elementuak izango dira (landaredia eta ura), eta bertako landaredia erabiliko da zatiren bat hutsetik sortu behar bada.
- Hiri-periferiaren mugak definitzea, nola pertzepzioari hala erabilerari dagokionez.
- Eraikitako ingurunearen baitan dauden guneak berreskuratu ote daitezkeen aztertzea. Hartara, hiria handitzea eta hedatzea saihestuko da, eta jada badagoena eraldatzea izango da joera.
- Hiri-eremu trinkoak eta askotarikoak bultzatzea, dentsitate ertainarekin eta erabilera nahasiekin.

b) Ingurumenaren alde planifikatzea.

Lurralde baten aukeretan oinarritzen da garapena eta, horren harira, irizpide hauek aplikatu daitezke:

- Ingurumen-arazoak aztertzea.
- Lurraldearen ondoriozko aukerak aztertzea. Klimarekin lotutako alderdiak: eguzki-orduak, batez besteko tenperaturak, maximoak eta minimoak, haizeak, hezetasuna... Paisaiarekin lotutako alderdiak: bista onak, paisaiaren mugarrak...
- Klima xehe aztertzea, urtean zehar eta ordu-eremuen arabera. (Hil hotzak eta beroak, aldeak egunean zehar).
- Paisaiaren eta eraikita dagoenaren nortasun-elementuak definitzea. Hala, antolamendu berriko elementu garrantzitsuak izango dira.
- Erabilerak esleitzea lurralde-oinarriaren ezaugarriak aintzat hartuta. Esate baterako, eremu hezeak oinarri egokia dira berdeguneetarako, eta eremu eguzkitsuak eta bista onak dituztenak, berriz, bizitegi-eremuetarako, etab.
- San Estebanen forma diseinatzeko orduan, klimak eta lurraldeak eskaintzen dituzten aukerak baliatzea eta ingurumen-arazoak konpontzea: eguzkialdia neguan, aireztapen gurutzatua, babesa haizetik edo euritik, brisa eta itzalak erabiltzea, nahi ez diren itzalak saihestea... Dena den, beti hartuko dira kontuan mikroklima eta haren urritasunak.
- Sortutako gainazalean ahalik eta eragin txikiena izatea errazten duten urbanizazio-oinarriak; hots, ahalik eta mugimendu topografikorik txikiak, ebaketak eta betelanak konpentsatzea, landare-lurraren geruzak berreskuratzea berdeguneak sortzeko, gainazal gogorak eta irazkorrak murriztea, ebapotranspirazioa gertatzeko aukera ematen duten eremu bigunen aldean.

c) Hiri-metabolismoa arrazionalizatzea.

Helburu nagusia da hainbeste baliabide behar ez izatea eta baliabideen zati bat birziklatzea, hondakin ez bihurtzeko, baliabide berri baizik. Ikuspegi berri horretatik, sektore hauek aztertu beharko lirateke:

- Uraren zikloa.
- Kontsumo energetikoa.
- Eraikuntza-materialen kontsumoa.
- Hondakinen tratamendua.
- Igorpenen tratamendua.

Hiri-plangintzan irizpide hauek garatu beharko lirateke:

Ur-zikloarekin lotuta:

- Erabilera bakoitzerako egokia den ur-kalitatea bilatzea, eta ur bakoitzaren kalitate-baldintzak doitzea azken erabilera zein den kontuan hartuta.
- Euri-uraren zati handi bat ingurune naturalera zuzenean itzultzeko aukera ematea, eta, ahal den neurrian, drainatze naturalak erabiltzea.
- Erabilitako urak bereiztea, berrerabili ahal izateko eta ahalik eta errazen arazteko. Adibidez, ur grisak eta beltzak bereizten direnean, ur grisak *in-situ* arazteko aukera egoten da, tratamendu errazak erabilia.

Energia-kontsumoarekin lotuta:

- Eraikinak senez kokatzen direnean, barneko espazioan berotu edo hozteko karga energetikoak murriztu daitezke. Eraikin baterako kokapenik egokiena zein den jakiteko, etorkizuneko erabiltzaileen benetako beharrak aztertu behar dira, lekuaren analisisan ebaluatzen diren mikroklimaren ezaugarriei begiratuta. Besteak beste, eguzkialdia eta haize hotzetatik babestea eraikuntzen diseinuan kontuan hartzen direnean, nabarmen aurreztu daiteke, baldin eta ongi txertatzen badira. Arkitektura bioklimatiko pasibo deritzo jokabide horri.
- Lerrokaduren eta ordenantzen diseinuetan, alderdi horiek aintzat hartu behar dira. Erresuma Batuan egindako azterlan batean aurreratu zuten etxebizitza bakoitzeko energia-eskaera erdibitu egin daitekeela egungo plan askotan, bide-egitura eta etxadien orientazioa birplanteatuz.
- Hiri-eremu berrietan nola proposatzen den aztertu beharko litzateke, bai garai hotzetan berotzeko beharrari dagokionez, bai beroa egiten duenean hozteari dagokionez. Gure lurraldean airea giotzeko beharrak garrantzi handia du jada energiaren fakturan.
- Egin beharreko eraikuntzetan energia berriztagarriak atzemateko instalazioak txertatzea erraztu beharko lukete ordenantzek, nola erabilera propioetarako (ur bero sanitarioa berotzea) hala sarean sartzeko energia ekoizteko. Era horretan, eremu berrietan baliatuko diren iturri ez-berriztagarrien eragin energetikoa orekatu egingo litzateke.

Eraikuntza-materialekin lotuta:

- Eraikuntzarako hautatzen diren materialek energia-kantitate jakin bat behar izan dute ekoizpenean, eta hori kontuan hartu beharko litzateke hautaketari buruzko gomendioak egiteko orduan. Nolanahi ere, edozein eraikuntzaren bizitza-erabilgarrian kontsumitutakoa askoz energia handiagoa izaten da hura osatzen duten materialetan baliatutako energia baino.

Hiri-hondakinekin lotuta:

- Hiri-eremuetan sortzen diren hondakinen tratamendua aldez aurretik planteatuz gero, errazagoa izaten da hondakin horiek ongi kudeatzea gerora. Auzo edo etxadi oso baterako instalazioak ondo kokatuta daudenean, hiri-hondakinak bereiztea, biltzea eta berrerabiltzea merkeagoa izaten da. Jatorrian bereizitako zabor organikoa bildu eta konpostatzeko, plangintza ona behar da. Alabaina, konposatu eta eraldatu egin daiteke era horretan, eta materia organiko baliotsua lortu.
- Hondakinak bildu eta tratatzeko arazoak konpondu ahal izateko gune ongi kokatuak gorde beharko lirateke plangintzan, hiri-erabileretan beharrezkoak diren beste ekipamendu batzuk kokatzen diren bezalaxe.

Igorpen kutsatzaileekin lotuta:

- Hirietako kutsadura mugikortasun motorizatuaren eraginarekin estu lotuta dago. Zarataren eta igorpen kutsatzaileen ondoriozko arazoetako asko ibilgailu pribatuak ezin desplazamendutan gehiegi erabiltzearen emaitza dira.
- Beste kutsadura-iturri batzuk (industria edo jarduera ekonomikoarekin lotutakoak kasurako) plangintzako zehaztapenetan jasotzen dira eskuarki.

d) Hirietako irisgarritasuna eta mugikortasuna birplanteatzea.

Hona hemen plangintzan sartu beharreko irizpide orokorrak, mugikortasun motorizatua minimizatzeko eta mugikortasun-modu hori pixkanaka aldatzeko, gehien kutsatzen dutenetatik ingurumenari kalte gutxien egiten dioten moduetara:

- Garraio publikoa eta oinez zein bizikleta bidezko irisgarritasuna bermatzea, edozein hiri-garapen berrirako.
- Oinezko pasealeku eta bideen sare bat osatzea bizikletaz modu segurutan zirkulatzeko. Eraikitako ingurune osoa zeharkatuko luke, eta jendea erakartzen duten guneak eta ekipamenduak lotuko litzuzke: ikastetxeak, haur-eskolak, parke periferikoak, osasun-zentroak, merkataritza-eremuak...
- Sistema intermodal bat garatzea, jada abian diren garraio-sareak biltzen dituen. Hala, lehiakorra eta eroso izango litzateke garraio publikoaren hainbat modu eta motorizatuak ez diren baliabideak erabiltzea, auzoetaraino, hiriguneraino edo azpihirigunetaraino eta askotariko zerbitzuetara iristeko.
- Automobila gehiegi erabiltzea ez sustatzeko aparkaleku-politika planifikatzea. Esate baterako, autoak hiriguneko eremuetara ezin sartzea, eta autoa sustatzea benetan erabilgarriagoa den bidaietarako soilik. Adibidez, disuasio-aparkalekuak jar daitezke hirigunearen periferian, oinezkoen sarearekin edo garraio publikoaren geltokiekin konektatuta, hiriguneko eremuetara joan ahal izateko.

V.2. ANTOLAMENDU EREDUAREN DESKRIBAPENA.

Honako irizpide erkide hauek antolamendu-aukerak aztertzeko erabiltzen dira, eta antolamendu-eredu bat definitzeko balio dute:

- Elozegi parkea bai San Estebanen, bai Tolosako hirigunean txertatzea, jada zer dagoen kontuan hartuta eta dagoenari balioa emanda. Erabilera berriekin integratuta geratuko litzateke paisaiari dagokionez.
- Parkea San Esteban eremuarekin eta hirigunearekin lotzea, eta mugikortasuna eta irisgarritasuna bideratzea.
- Kontrol akustikoko neurriak trenbidean, San Esteban eremuan zehar, etorkizuneko antolamenduaren arabera.
- Ferialekua eraikia sendotzea eta askotariko jardueretarako erabiltzea.
- Bonberenearen sendotzea berraztertzea antolamendu berrian, Zuberoa-Torrea oinezko bulebar baten arabera.
- San Estebango hirigintza-garapena baliatzea aparkalekuak jartzeko Ferialekua igarota, hiriguneko plazak hutsik uzteko.
- San Estebanera heltzeko egungo bideak lotzea Batxiler Zaldibia plaza handituz, oinezko eta txirrindulariek konexioa edukitzeko auzoaren eta hiri-bilbearen gainerakoaren artean.
- Erabileren eta eraikuntzaren forma zein moten mistifikazioa sustatzea, antolamendua eta lurzoru urbanizaezina erlazionatuz.
- San Esteban-Torrea erreka berreskuratzea, lehengoratze ekologikoa eginez, eta Elozegi parkearekiko paisaia-konexioa berrezartzea.
- Ibilbide labur eta luze gisa jada seinaleztaturik dauden bide publiko eta zidor mugakideak berreskuratzea eta antolamendu berrian txertatzea.
- Etorkizuneko antolamenduan San Joan kalearekin zer egin aztertzea, hirigunera iristeko bide bizkor eta alternatibo gisa, era horretan errepideko zirkulazioa arinagoa izango baita antolamenduko gainerako eremuetan.
- Hiri-lurzoruaren mugak berraztertzea, mugak zehatzagoak izan daitezkeen errealitate fisikora hurreratzeari begira, bai industrialdean, bai lurzoru urbanizaezinarekiko ertzetan eta lursail-egituran. Halatan, helburua da egitura horretan nekazaritza eta abeltzaintzako zatirik ez geratzea probetxu atera gabe.
- Hirigintza-eraikigarritasun bera finkatzea ustezko inpaktua ulertzen laguntzen duten eraikuntza-profilak baliatzeko, batetik, jada eginda dagoenarekiko inpaktuari begira, eta bestetik, beste eraikuntza batek plantarekin profilak duen erlazioari begira.
- Zuberoa eta Torrea antolamenduaren xedea den eremuan txertatzea.

V.3. LURZORUAREN SAILKAPENA.

Lurzoruaren sailkapena honela dago finkatuta Tolosako udalerrian: hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina.

EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 53. artikulua aipatzen duen hirigintzaren egiturazko antolamenduari dagokio sailkapen hori.

Udalerraren egitura orokorrean oinarritzen da sailkapen hori: Tolosako hirigune nagusia, landa-auzoak, jarduera ekonomikoen eremuak eta edozein lurzoru motatan kokatutako sistema orokorrak.

Hiri-lurzoru gisa sailkatzeko, 2/2006 Legearen 11. artikuluan aipatzen diren bi egoera objektiboetako bat bete behar da:

- a) *Gutxienez honakoak izatea: ibilgailuek zolatutako eta erabilera publikoko bideetatik sartu ahal izatea, ur-hornidura, euri-uren eta ur beltzen ebakuazioa eta behe-tentsioko energia elektrikoaren hornidura (lehendik dauden eraikinei zein hirigintza-antolamenduak aurreikusten dituen eraikinei zerbitzu egokiak emateko behar adinako dimentsioa, emaria, ahalmena eta tentsioa dituena).*
- b) *Aurreko paragrafoan aipatutako zerbitzuetako batzuk izan ez arren, lursailek euren antolamendua finkatuta izatea, eraikinek gutxienez horretarako egokiak diren espazioen bi heren hartzen badituzte, horientzat proposatutako hirigintza-antolamenduaren arabera.*

San Esteban eremua hiru-lurzoru gisa sailkatuta dago Tolosako HAPOan.

V.4. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA.

Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 15. artikulua zehazten duen moduan, lurzoruaren kalifikazioak erabilera orokorrak eta xeheak esleitzen dizkio udalerrri osoari edo haren zati bati.

Kalifikazio orokorrak egiturazko hiri-antolamenduaren izaera du, Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 53. artikulua aipatzen duen moduan.

Aldiz, kalifikazio xeheek ez diote eragiten HAPOaren egitura organikoari, eta plan berezien edo partzialen bidez antola daitezke.

HAPOaren aldaketaren aurrerapenak honako irizpideak proposatzen ditu lurzoru kalifikatzeko:

- Nagusiki oinarritzko erabileretako batera (etxebizitza, jarduera ekonomikoak...) bideratuta dauden lur zatiak dira zonak; batez ere, pribatuak eta irabazizkoak izaten dira.
- Sistema orokorrak herritarrei zerbitzuak emateko oinarritzko erabileretara bideratuta egoten dira (komunikazioak, espazio libreak, ekipamendu komunitarioa); publikoak izaten dira eta, orokorrean, ez dira irabazizkoak izaten.

Sistema orokorren kontzeptuak barne hartzen ditu zerbitzuen azpiegitura orokorren elementuetara bideratutako eremuak, lurraldearen okupazio eskusiboa eragiten dutenak, eta ibaiak.

Kalifikazio orokorra sistematizatzea proposatzen da, honako oinarritzko moten arabera:

- R. Bizitegi-eremuak.
- AE. Jarduera ekonomikoetako eremuak. SG. Sistema orokorrak.

Bizitegi-eremuetan honako hauek definitzea proposatzen da:

- R2. Bizitegi-eremua, bloke linealean (edo dentsitate

altua). Jarduera ekonomikoetako eremuetan honakoak

finkatzea proposatzen da:

- AE1. Ekoizpen-jarduera ekonomikoen eremua, isolatutako partzelan.
- AE2. Ekoizpen-jarduera ekonomikoen eremua, mehelinean artean.

Sistema orokorren barruan honakoak bereizten dira:

SGRV. Errepide bidezko komunikazioena. SGRF Tren bidezko komunikazioena. SGFL Ibaiena.

SGEL Espazio libreena.

SGEQ Ekipamendu komunitarioarena.

Eta, ekipamendu kolektibo edo komunitarioen artean, honakoak:

- SGE1. Kirola.
- SGE5. Sozio-kulturala.
- SGE6. Osasun-arreta.
- SGE7. Aparkaleku komunitarioa eta disuasio-aparkalekua.

V.5. HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK EKIPAMENDU KOLEKTIBOARI DAGOKIONEZ.

Helburu orokorra da Tolosan eta San Estebanen eskatu diren eta behar diren askotariko ekipamenduak aurreikustea eta horien antolamendua egitea.

Ekipamenduei behar diren kalitatea eta irisgarritasuna ematea.

Jarduera-irizpide gisa, ekipamendurik berezianak mantendu, beste nonbait kokatu edo instalatzeko neurriak hartuko dira.

Testuinguru horretan, ekipamendu hauek aipatzekoak dira, garrantzitsuak direlako:

- Egungo ekipamenduak handitzeko aukera bideratzea:
- Osasun-arretarako ekipamenduak egungo anbulatorioan, eta kirol-instalazioak eta gizarte-zein kultura-erabilerako instalazioak Ferialekuan. Hartara, osorik birgaitu ahal izango dira.

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

- Erabilera mistoko eraikuntza baterako proposamena. Aparkalekuak egongo lirateke hainbat solairutan, eta goian, erabilera tertziarioak, egungo erabilerak bertara eramateko eta berriei ere ekiteko. Konexio funtzionala Ferialekuaren erabilerekin.
- Bonberenearen egungo gizarte- eta kultura-erabilera mantendu eta zabaltzea. Horretarako, zedarrituriko alorrean kokatu liteke, eremuaren antolamendua zentzuzkoa eta logikoa izan dadin. Era horretan, udal-ekipamenduen antolamendu perimetrala ere logikoa izango litzateke, tokiko dotazioen aldean, antolamenduaren baita kokatzea proposatzen da eta.

Testuinguru horretan, irizpide hauek hartu daitezke aintzakotzat:

Ulertzea ekipamendu horiek birkalifikatzeak hiri-aberastasuna galtzea eragingo lukeela.

Inguruneko egoera eta arrazoi espezifikoak kontuan izatea.

Araubidea birdoitzea irabazizko lursailtzat joz, eta, halatan, gaur egun jarduera ekonomikoetarako erabiltzen direnekin parekatzea.

V.6. HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK ESPAZIO LIBREEI ETA BERDEGUNEI DAGOKIENEZ.

Helburu orokorra da kalitate oneko espazio libreak aurreikustea eta horien antolamendua egitea, Tolosan eta auzoetan eskatzen direlako eta beharrezkoak direlako.

San Estebanen, irizpide orokorra espazio libreen eta berdeguneen kalitatea arautzea da, gidalerro hauei jarraituz:

- Kokapen eta irisgarritasun egokiak.
- Azalerari, eguzkialdiari eta garrantziari buruzko gutxieneko baldintzak finkatzea berdegune berrietan.
- Urbanizazioa egokiro tratatzea, eta espazio libreak zein berdeguneak lotzea bai barnean, bai Elozegi parkearekin.
- Mantentzeko aukerak sustatzea eta inguruneari egokitutako landare-espezieen alde egitea.
- Egungo erreka berriz urbanizatzea, ibai-parke lineal baten modura. Hartara, continuum berde bat izango litzateke berdegune berrien eta Elozegi parkearen ondoan jada daudenen artean.
- Bestalde, urbanizazio berria samurragoa izatea proposatzen da, paisaiarekin lotutako neurriak txertatzeko eta erabilera publikoko zortasun-espazioak atseginagoak izateko jabetza pribatuen gainean; hau da, plazak egitea garajeen gainean.

V.7. HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK MUGIKORTASUNARI ETA GARRAIOARI DAGOKIENEZ.

Helburu orokorra da San Esteban auzoko antolamendua integrazio- eta konexio-proposamenetan oinarritzea, batik bat goiko guneeetan (lurzoru urbanizaezina) eta beheko guneeetan, trenbidearen beste aldeko hiri-bilbearen gainerakoari begira.

Konexioa motorizatuak ez diren bitartekoekin eta garraio publikoz egitea nahi da.

Garraio kolektiboari buruz, proposamen hauetan arreta jarri behar dela uste da:

- Tolosarako mugikortasun-plan baten irizpideak baliatzea San Estebanen.
- Garraio kolektiboa baliatzeko sistema egokitzea San Estebanera heltzeko.
- Disuasio-aparkalekuak eta egoiliarrentzako aparkalekuak egotea auzorako sarbideetatik gertu eta auzoaren perimetroan.

Bide-sarearen kasuan, egungo trazadura birplanteatu nahi da, bidearen ondoko egungo espaloia zabaltzeko eta baterian aparkatu ahal izateko. Hala jokatzuz gero, estandar publikoak behar bezala beteko lirateke. Gainera, lurpeko garajeetarako sarbideekin, eremuaren barnealdea oinezkoentzat izatea sustatuko litzateke.

Oinezkoen eta txirrindularien sareari dagokionez, helburu orokorra mugikortasun-mota hori bultzatzea da. Horri begira, honako hau sustatuko da:

- 30 km-ko muga duten gunek bideratzea bide-sarean, mugikortasun-planaren baitan.
- Udalerriko txirrindularitza-sarea osatzea, ekialdea-mendebaldea ardatza sustatuz eta zeharkako ardatzak egituratuz.
- Oinezkoen segurtasuna kontuan edukitzea bizikletak eta beste mugikortasun-bitarteko batzuk ere igarotzen diren guneeetan.
- Oinezkoentzako hiri-pasealekua osatzea, ibai-pasealekuan zehar eta Elozegi parkeraino.

Aparkalekuei begira, helburu orokorra da Tolosako hirigunean dauden leku eskasak ondo kudeatzea eta, halaber, beharrei eta eskaerei erantzungo dien sare bat garatzea, baita San Estebani dagokionez ere.

Horretarako, irizpide eta proposamen hauek aztertu nahi dira:

- Disuasio-aparkaleku bat jartzea hiri-perimetroan, 300 lekurekin gutxienez.
- Garapen berrietan aparkalekuak jartzeko erregelamendua zorrotz bete dadin sustatzea.

V.8. HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK ZERBITZU-AZPIEGITUREI DAGOKIENEZ.

V.8.1. HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

Helburu nagusia da azpiegiturak aurreikustea eta horien antolamendua egitea San Estebanen behar eta eskaerei erantzute aldera. Horretarako:

- Hornidura-sareak osatu eta hobetu behar dira hiri-lurzoru osorako eta aurreikusten diren garapenentarako: ur-banaketa, saneamendua, elektrizitatea, telekomunikazioa eta gasa.
- Inpaktuak minimizatu edo ezabatzeko hobekuntza-irizpideak finkatzea: aireko kableak, antenak, etab.
- Neurriak finkatzea uraren kontsumoa arrazionalizatzeko, telekomunikazio-operadoreak koordinatzeko (kanalizazio eta hariteria berak erabiltzea), eraikinen energia-kontsumoa minimizatzeko eta hiri-hondakin solidoak kudeatzeko.

V.8.2. UHOLDEAK PREBENITZEA.

Oinarrizko helburuetako bat da oztopo hidrauliko guztiak kentzea 500 urteko uraldiko guneetan. Era berean, atarien kotak aipatu uraldikoak baino gorago kokatuko dira.

Ibaiak eta errekek antolatzen diren LAPek hiri-eremuetako ertzei buruzko araudi espezifikoan xedatutakoa beteko da.

V.8.3. UR-HORNIDURA.

Gipuzkoako Ur Partzuergoaren bidez kudeatzen dira sare horiek. Tolosako udalerrian dagoen sareak eskualdea hornitzen du.

Oro har, ez da jarduera berririk aurreikusten hornidura-sarean. Zerbitzuak aurreikusitako beharren arabera luzatuko dira, besterik ez, eta, ahal dela, sare berria eratzunetan antolatuko da, egungo hiri-sarean hobekuntzak egin eta aukerak bideratzeko.

V.8.4. ENERGIA ELEKTRIKOA.

Orokorki, udalerraren baitan ez da eragin handirik sortuko hornidura elektrikoaren sarean, goi-tentsioan eta erdi- zein behe-tentsioan. Energia elektriko gehien kontsumitzen duen sektorea bizitokiena da, eta ondoren zerbitzuak daude, distantzia luzera, Iberdrola konpainia hornitzailearen arabera. Bi sektore horiek kontsumitzen duten energia elektrikoa gorantz doa modu jarraitu eta neurritsuan, eta horrela jarraituko du aurrerapen honetan aurreikusitako eraikin-proposamen berrietan ere.

V.8.5. HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK.

Hiri-hondakin solidoen bolumena Tolosako Udalaren egungo kudeaketan txertatuko da.

V.8.6. TELEKOMUNIKAZIOEN SAREA.

Telekomunikazioei buruzko Lege Orokorraren arabera, komunikazio elektronikoen sare publikoak oinarritzko ekipamenduak dira, eta horiek instalatzea eta hedatzea interes orokorreko lanak dira.

Hori dela eta, hirigintzako plangintza-tresnak idaztean eta, zehazki, hirigintza-proiektuak idaztean, telekomunikazio elektronikoen sare publikoak hedatzea errazteko obra zibilerako azpiegituren instalazioa aurreikusi behar da; hala, sareko elementu eta ekipo pasiboak gehi daitezke telekomunikazioei buruzko araudi teknikoak zehazten dituen baldintzetan. Urbanizazio-proiektuetan instalatuko diren azpiegiturak urbanizazio-lanen ondoriozko multzoaren barruan egongo dira, eta udal jabari publikoan txertatuko dira. Azpiegiturak komunikazio elektronikoko sare publikoen operadoreen eskura jarriko dira, beren sareak eremu horretan hedatzeko interesa badute ere. Eskaintza hori berdintasun- eta gardentasun-baldintzetan egingo da, eta bereizkeriarik gabe.

V.9. HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK ETXEBIZITZEI DAGOKIENEZ

Tolosako biztanleria handitzea aurreikusten da, eta helburu orokorra horri erantzutea da, bai eta eskaerari ere. Halaber, irtenbide espezifikoak bilatu nahi dira San Estebanerako.

- Tolosako HAPOan xedatzen da, teorian, eraikigarritasuna $1,8 \text{ m}^2 \text{ (t)/m}^2 \text{ (s)}$ dela, eta 1.000-1.200 etxebizitza, gutxi gorabehera.
- Herritarren 2014ko partaidetza-prozesuaren ondoriozko proposamenean, eraikigarritasuna $0,27 \text{ m}^2 \text{ (t)/m}^2 \text{ (s)}$ izatea jaso zen. Eta antolamenduaren zein iradokitako profilen ondoriozko etxebizitza-kopurua, aldiz, 150.
 - Lurzoruari buruzko Legearen arabera, sendotu gabeko hiri-lurzoruetako eraikigarritasuna $0,4 \text{ m}^2 \text{ (t)/m}^2 \text{ (s)}$ da gutxienez. Horrenbestez, handitu egin behar da, eta, hortaz, etxebizitza kopurua ere bai.
- Hirigintza-eraikigarritasun handiagoa proposatzen da: $\leq 2,3 \text{ m}^2 \text{ (t)/m}^2 \text{ (s)}$. Eta 450 etxebizitza inguru.
- Lurzoruari buruzko Legean aurreikusten da etxebizitza babestuen gutxienerako estandarra HAPOan aurreikusitako eraikigarritasunaren % 40 izatea. Zehazki, % 20 etxebizitza babestu ofizialak izan behar dira, eta gainerako % 20a, etxebizitza babestu tasatuak.
- Etxebizitza babestuak % 60 izatea proposatzen da. Horren baitan, % 30 etxebizitza babestu ofizialak izan daitezke (babes ofizialeko etxebizitzak), eta % 30, tasatuak.

Hirigintzako araubide juridikoaren harira, jarduera-irizpide hauek proposatzen dira:

- Prezio tasatuko edo mugatuko etxebizitzak, araubide aplikagarriaren arabera.

- Gizarte-babeseko etxebizitzak, araubide aplikagarriaren arabera.
- Etxebizitza libreak.

Horiek guztiek ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua beteko lukete (bizigarritasunari buruzko dekretua).

Etxebizitzen tamainari dagokionez, jarduera-irizpide hauek proposatzen dira:

- Bloke linealeko edo dentsitate handiko etxebizitza-motetan (R2): 90 m² (t)/etxebizitza.
- Gutxieneko tamaina etxebizitzetan: bizigarritasunari eta gizon-emakumeen arteko berdintasunari buruzko legeria aplikagarrian xedatzen dena. Besterik adierazi ezean, 40 m² (t) erabilgarri.

Beste irizpide batzuk:

- Babes ofizialeko etxebizitza guztiak alokairura bideratzea.
- Irisgarritasun unibertsalerako elementuak (igogailuak, bizilagun guztien eskaierak, atariak, etab.) ez sartzea hirigintza eraikigarritasunaren barruan.
- Jada eginda dauden eraikinak energiari begira hobetzeko eraikitako azaleraren handitzea ez sartzea hirigintza eraikigarritasunaren barruan.
- Etxebizitzen alderdi teknikoek eta bizigarritasunari buruzko alderdiek unean uneko indarreko erregulazio sektoriala betetzea.

V.10. HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK JARDUERA EKONOMIKOEI DAGOKIENEZ.

Helburu orokorra eskaerari erantzutea da, eta, gaingiroki, jarduera ekonomikoetarako eskuragarri dagoen lurzorua galtzea saihestu nahi da.

Eskaintza orokorraren harira, irizpidea antolamenduko lurzorua dibertsifikatzea da, egungo plangintzan jasota dauden motak kontuan hartuta:

- AE1 Enpresak dauden lursailak (industrialak).
- AE2 Pabilioiak mehelinetan (industrialak).
- AE3 Askotariko jarduerak (tertzarioak).

Ahal dela, honela jokatuko da:

- AE1 motako enpresak mantendu eta sendotzea, eta haien garapena, berrikuntza eta hazkundea sustatzea.
- Erabileren mistifikazioa bultzatzea bizitegi-garapenean.
- Apustua egitea argi eta garbi tertziarioa den ekintza baten alde. Era horretan, Unipapelen egun dauden jarduerak mugitu ahalko dira, eta jarduera berriak ezarri.

V.11. HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK ENERGIA JASANGARRITASUNARI ETA KLIMA ALDAKETAREN AURKAKO NEURRIEI DAGOKIENEZ.

V.11.1. SARRERA.

Euskal Autonomia Erkidegoko energia-jasangarritasunerako 2019ko otsailaren 21eko 4/2019 Legearen (EHAA, 42 zk., 2019ko otsailaren 28koa) II. kapituluko 2. sekzioko ("Bizitegi-sektorea eta hirigintzako garapen berriak") 7.2.b. artikulua ezartzen duenez, energia-jasangarritasunaren azterketa behar dute honakoek: "egiturazko antolamenduaren planak, hiri-antolamenduko plan orokorrak, plangintza orokorra bateragarri egiteko planak, sektORIZAZIO-planak eta, hala dagokionean eta arauak ezarritako baldintzetan, antolamendu xehatuaren planak".

Esku artean dugun kasuan, hiriak ez dira jasangarriak, haien berezko ezaugarriak direla eta. Ingurune fisikoaren mende daude mantentzeko; eskuragarri izan behar dituzte baliabide naturalak, bai pertsonen biziraupenerako funtsezkoak diren beharrak asetzeko, bai behar soziokulturei aurre egiteko beharrezkoak diren gaiak ekoizteko. Hiri-sistema modernoak eurek ekoizten dituzten hondakinen baliabide- eta hornidura-iturrietatik urruntzen diren heinean eta horiek suntsitzen dituzten heinean, gero eta handiagoak dira arazoak eta kalteak. Hirigintza-eredu zehaztugabeak ekarri dituen arazo sozial eta ekonomikoak batuz gero, argi eta garbi ikusten da hirigintza-eredu nagusiaren krisia eta jasangarritasunik eza.

Hirigintza-antolamendu egoki batek neurri handian murriztuko luke kostu energetikoa aurrerago, eraikinak eta horien instalazioak diseinatzeko prozesuan.

Gaizki eraikitako eta/edo diseinatutako eraikin batek zaildu egiten du haren instalazioak erabiltzea, murriztu egiten du erosotasun maila eta areagotu egiten ditu ustiapenaren kostuak, energia gehiago kontsumitzen delako. Bada, era berean, hirigintza-plangintza irizpide energetiko argirik gabe eginez gero, energia eta eskaria ez dira bat etortzen.

V.11.2. PLANGINTZAREN HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK.

Hiriko mikroklimaren ezaugarriek baldintzatu egiten dituzte etorkizuneko garapenen behar energetikoak. Hori dela eta, kontuan hartu behar dira aipatutako baldintza klimatikoak.

Aldeko ingurumen-baldintzak aprobetxatuz lurzorua antolatzea eta aurkako baldintzak kontrolatzea da Aurrerapenaren helburua.

Lurzorua sailkatzeko orduan eta, oro har, erabakiak hartzean kokapenen baldintza mikroklimatikoak eta energetikoak aintzat hartzea da irizpidea.

Kokapenen ezaugarri mikroklimatikoaren arabera esleitu behar dira eraikigarritasun-balioak. Dentsitatearen eta espazio librearen okupazioaren arteko oreka bilatu behar da.

Eremu aldapatsuek, hegoalderako orientazioa dutenek, hiri-dentsitate handiagoko garapena ahalbidetzen dute eremu lauek baino, eraikinen arteko oztupoak txikiagoak direlako.

Lehentasuna du San Esteban eremua berroneratzeak, hiriaren luzapen gisa.

Garapenerako plangintzan gutxieneko ingurumen- eta energia-baldintza batzuk ezarri behar dira, jarduketa osoa barne hartuko dutenak, eta garatutako antolamendua justifikatu beharko da, helburu horietan oinarrituta.

Garapenaren plangintzan eremu eraikigarriak eta espazio libreak banatzeko orduan, kontuan hartu da erabilera energetikoa ahalik eta handiena eta onena izatea, aukeratutako moten arabera eta eremuko baldintza klimatikoaren arabera.

Kontuan hartu behar da etxebizitzek, kaleek eta zirkulaziorako beste eremu batzuek itzala behar dutela udan. Bideak trazatzean honakoak hartuko dira kontuan:

3. Eraikina hegoaldera orientatuta lortzen da portaera energetikorik onena neguan eta udan, erradiazioaren ekarpena gehienekoa delako neguan, eta gutxienekoa udan.
4. Neguan, erradiazio gehien jasotzen duten gainazalak hegoalderantz orientatutako fatxadak dira, fatxadaren beste orientazio batzuekiko alde handiarekin.
5. Udan, erradiazio gehien jasotzen duten gainazalak teilatuak dira, eta, jarraian, ekialdeko eta mendebaldeko fatxadak.

Partzela eraikigarriak antolatzeako orduan, hobea da sakontasun gutxiko eraikinak planifikatzea. Izan ere, modu horretan, etxebizitzek bi fatxada dituzte, bakoitza alde batean. Hala, erraztu egiten da aireztatze natural gurutzatua, eta etxebizitza guztiek beti hobeto orientatutako fatxada bat izatea bermatzen da.

Ez da ezarri behar soluzio bioklimatikoak edo beste soluzio batzuk galarazten dituen mugarik. Hirigintza-araudiak honako kontzeptuak hartu behar ditu barne:

- Orientazioa.
- Orientazio bateko baino gehiagoko fatxadak.
- Eguzkia oztopatzea.
- Eraikinen portaera energetikoari eragiten dioten beste batzuk.

Eraikinaren altueraren eta espazio librearen (kaleak, berdeguneak edo espazio publikoak) zabaleraren arteko harremana aztertu behar da.

Etxebizitzek eguzkia jasoko dutela ziurtatu behar da. Eraikinen mугen eta bidearen arteko tartek ez du eragotzi behar eraikinetara eguzkia iristerik.

Espazio libreen eta berdeguneen hirigintzarako jarduketa-irizpide gisa, honakoak proposatzen dira:

- Hosto erorkorreko eta adaburu zabaleko zuhaitzak erabiltzea, udan etxebizitzek beheko solairuak babesteko eta neguan eguzkia sartzea ahalbidetzeko.
- Klima beroa duten eremuetan edo oso babesgabe dauden eremuetan beroa xurgatzen duten zoladurak erabiltzea.
- Urbanizatzeko orduan iragazki berdeko edo porotsuko sistemak txertatzea, eguzkiaren erradiazioa xurgatzen baitute horiek.

- Ura erabiltzea, iturrien edo ur-xaflen bidez, lurrunketa errazteko eta inguruko airea hozteko.
- Espezierik egokienak aukeratzea, honako hauek kontuan hartuta: hazten denean izango duen altuera, adaburuaren forma eta urtaroaren arabera hostaila eta adarren dentsitatea nola aldatzen den.
- Espazio publikoen sarean kontsumitutako energiaren kudeaketa arrazionalizatzea.
- Argiteria publikoan energia aurreztera bideratutako teknologiak txertatuko dira.
- Argiteria publikoan presio altuko sodiozko lurrun-lanparak erabiltzea, argi zuria beharrezkoa ez den lekuetan.
- Bideak hierarkizatzeko orduan maila luminikoa erabiltzea.

V.11.3. ALDAKETA KLIMATIKOAREN AURKAKO NEURRIAK.

Aldaketa klimatikoa arintzera eta hartara egokitzea bideratutako neurriak ezartzea eta arautzea da Klima Aldaketari eta Trantsizio Energetikoari buruzko 2019ko otsailaren 22ko 10/2019 Legearen eta Euskal Herriko Klima Aldaketaren Legearen aurreproiektuaren helburua. Karbono gutxiko ekonomia lortu nahi dute, garapen jasangarriaren bidez, Euskadiko aldaketa klimatikora egokitzeko. Horretarako, arriskua kudeatu eta erresilientzia hobetu nahi dute, sektoreko eta lurraldeko plangintzan aipatutako egokitzapena txertatuta.

Hirigintza-plangintzaren arloa, antolamenduari eta kudeaketari dagokienez, arlo egokietako bat da. Izan ere, zuzeneko lotura du herritarren parte-hartzearekin eta udalerriko errealitate fisikoarekin, ingurumen-errealitatearekin eta errealitate sozioekonomikoarekin.

Arazoa globala bada ere, aipatzekoa da posible dela tokiko neurrien kate baten bidez modu eraginkorrean lantzea.

Hain zuzen ere, 1992ko Rioko goi-bileran programa bat eta Agenda 21 tresna sortu ziren ikuspegi horretan oinarrituta. Hogeitaz aplikatu ondoren, analisi asko egin dira tresna mota horien arrakasten eta porroten gainean. Dena den, honako hauek izan dira arrakastarako faktore nagusietako batzuk: ingurumeneko arazoak behetik gora planteatzea, herritarrek arazo horiek identifikatzen eta konpontzen parte hartzea, borondate politikoa eta tokiko agintariek kontzientzia hartzea, herritarren laguntzaz arazo horiei aurre egiteko neurri zehatzak eta espezifikokoak hartuta.

Noski, hirigintza eta lurralde arloko errealitate konplexuari aurre egiteko, beharrezkoa da eskala hori gaintzea, maila guztiak bi noranzkoetan zeharkatuko dituzten koordinazio politiko eta administratiboko mekanismoen bidez. Dena den, dokumentu honen aukeretatik eta helburuetatik kanpo daude tresna mota horiek. Bestalde, tresna horien egokitasunik eza edo gabezia ez da aitzakia bat tokiko eskalak aldaketa klimatikoaren aurka borroka egiteko eskaintzen dituen aukerak ahalik eta gehien ez aprobetxatzeko.

Tokiko eskala bakarra ez bada ere, argi dago tokiko eskalaren mende dauden hiriko mikroklimak zenbat eta osasungarriagoak izan (zentzu guztietan), orduan eta osasungarriagoa izango dela klima globala ere, mikroklima horien baturaren eta biderkaduraren ondorioz.

Honako hau da tokiko eskalak eskaintzen duen abantaila nagusietako bat: aukera ematen du bizigarritasuna eta bizi-kalitatea berehala eta zuzenean neurtzeko, herritar guztien ohiko etxebizitzaren bidez. Hala, etengabeko informazioa sortzen da hiri ingurunean gertatutako aldaketen emaitzen gainean, aldaketak planifikatuak izan zein dinamika sozioekonomiko, ingurumeneko dinamika eta dinamika espazial konplexuen ondoriozkoak izan.

Hiriko kalitatea hobetzera bideratutako esku-hartze politikak arrakasta izateko, informazio-fluxu hori nola aprobetxatu eta kanalizatu jakitea da giltzarria. Informazioak prozesuaren beraren kalitateari laguntzea da helburua, atzeraelikadura-mekanismoen bidez, akatsak zuzendu eta ongi eginak indartu ahal izateko, eta, modu horretan, arazo posibleetatik abiatuta aukerak sortzeko.

Aldaketa klimatikoari aurre egiteko tokiko mailan hartutako neurri guztiek (aldaketa klimatikora egokitzera, hura arintzera edo bietara bideratuak) ebaluatzeko modukoak izan behar dute: bizigarritasuna eta bizi-kalitatea modu hautemangarrian eta ikusgarrian handitu behar dituzte une horretan bertan, herritar guztientzat, salbuespenik gabe; eta modu horretan aurkeztu eta gauzatu behar dituzte horien bultzatzaileek, herriaren edo hiriaren agertokian modu iraunkorrean txertatzea nahi bada benetan.

Aldaketa klimatikoaren aurka borroka egitera bideratutako neurri batek, hirigintzako plangintzarekin edo kudeaketarekin lotuta dagoenak, arrakasta izan duen neurtzeko adierazlerik onena honako hau izatea da helburu nagusia: herritar guztiek uste izatea euren udalerriko bizi-baldintzak nabarmen hobetu direla.

Horretarako, honako hauek proposatzen dira:

- Aldaketa klimatikoak udalerrian eragin ditzakeen arriskuak eta kalteak aztertzea, eskura dauden datuetan eta azterketa sektorialetan (eskualdekoak, erkidegokoak) oinarrituta, eta eskura dauden baliabideen arabera. Horretarako, azterlan espezifikoak egitea proposatzen da, ingurune horretako aldaketa klimatikoaren agertoki eguneratuenetatik abiatuta. Jarraipena egiteko erreferentzia gisa lehendik dauden ingurumeneko adierazle-sistemak erabiltzea proposatzen da, eta, posible bada, udalerriri egokitutako adierazleak garatzea, jarraipen zehatzagoa egin ahal izateko.
- Aldaketa klimatikora egokitzeko eta hura arintzeko tokiko planak egitea, baldintza espezifikoetan oinarrituta, eta aldaketa klimatikoaren aurka borroka egiteko tresnak txertatzea garapen-tresnetan eta udalerriko ordenantza eta araudietan.
- Herritarrek aldaketa klimatikoaren arazoekiko kontzientzia har dezaten sustatzea, ingurumeneko eta hirigintzako plangintza-prozesuekin lotutako komunikazio eta prestakuntza jardueren eta kanpainen bidez.
- Herritarrek aldaketa klimatikoaren aurka borroka egiteko tokiko planetan eta hirigintzako plangintza-prozesuetan parte har dezaten sustatzea, eta hirigintzarekin eta aldaketa klimatikoarekin lotuta lehendik dauden herritarren egitasmoak martxan dauden ingurumeneko eta hirigintzako plan eta esku-hartzeetan txertatzea erraztea.
- Lurraldeko hiri-azterna murriztea, inguruko ekosistemak babesteko.
- Inguruko ekosistema naturalak babestea eta zaintzea.
- Multifuntzionalitatea, dentsitatea eta trinkotasuna sustatzea, lurzorua kontsumoa murrizteko, baliabideen erabilera optimizatzeko eta hiriaren bizitasuna sustatzeko.
- Lurzorua antropizazioa minimizatzea.
- Energiaren eta baliabide materialen aprobetxamendua maximizatzea, energiaren kontsumoa murrizteko.

- Mugitzeko beharra gutxitzea, erabileren eta jardueren arteko gertutasun-estrategiak sustatuz eta motorizatu gabeko mugikortasuna eta garraio publikoa sustatuz.
- Lehendik dagoena leheneratzea eta birziklatzea sustatzea.
- Biodibertsitatea handitzea eta hiriko berdeguneek klima erregulatzeko eta karbonoa deuseztatzen duten gaitasuna handitzea.

Eredu industrialaren zein bizitegi-ereduaren hainbat alternatiba aztertu ditugu, hiri-lurzoruko eta periferiako giza jardueri dagokienez. Alternatiba horien artean, eremu industrialean dagoeneko aurreikusita dauden baina oraindik gauzatu ez diren eraikigarritasunak betetzearen alde egin dugu. Eta, funtsean, dagoeneko eraikita dauden hiri-lurzoruak eraldatzeko eta berronertzeko eragiketen alde egin dugu, lurzoru gehiago ez okupatzeko, egungo testuinguru historikoan beharrezkoak baitira.

V.12. HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK GIZONEN ETA EMAKUMEEN ARTEKO BERDINTASUNARI DAGOKIONEZ.

Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako 4/2006 Legeak, otsailaren 19koak, 18-22 artikuluetan ezartzen duenaren arabera, genero-inpaktuaren aurretiazko ebaluazio bat egin behar da, eta neurriak hartu behar dira desberdintasunak desagerrarazteko eta emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna sustatzeko.

Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroen Berrikuspenaren harira, Eusko Jaurlaritzak, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren bidez, genero-inpaktuaren txosten bat igorri zuen Berrikuspen horren gainean. Lurraldearen plangintzaren hierarkian, maila gorena du txosten horrek. Honako helburuak aipatzen ditu txostenak, eta San Estebango Aurrerapenean ezarri dira horiek:

- Lurralde mailako zein hirigintza maila jarduketan genero-ikuspegia barne hartzen duen plangintza sustatzea, eta genero-ikuspegi hori denboran zehar sendotu ahal izatea.
- Lortu nahi den lurralde-ereduaren oinarrietan genero-ikuspegia txertatzea, lurralde jasangarria, inklusiboa, adimenduna eta parte-hartzailea eraikitzen laguntzeko.
- Zaintza-beharrei, maila guztietan, erantzuna emango dien lurralde bat sustatzea, lurralde-plangintzan eta hirigintza-plangintzan "zaintzaren hirigintza" txertatuta.
- Berdintasunaren helburua lortzen laguntzea eta herritar guztien bizi-kalitatea hobetzen lagunduko duten lurraldeak eta hiriak sortzea, edozein ezberdintasun albo batera utzita (sexua, adina, maila sozioekonomikoa, etnia, arraza, etab.).

Eta aipatutako txostenetik, honako jarduketa-irizpideak hartu ditugu:

- Lurraldea planifikatzeko orduan, kontuan izatea askotariko erabilerak (bereziki, eguneroko bizitzarako beharrezkoak direnak) gertu daudela, ibilgailu bidez desplazatu beharrik gabe edo desplazamenduaren denbora ahalik eta laburrena izanik.
- Hiri konplexua eta gertukoa sustatzea, ongi ekipatutako auzo seguruek osatua, garraio publikoaren bidez hiriko eta lurraldeko beste leku batzuekin ongi konektatutako auzoz.
- Espazio publiko dinamikoak eta seguruak indartzea, horien funtzio soziala mantenduz eta sustatuz, eta herritarrek erabil ditzaten bultzatuz.

- Espazio publikoak planifikatzean eta diseinatzean kontuan izatea emakumeen, adineko pertsonen (sexu bakoitzari dagozkion beharrei arreta jarrita) eta haurren beharrak.
- Garraioaren plangintzan eta kudeaketan genero-ikuspegia txertatzea, jarduera horietan kontuan har daitezten emakumeen mugikortasun-ereduak, bidaiatzeko modua eta desplazamenduen denbora-mugak eta ordutegiak, baita haien irisgarritasun- eta segurtasun-beharrak ere.
- "Zaintzaren mugikortasuna" sustatzea, beste pertsona batzuk zaintzearekin eta etxeko lanekin lotutako bidaiak ahalik eta denbora laburrenean egin ahal izatea ziurtatzeko.
- Espazio publikoan segurtasuna bermatzea, plangintza-prozesuetan, partaidetza-prozesuen esparruan, gizarte-taldeek arriskutsutzat edo ez-segurutzat jotzen dituzten puntuak identifikatuz (bereziki, emakumeek eta adineko pertsonak).
- Herritarren parte-hartze prozesuetan emakumeen parte-hartzea indartzea.
- Landa-ingurunean eta mugikortasunean berdintasun-helburu espezifikoak txertatzea.

Hori guztia kontuan hartuta, honelakoa izango litzateke zaintza-beharrei ongien erantzuten dien hiriko habitataren eredia: trinkoa, nahiko dentsitate handikoa, distantzia laburrak eta gertukoak dituen, garraio-sistema publiko ona duena, espazio publiko eta garraiorako espazio seguruak eta kalitatezkoak dituen, erabilera anitzekoa, eta auzoetan ekipamendu-sistema bat duena. Auzoetako ekipamendu-sistemak mendeko adingabeen eta adinekoen zaintzarako beharrezko ekipamenduak gehituko lizkieke ekipamendu tradizionalei, hau da, plangintza arrunteko sistemak dagoeneko jasotzen dituen arreta-, eskola-, osasun-, hezkuntza-, kirol- eta kultura-ekipamenduei. Horrek guztiak aukera ematen du ordainpeko lana zaintza-lanekin bateragarri egiteko. Izan ere, erantzukizun bikoitz hori beren gain hartzen duten pertsonentzat errazagoa izango litzateke lantokira eta bizitzarako beharrezkoak diren ekipamenduetara ahalik eta denbora laburrenean joatea, behar duten ordu-tartean, modu eroso eta seguruan, eta kostu ekonomiko onargarriekin.

4/2006 Legea ez dagoenez garatuta irizpide horiek aplikatzeko, honako gidalerroak proposatzen dira:

1. Honakoak kontuan hartzea:

- Lurralde mailako gidallerroetan markatutako irizpideak.
- Herritarren parte-hartzearekin egindako alternatiben azterketa.
- Bien transbertsalizazioa.

2. Atal hauek kontuan hartzea:

- Udalerriko erreferentzia-zentroetarako distantziak, mugikortasuna eta segurtasuna.
- Lehendik dagoen hiri-bilbearekiko loturak.
- Hiri-bilbearen perimetroan integratzea.
- Antolamendu xehatuan irizpideak eta helburuak txertatzeko aukera.

3. Atal horiek guztiak ahalik eta modu objektiboenean ordenatzea, puntuatzea eta baloratzea.

V.13. HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK EGOERA SOZIOINGUISTIKOARI DAGOKIONEZ.

V.13.1. AURRETIAZKO GAIAK.

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 7. artikulua (*"Toki-erakundeen eta udalen eskumenak euskararen erabilerari dagokionez"*) honakoa ezartzen du haren zazpigarren atalean:

"(...) 7. Udaletako **egoera soziolinguiistikoan eragina izan dezaketen** proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek **euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktu** ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira (...)"

Euskararen erabileraren normalizazioari eta egoera soziolinguiistikoari buruzko paragrafo horren edukia guztiz hipotetiko da, eta ez dago gehiago zehaztuta hirigintzako planetan izan lezakeen eragina, ezta aplikatu litekeen metodologia ere, eta ez dago hura garatzen duen araurik.

Hirigintzako funtzio publikoa gauzatzeko tresna da plangintza, eta ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 2. artikulua arabera, honakoa da haren helburua: *"Honako hauek antolatzea, programatzea, zuzentzea, gainbegiratzea, kontrolatzea eta, hala dagokionean, gauzatzea:*

- a) Lurzoruaren erabilera.
- b) Lurzoruaren hirigintza-eraldaketa, **hirigintza-antolamenduaren** bidez (urbanizatzea eta eraikitzea).
- c) **Eraikuntza**.
- d) Eraikuntzen eta instalazioen **erabilera, kontserbazioa eta birgaitzea**". Ikus daitekeen moduan, ez du zerikusirik euskararen normalizazioarekin.

2. artikulua b) atalean aipatzen den "hirigintza-antolamenduak" lurralde-eredu bat aukeratzeari egiten dio erreferentzia. Hainbat alternatiba (kasu honetan, herritarren parte-hartzerako prozesuan proposatu eta eztabaidatuak) aztertu ondoren aukeratu da lurralde-eredua.

Ereduaren aukeraketa horrek eragina izan lezake beste arlo batzuetan, lurzoruarekin eta haren erabilerarekin harreman zuzenik ez duten arloetan, hain zuzen ere. Hau da, dentsitate baxuko antolamendu batek lurzoru asko eskatzen du, urbanizazio asko. Horrek bereizketak sor ditzake espazioan, erosteko ahalmenaren, mugikortasun-arazoan, hiri-konektagarritasunaren eta konektagarritasun ekologikoaren, kutsaduraren... arabera.

Gainera, hirien kanpoaldean gainazal handiak sortu beharra eskatzen du horrek, eta kiribil jasangaitza sortzen da ikuspegi orotatik.

Zentzu horretan, San Estebango Aurrerapenak honelako eredu baten alde egiten du: trinkoa, dentsitate ertainekoa, distantzia laburrekoa eta gertukoa, erabilera mistokoa, hiriari jarraipena ematen diona eta sortzen den ehun berrian "inorenak ez diren eremuak" saihesten dituena.

Gainera, trinkotasun horrek etxeko ekonomiak misto bihurtzea eragiten du, eta bazterkeria edo ghettoak sortzeko aukera deuseztatzen du. Hala, lehendik dagoen bilbearekin konektatuta dauden kaleak, plazak eta parkeak antolatzeke orduan erraztu egiten dira sail eskudunak definitutako harreman sozialak eta integrazio-ereduak.

Hirigintzak aukera ematen du dagoeneko eraikita dagoen hiri batean egokitzat jotzen diren jarduketak diseinatzeko, denbora-tarte jakin baterako. Horretarako, antolatu nahi den lekuko informazio soziala, ekonomikoa eta fisikoa aztertu behar da aurretik.

2018an egindako azterketa sozioekonomikoak, beste alderdi batzuen artean, udalerriko euskal hiztunen gaineko datuak eta urteetan zeharreko bilakaeraren datuak ematen ditu, eta Eremu Funtzionaleko beste udalerrri batzuekin alderatzen du. Baina hirigintzak ezin du aurreikusi antolatutako eta aurreikusitako espazio-denbora berrian zer motatako pertsonak biziko diren, eta dagoeneko eraikitako hirian zer motatako pertsonak biziko diren ere ez. Jaiotze-tasa baxua, migrazio-politika, etorkinen integrazioa, euskara... gai horietan eskumena duten organoek landu behar dituzte, aurreikusitako antolamendua gauzatu ondoren.

V.13.2. LURRALDEAREN ANTOLAMENDUA.

Aurreko atalean adierazi dugun moduan, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak *"Genero-inpaktuaren txostena Lurralde Antolamendurako Gidalerroen Berrikuspeneren gainean"* idatzi du orain dela gutxi. Txosten orokorra da, eta lurralde-plangintzarako kontuan izan behar diren helburuen filosofia ezartzen du.

Baina ez da gehiago aurreratu.

Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeari dagokionez ere, Eusko Jaurlaritzak ez du mekanismorik eta tresnarik eskaini "inpaktu linguistikoa" hipotetikoa lurraldearen antolamendu-prozesuan nola txertatu behar den argitzeko. Hala, alde batera utzi du tokiko administrazioa, eta plangintza egiten duen pertsonaren gain geratzen da erantzukizun osoa.

Aipatutako inpaktu linguistikoa arlo sozialari dagokio, ez arlo fisikoari, ez espazioaren geometriari, ez eraikitako hiriari, ez eraiki beharreko hiriari, ez ingurumenari, ez mugikortasunari.

Inpaktu linguistikoa edo, hobeto esanda, soziolinguistikoa, arlo hauei dagokie: hezkuntza, partaide izatea, ideologia, kultura, harremanak, integrazioa. Ez dagokio espazioari, ezta espazioaren diseinuari edo erabilerari ere.

V.13.3. HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK.

Tolosan euskararen erabilera gero eta handiagoa izatea da helburu nagusia. Horretarako, jarduketa-irizpide hauek proposatzen dira:

- Tolosan euskararen erabilerak duen bilakaeraren behatoki bat ezartzea.
- Euskararen ondare-balioa ezagutzera ematea eta dibulгатzea.
- Dagozkion erakundeekin hitzarmenak egitea, migratzaileak alfabetatzeko eta integratzeko.

- Kultura arloan beharrak identifikatzeko prestatzen diren programen baitan, tokiko sistemen sareko hornidura publikora bideratutako espazioetan irakaskuntza-zentro edo -gela txikiak aurreikusteko proposatzea.
- San Estebanen aurreikus litezkeen ekipamendu soziokulturaletan ezarri beharreko beharren programari azken irizpide hori aplikatzea.

Azkenik, gogoratu Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzko azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuaren arabera, eta apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 7.7. artikulua aplikatuta, udaleko zerbitzu teknikoek gai horri buruzko txosten tekniko bat egin behar dutela. Txosten hori Plan Orokorren espediente administratiboaren parte izango da, baina ez Plan Orokorren beraren parte.

V.14. SAN ESTEBANGO HIRIGINTZA EREMUA KUDEATZEKO ORDUAN KONTUAN IZAN BEHARREKO ALDERDI JURIDIKOEN ANALISIA.

V.14.1. SARRERA.

Egungo egoera aztertzea da txosten honen helburua, 2009ko martxoaren 3an osoko erabaki bidez onartutako Tolosako Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorreko "11 SAN ESTEBAN" hirigintza-eremuaren hirigintza kudeaketari dagokionez.

V.14.2.- EGUNGO EGOERAREN ANALISI JURIDIKOA

"11 San Esteban" hirigintza-eremuak 127.361 m²-ko azalera du HAPOn. Aurreko Plan Orokorrekin alderatuta, eremu horren barruan sartu dira Elozegi parkea, R24 "Zuberoa" bizitegi-eremua, Ferialekua T.10 izeneko lursaila eta SI.1 *Laskorain- Goikoa* sektorea.

Plan Orokorra azpieren bat sortu du, "11.1. San Esteban. Bizitegi-garapen berria" azpieren, 79.727 m²-koa. Bertan kokatzen dira R24 "Zuberoa" bizitegi-eremua, Ferialekua T.10 izeneko lursaila eta SI.1 *Laskorain- Goikoa* eremuaren zati bat.

Gainerakoa Parkea da, Espazio Libreen Sistema Orokorra, 27.005 m²-koa; eta erabilera industrialeko B.10. eremua, 20.629 m²-koa, SI.1 "Laskorain- Goikoa" eremuaren gainerako zatiari dagokiona.

Kudeaketari dagokionez, antolamendu berri bat planteatzeko orduan kontuan izan behar da Parkea udalaren jabetzakoa dela. Eta, San Esteban eremuaren gainerakoari dagokionez, honako alderdiak izan behar dira kontuan:

- 1.- San Esteban hirigintza-eremuko zati batek, SI.1 "*Laskorain- Goikoa*" eremuari zegokionak, Birpartzelazio Proiektu bat jasan zuen; Jabetza Erregistroan onartuta eta inskribatuta dago, eta 73.904,99 m²-ko azalera du.

*Jabari publikoko lurzorua: 42.363,49 m²

*Partzela pribatuak: 31.541,50 m²

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

- 2.- Birpartzelazio Proiektu hori eremuko Plan Partzialaren baitan idatzi eta onartu zen, 1991ko azaroaren 18ko osoko bilkuran.
- 3.- Birpartzelazio Proiektu horren emaitza gisa, Tolosako Udalak hainbat lursail ditu. Horietatik bi, orduko % 10eko lagapenaren ordainketa gisa; eta, gainerakoa, Udalak eremuari emandako bi lursail. Dena den, gerora, eremuaren barruan hainbat partzela erosi ditu Udalak:

Laburtuz, Laskorain-Goikoa Birpartzelazio eremuan honako lursail hauek daude Udalaren izenean inskribatuta:

2 partzela, 336,70 m ² -koa	Erregistro-finka: 13.197.	Erregistro-kode bakarra: 20005000691603
6 partzela, 712 m ² -koa	Katastro-finka: 7476060	Ez da eman ohar soil.
11 partzela, 1.567 m ² -koa	Erregistro-finka:	Erregistro-kode bakarra:
	13.206	20005000691696
12 partzela, 815,75 m ² -koa	Erregistro-finka:	Erregistro-kode bakarra:
	13.207	20005000691702
13 partzela, 230,27 m ² -koa	Erregistro-finka:	Erregistro-kode bakarra:
	13.208	20005000691719
15 partzela, 780,90 m ² -koa	Erregistro-finka:	Erregistro-kode bakarra:
	13.210	20005000691733
16 partzela, 616,05 m ² -koa	Erregistro-finka:	Erregistro-kode bakarra:
	13.211	20005000691740
19 partzela, 349,99 m ² -koa	Erregistro-finka:	Erregistro-kode bakarra:
	13.214	20005000691771
20 partzela, 758,08 m ² -koa	Erregistro-finka:	Erregistro-kode bakarra:
	13.215	20005000691788
21 partzela, 665,93 m ² -koa	Erregistro-finka:	Erregistro-kode bakarra:
	13.216	20005000691795
22 partzela, 200 m ² -koa	Erregistro-finka:	Erregistro-kode bakarra:
	13.217	20005000691801
23 partzela, 2.900 m ² -koa	Erregistro-finka:	Erregistro-kode bakarra:
	13.218	20005000691818
27 partzela, 211,69 m ² -koa	Erregistro-finka:	Erregistro-kode bakarra:
	13.222	20005000691856
29 partzela, 349,38 m ² -koa	Erregistro-finka:	Erregistro-kode bakarra:
	13.224	20005000691870
32 partzela, 1.826,98 m ² -koa	Erregistro-finka:	Erregistro-kode bakarra:
	13.227	20005000691900
33 partzela, 850,77 m ² -koa	Erregistro-finka:	Erregistro-kode bakarra:
	13.228	20005000691917

Udalaren azalera osoa: 13.172,20 m².

Udalaren ehunekoa (*irabazizko partzelak*): % 41,53.

4.- Birpartzelatutako eremuaren barruan, RENFEk 563 m²-ko partzela bat du, 14 zenbakiduna. 15 eta 16 partzelekin (Udalaren jabetzakoak) eta 17 partzelarekin (Hernández Marquiegui ahizpen jabetzakoak) batera, aparkaleku publiko gisa erabiltzen da gaur egun.

5.- Birpartzelazio-proiektuaren ondorioz sortutako lursail guztien artetik, Jabetza Erregistroak ez du informaziorik eman honako erregistro-finkei buruz: 13196, 13199, 13200, 13201, 13204, 13205, 13213 eta 13221. Horiek partzela hauei dagozkie, hurrenez hurren: 1, 4, 6, 9, 10, 18 eta 26.

Partzela horiei buruzko katastroko datuak eskatu ditugu eta, ondorioztatu dugunez, 6. partzela izan

Aldaketa Puntuala Tolosako HAPON "San Esteban" guneari buruz.
Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito "San Esteban".

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES



ezik (Tolosako Udalaren eta Tolosaldeko Landa Garapenaren jabetzakoa), gainerakoak jabetza pribatukoak dira.

6.- Adierazi dugun moduan, Plan Orokorrean 11.1. azpiero bat sortu zen: "San Esteban. Bizitegi-garapen berria". Horrek barne hartzen ditu R24 Zuberua bizitegi-eremua, T.10. Ferialekua eta, birpartzelazio-eremutik, 10etik 36ra bitarteko partzelak.

11.1. azpieroemuaen barruko birpartzelazioko partzelak bakarrik kontuan hartuz gero, partzela pribatuek 21.445,25 m²-ko azalera dute, eta Udala da 12.123,50 m²-ren jabea, hau da, % 56,53rena.

7.- Bada Birpartzelazio Proiektuan nabarmendu beharreko alderdi bat: lagapen publikoko partzelak EZ dira deskribatzen erregistroan inskribatzeko orduan. Jabari publikoko lurzoruak, oro har, (bideei, lorategiei eta espazio libreei dagozkien lurzoruak bereizi gabe) ez daude inskribatuta partzela erresultante gisa. Bazterreko ohar bat egin da, jabari publikoko lurzoru osoa deskribatzeko.

8.- Birpartzelazio-eremutik kanpo, Udalarena da Ferialekua izeneko partzela, 7476069 katastro-erreferentzia duena eta 6.815 m²-ko azalera duena.

9.- Alderdi hauek barne hartzen dituen plano bat atxiki dugu:

- San Esteban eremua.
- Birpartzelazio Proiektuaren eremua.
- Birpartzelazio Proiektuaren eremua, 11.1. azpieroemuaen barruan.
- Birpartzelazio Proiektuaren ondorioz sortutako partzelen zenbakiak.
- Udalaren jabetzako partzelak.
- Beste administrazio edo sozietate publiko batzuen partzelak.
- Elozegi Parkea.

V.14.3. ONDORIOAK.

- -Eremuaen guztizko azalera: 127.631 m².
- Parkea: 27.000 m² (eremuaen % 21,20),
- Birpartzelazio-eremua: 73.904,99 m². LASKORAIN GOIKOA.
 - Jabari publikoko lurzoruak: 42.363,49 m²
 - Eraikigarriak diren partzela erresultanteak (36): 31.541, 50 m²
 - Eraikigarriak diren partzelen artetik, Udalarenak dira 16, eta horiek 13.172,20 m²-ko azalera dute.
 - Udalaren ehuneko birpartzelazio-eremuan (irabazizko partzelak) % 41,76.
- "11.1 San Esteban. Bizitegi-garapen berria" azpieroemua barne hartzen dituen birpartzelazio-proiektuko partzelen azalera (hau da, 1etik 9ra arteko partzelak aintzat hartu gabe): 51.445,25 m².
- 11.1. azpieroemua barne hartzen dituen birpartzelazio-proiektuko partzelen artetik Udalaren jabetzakoak direnak: 12.123,50 m² (% 56,53).



TOLOSAKO
UDALA

TOLOSA

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
 AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

LURSAILA	AZALERA (m ²)	JABETZA	REGISTRO- ZENBAKIA	KATASTRO- ERREFERENTZIA	CRU
1	1.438,00	PRIBATUA		7476016	
2	336,70	UDALA	13.197	7476017	20005000691630
3	677,55	PRIBATUA		7476018	
4	744,00	PRIBATUA		7476002	
5	906,00	PRIBATUA		7476025	
6	712,00	UDALA- TOLOSALDEKO LANDA GARAPENA		7476060	
7	1.248,00	PRIBATUA		7476051	
8	180,00	PRIBATUA		7476001	
9	3.854,00	PRIBATUA		7476062	
10	256,00	PRIBATUA		7476063	
11	1.567,73	UDALA	13.206	7476064	20005000691696
12	815,75	UDALA	13.207	7476065	20005000691702
13	230,27	UDALA	13.208	7476067	20005000691719
14	563,00	RENFE		7476061	
15	780,90	UDALA	13.210	7476028	20005000691733
16	616,05	UDALA	13.211	7476028	20005000691740
17	616,05	PRIBATUA		7476030	
18	343,00	PRIBATUA		7476031	
				7476032	
				7476033	
19	349,99	UDALA	13.240	7476035	20005000691771
20	758,08	UDALA	13.205	7476034	20005000691788
21	665,93	UDALA	13.216	7476050	20005000691795



TOLOSAKO
UDALA

TOLOSA

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
 AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

22	200,00 UDALA	13.217	7476036	20005000691801
23	2.900,00 UDALA	13.218	7476038	20005000691818
24	412,00 PRIBATUA		7476009	
25	2.068,00 PRIBATUA		7476008	
26	291,58 PRIBATUA		7476007	
27	211,67 UDALA	13.222	7476006	20005000691856
28	273,62 PRIBATUA		7476037	
29	349,38 UDALA	13.224	7476005	20005000691870
30	2.376,00 PRIBATUA		7476013	
31	1.108,86 PRIBATUA		7476010	
32	1.826,98 UDALA	13.227	7476011	20005000691900
33	850,77 UDALA	13.228	7476012	20005000691917
34	200,00 PRIBATUA		7476026	
35	406,82 PRIBATUA		7476014	
36	406,82 PRIBATUA		7476003	

Katastroaren egungo azalera

BIRPARTZELAZIOKO LURSAILEN AZALERA OSOA	31.541,50 m²
BIRPARTZELAZIOARI LOTUTAKO 11.1 AZPIEREMUKO LURSAILEN AZALERA OSOA	21.445,25 m²
BIRPARTZELAZIOAK ERAGINDAKO LURSAILEN UDAL-AZALERA OSOA	13.172,20 m²
BIRPARTZELAZIOARI LOTUTAKO 11.1 AZPIEREMUKO LURSAILEN UDAL-AZALERA OSOA	12.123,50 m²
	41,76%
	56,53%

Aldaketa Puntuala Tolosako HAPON "San Esteban" guneari buruz.
 Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito "San Esteban".



TOLOSAKO
UDALA

TOLOSA

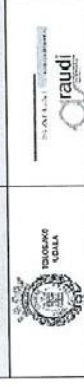
IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
 AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES



TOLOSAKO HARPOKO 11-SAN ESTEBAN ERENIUO
 ALDARETA FUNTUALA

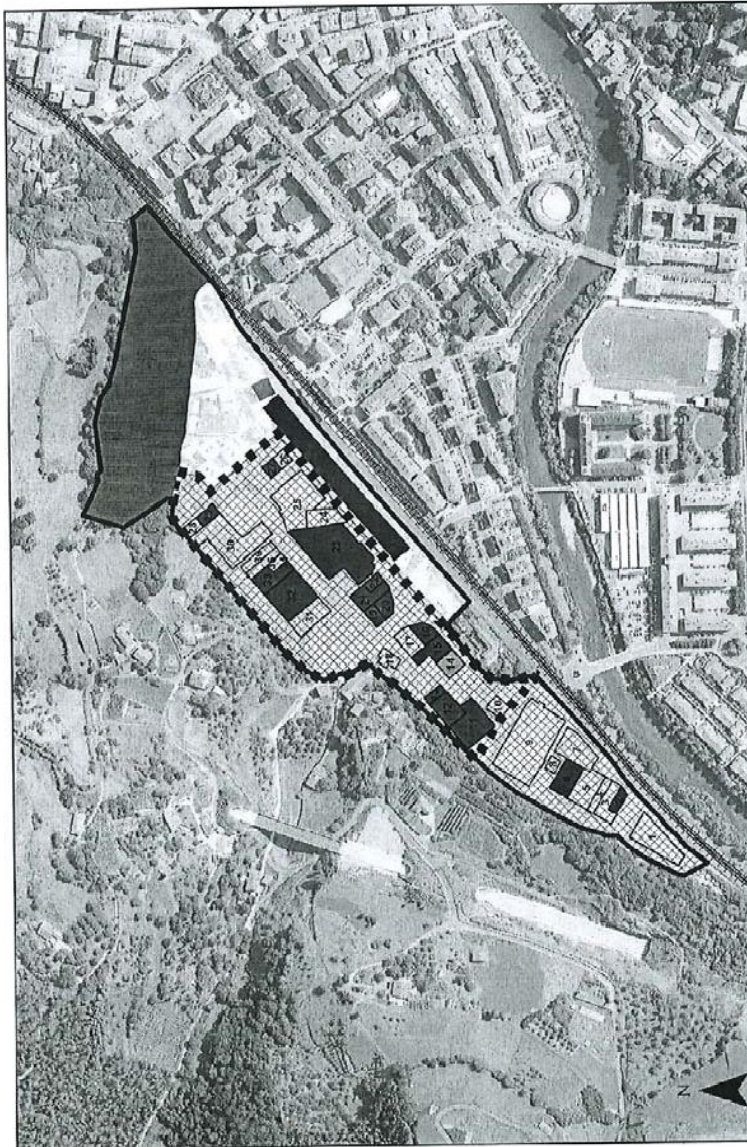
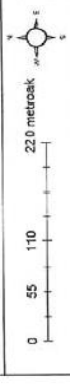
P-001 JABETZA PUBLIKOKO LURSAILAK
 PARCELAS DE PROPIEDAD PÚBLICA

SUBSTANTZALEA AHOKILARITZA-TEKNIKOA



KARTOGRAFIA ERREFERENTZIALAK
 REFERENCIAS CARTOGRAFICAS

Eskaera A4/11/13/14/15
 Sistema geodésico de referencia: ETRS89
 S.S.R. 4.a representación cartográfica: Proyección U.T.M. Huso 30N
 Origen de longitudes: Meridiano de Greenwich



- San Esteban eremua /Ámbito de San Esteban
- Bipartzelazio-eremua/ Ámbito reparcelación
- Bipartzelazioak eragindako 11.1 azpi-eremua/ Subámbito 11.1 afecto reparcelación
- Ondoriozko lursailak - Bipartzelazioa./ Fincas resultantes reparcelación
- Udalaren lursailak /Parcelas municipales
- Elosegri parkea/Parque Elosegi
- Beste administrazioen lursailak/ Parcelas de otras administraciones

V.15. HIRIGINTZA KARGAREN GUTXI GORABEHERAKO KUANTIFIKAZIOA ETA AURREIKUS DAITEZKEEN INDEMNIZAZIOAK .

Ez dagokio plangintzaren fase honi, baina honako hasierako azterlana aurreratuko dugu.

V.15.1. KARGEN KALKULUA.

Hirigintzako kapitulu hauek aurreikusten dira:

- Eraisketa eta eraispenak. Hondakinen kudeaketa.
- Berdeguneak sortzea.
- Egungo bide-sarea berritzea eta handitzea.
- Bide-sare berria irekitzea.
- Espaloiak, bidegorriak eta oinezkoentzako ibilbideak.
- Trenbidearen lurpeko pasagunea irekitzea San Joan kalearen hasieran.
- Elosegi parkea eta San Joan kalea konektatzeko igogailu-pasarela edo arrapala.
- Errekaren ingurumen-berreskuratzea eta Elosegi parkearekin konektatzea.
- Antolamendu berrirako beharrezko azpiegiturak (saneamendua, elektrizitatea, transformazio-zentroak, ur-hornidura, argiztapen publikoa, telefonia, gasa...).

Egotzi daitezkeen beste gastu batzuk.

- Kutsatutako lurzorua (jabearen kontura: lurzoruaren balioari eragiten dio eta da hirigintzako kargatzat hartzen).
- Kalte-ordainak, lekualdaketak.
- Ostatu ematea.

Hirigintza-
kudeaketa.

- Ordainsariak, teknikariak, notariotza, erregistroa, udal tasak, abalak, finantza-gastuak...

V.15.2. LABURPENA, KAPITULUKA.

Berdegunek		434.700 €
Bide sarea	Berria	662.850 € *
Plazak		540.000 €
Oinezkoentzako espaloiak, bidegorriak, ibilbideak		851.200 €
Azpiegiturak		1.503.225 €
Arrapala /igogailu		178.972 €**
Eraispenak eta lurzoru kutsatuak		4.011.957 €
Trenbidearen pasabidea handitzea		1.570.000 €**
AURREIKUSITAKO KONTRATAREN AURREKONTUA GUZTIRA		8.003.932 €
Kalte ordainak eta birkokatzeak		2.750.000 €
AURREIKUSITAKO HIRIGINTZA-KARGAK GUZTIRA		10.753.93 €

* Bide sare berritzat hartzeari dagokio.

** Ez dira kontuan hartzen bideragarritasun ekonomikoko arrazoiengatik.

Zonas verdes		434.700 €
Red viaria	Nueva	662.850 € *
Plazas		540.000 €
Aceras, bidegorris, itinerarios peatonales		851.200 €
Infraestructuras		1.503.225 €
Rampa /ascensor		178.972 €**
Derribos y suelos contaminados		4.011.957 €
Ampliación del paso del ferrocarril		1.570.000 €**
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA ESTIMADOS		8.003.932 € *
Indemnizaciones y realojos		2.750.000 €
TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS ESTIMADAS		10.753.932 €

* Corresponde a la consideración de red viaria nueva.

** No se consideran por motivos de viabilidad económica.

V.15.3. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN GUTXI GORABEHERAKO KALKULUA.

Eusko Jaurlaritzak BOE-en salmenta prezioa (II. eranskina) eta garajeen eta trastelekuen salmenta-prezioa (I. eranskina) ezartzeko dituen irizpideak jarraitu ditugu, eta gutxi gorabeherako haztapen-koefizienteak formulatu ditugu.

EREMUKO AZALERAK (hiri-lurzorua)			44.298 m ²
LURSAIL PROPIOAK		% 100	
Gehitutako sistema orokorrak	12.757	IBAIA/BIDEA K	
GUZTIRA	31.541 m ²	% 72	
ETXEBIZITZA-KOPURUA			Etxebizitzak 450

BOE etxebizitzak	13.500		
BTE etxebizitzak	13.500		
Etxebizitza	18.000		
zak	45.000		
Libreak			
GUZTIRA			
AURREIKUSITAKO DENTSITATEA			Etxebizitzak/Ha 101,58

EREMUKO BIZITEGI ERAIKINEN APROBETXAMENDUAK

		Eraikigarritasuna guztira m ² (t)		Haztapen-koefizientea	Eraikuntza haztatua
BOE etxebizitzak	135	13.500	% 30	1,00	13.500
BOE garaje eta trastelekuak		4.990		0,75	3.742
BTE etxebizitzak	135	13.500	% 30	1,30	17.750
BTE garaje eta trastelekuak		4.990		0,73	3.642
Etxebizitza libreak	180	18.000	% 40	1,70	30.600
Garaje eta trasteleku LIBREAK		6.660		0,50	3.330
AE-Hirugarren sektorea (merkataritza)		1.800		1,50	2.700

BIZITEGIRAKO LOKAL KOMERTZIALAK	45.000			
GUZTIRA	1.800			
	46.800			75.264
			Udalarena % 15	11.289
			Partikularra % 85	63.975

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNAREN INDIZEA	1,42 m ² /m ²
URBANIZATZE LANAK	
GUZTIRA	7.520.054 €

SISTEMA OROKORRAK	2.232.000 €
--------------------------	-------------

KALTE ORDAINAK	2.750.000 €
-----------------------	-------------

BESTE BATZUK (ordainsariak, erregistroa, tasak...)	3.000.000 €
---	-------------

KUDEAKETA	1.800.000 €
------------------	-------------

GASTUAK, GUZTIRA	14302904
-------------------------	----------

V.15.4. ONDORIOA.

Benetako unitate homogeneousatuak (% 85).....	63.975 Au
Haztatutako unitatearen balioa.....	214 €
Urbanizatu gabeko lurzorua balioa.....	13.938.334 €

Urbanizazio-kargak..... 10.753.932 €

LURZORU ERRESULTANTEAREN BALIOA HONAKOA DA:.....

3.184.402 € Banaketa-azalera... 31.541 m²-ko

lurzorua

LURZORUAREN BALIO **100,96 €/m² ***

* Ez da kontuan hartu kutsatuta egon daitekeen lurzorua balioa.

Bideragarritasun-txosten hau egiteko orduan, Eusko Jaurlaritzak BOE babes ofizialeko etxebizitzaren salmenta-prezioa (II. eranskina) eta garajeen eta trastelekuen salmenta-prezioa (I. eranskina) ezartzeko dituen irizpideak jarraitu ditugu, eta gutxi gorabeherako haztapen-koefizienteak formulatu ditugu.

Hemen eskuratutako balorazioa orientagarria da. Plangintza zehatua (Plan Berezia, Urbanizatzeko Jarduketan Programa, Urbanizazio Proiektua eta Hitzarmen Proiektua) datu zehatzagoak lortzen ditugun heinean, balio hori doitzen joango gara.

V.16. ANTOLAMENDURAKO ALTERNATIBEN INGURUMEN AZTERKETA.

V.16.1. INGURUMEN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

Askotariko alternatibak ebaluatzeko eta aztertzeko balio duten ingurumen-irizpideak honako hauek atera ditugu: Garapen Iraunkorraren Euskadiko Ingurumen Estrategia (2002-2020), EAEko Ingurumeneko Esparru Programa, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorra, Lurzoruaren Legeko testu bategina ontzat ematen duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretua eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea, beste batzuen artean.

Horien artean, hauek nabarmentzen dira:

1. Garapen jasangarriaren printzipioari erantzun dion hirigintza-antolamendua ezartzea, eta hirigintza-eredu koherentea eta funtzionala lortzea, lurzorua kontsumoa optimizatuta. Dagoeneko artifizializatuta dauden lurzoruen erabilera intentsiboa lehenestea.
2. Natura-ondarea eta biodibertsitatea kontserbatzea, modu jasangarrian erabiltzea, hobetzea eta lehengoratztea
3. Planaren ekintzek ekar ditzaketan arriskuetatik babestea eta horiek minimizatzea.

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

4. Paisaia-inpaktuetatik babestea eta horiek minimizatzea. Lurraldearen gaineko esku-hartzeak paisaian ongi integratzea.
5. Kutsadura akustikoa murriztea eta zaintzea, horrek giza osasunean, ondasunetan edo ingurumenean eragin ditzakeen kalteak eta eragozpenak saihesteko edo murrizteko.
6. Baliabide hidrikoak babestea. Gainazaleko ur-masa guztiak babestea, hobetzea eta leheneratzea.
7. Aldaketa klimatikoarekiko zaugarritasuna murrizten laguntzea, arintzera eta egokitzea bideratutako neurriak integratzearen bidez.
8. Bereizketa eta sakabanatzea saihestea hirietan, bai eta mugikortasun indusitua ere. Horretarako, irisgarritasuna susta daiteke lurzoruaren erabilerean plangintza integratua eginez, mugikortasuna landuz eta hirietako egitura dentsu, trinko eta konplexuak bultzatuz.
9. Baliabide naturalen erabilera jasangarria bultzatzea: ur, energia, lurzoru eta materialena. Energiaren aurrezpena, eraginkortasuna, energia berriztagarrien erabilera eta baterako sorkuntza sustatzea.

Proposatutako alternatiba bakoitzak azaldutako helburuekin eta irizpideekin zer bateragarritasun duen ageri da jarraian:

Ingurumen-eraginen azterketa kualitatiboa.

Planteatu diren aukerei dagokienez, jarraian adieraziko diren alderdiak aukerak bereizteko ezaugarri nagusiak dira. Xede horrekin, ingurumen-eraginak kualitatiboki alderatu dira:

- Udal-azpiegitura berdea eta konektibitate ekologikoa; eraginak baliabide naturaletan.
- Lurzoruak artifizializatzea.
- Proposatutako antolamenduaren ikusizko eragina, hiri-paisaiaren kalitatea.
- Bolumen-hondakinak sortzea, lurra mugitzearen ondorioz.
- Kutsadura akustikoa.
- Karbono-aztarna.
- Hiriko ingurumena.

Ikusi Aurrerapen honi dagokion Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren hasierako dokumentua, Araudi s.l. enpresak egina.

V.17. ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA: PROPOSAMEN GRAFIKO BAT.

Aipatutako tailerretan egindako azterketa subjektiboa zein azterketa objektiboa (talde idazlea) ikusita, egokitzen jotzen da jarraian adierazitako irizpideak finkatzea antolamenduaren helburu orokorrak betetzeko. Kapitulu honetan aipatu ditugu helburu orokor horiek, eta memoria honi atxikitako dokumentazio grafikoan islatzen dira.

V.2.

- Oro har, San Esteban auzoko egungo bizitegi-egitura sendotzea. Horretarako, bat ez datozen eraikuntzak espazio libreekin eta dotazioekin ordeztzea proposatzen da, auzo barnean eta hiri-fatxadaren aurrealdean, San Joan kaleko espazio publikoari begira.

- Ekipamendu, dotazio eta erabilera tertziario berriak perimetroan kokatzea, anbulatorioaren eta Ferialekuaren jarraipen gisa proposatu direnak, trenbidean zehar eta industrialdeko iparraldeko fatxadan. Alde batetik, trenbide-jarduerarekiko *koltxoi akustiko* moduko bat lortu nahi da, eta beste aldetik, konektibitate eta irisgarritasun bizkorra lortu nahi dira hiri-bilbearen gainerakoarekin, sistema orokor gisa.
- San Joan kaleko bide-sarearen oraingo trazadura aldatzea, baterian aparkatzeko leku publikoak jarri ahal izateko (140 leku), lurpeko garaje pribatueterako sarbideak ezartzeko eta disuasio-aparkalekuen eraikuntzara (300 leku baino gehiago) zuzenean sartzeko, zuhaitzez inguratutako hiri-bidearen irudia atsegina izate aldera.
- Bizitokien antolamendua egitea, 45.000 m² inguruko hirigintza eraikigarritasunarekin (450 etxebizitza). Oinezkoentzako bulebar baten inguruan izango da, eta bulebarrak hego-ekialdetik ipar-mendebaldera joango den ardatza izango du. Profil desberdinak izango dituzten bloke isolatuak hiruzuloka antolatuko dira, eguzkialdia izateko moduan eta aurrez aurre ez geratzeko moduan. Oinezkoen bulebarrak blokeen arteko Zuberoako plaza lotzen du gaur egun errekaren beste aldeko muturrean aurreikusten den gizarte- eta kultura-ekipamenduarekin.
Antolamendu honetan, Torrearen inguruko baserriak eta San Esteban 24ko eraikuntza isolatua (Hirualdeta) integratu nahi dira.

Espazio-antolaketa horrekin, espazio libre hauek egituratuko dira:

- Alde batetik, plaza publiko edo *gogor* bana planteatu dira bi muturretan, auzoaren eta Torrea baserriaren ingurunearen artean dagoen eraikuntzaren ondoan. Lehenbizikoa Zuberoako egungo multzoaren parean, eta Hirualdeta eraikina Ferialekuaren parean.
Proposatzen den lehen blokeko beheko solairua gizarte- eta kultura-ekipamenduko tokiko sistema gisa baliatzea, eta nagusi izango den espazio publikoari zentzua ematea. Gauza bera gertatzen da beste muturrean: han kokatu da gizarte- eta kultura-ekipamenduko sistema orokor berria, eta bizi-kalitatea ematen dio dagoen eraikuntzari.
- Eta beste aldetik, ekipamendu orokorrak bezala, espazio libreak eta berdeguneak ere noranzko perimetralean antolatu dira, jarraitutasuna lortzeko.
- Batetik, erreka berreskuratzea eta balioa ematea, eta ibai-parke batean integratzea Torrea baserriraino. Hortik aurrera, konexio-parke lineal bat antolatu da berdegune berriraino, Zuberoa ondoko berdegunearen alboan. Era horretan, hirukoiztu egingo da, eta Elosegi parkearekin bat egingo du, jarraipen moduan. Sarbide berri batekin lortu daiteke hori.
- Merkataritza-erabilerak eta erabilera tertziarioak esleitzea San Joan hiribide berriaren eta proposatzen den oinezkoen bulebarraren arteko lehen eraikuntza-ilarako beheko solairuei. Bulebarrean gune arkupetu bat ere egon daiteke.
Bestalde, bigarren ilaran, bulebarraren, berdegunearen eta mendi-hegalaren artean, bizitegi-erabilera proposatzen da beheko solairuan.
- Dagoen ekipamendua handitzeko eta ekipamendu berria sortzeko proposamena, oinarri hauekin:
 - o Ferialekuaren egungo eraikina osorik birgaitzea (100 m x 22 m). Erabilera-programa zein den, solairuarteak eta/edo jasodurak ere eraiki daitezke egungo eraikuntza-profilean. Hala, eraikigarritasuna areagotuko litzateke, askotariko erabilerak eta jarduerak ezartze aldera.

- Ferialekuaren ondoan dagoen kanpoko aparkalekua okupatzea ekipamendu mistoa eraikitzeko: hasiera batean, 100 aparkaleku izango ditu solairu bakoitzean (adibidez, beheko solairua + 2), eta goian, jarduera tertziarioak, orain Unipapelen dauden jardueretarako eta sortuko diren beste batzuetarako (3000 m² inguru, 3. eta 4. solairuak, adibidez).
- Hala balegokio, jarduera tertziario eta ekonomikoetarako eraikuntza berri bat jar liteke ADIFen lursailean. Lurzoruaren okupazioak 1.400 m² hartuko lituzte eta sabai eraikigarria 2.800 m² izango lirateke.
- Gizarte- eta kultura-ekipamendu bat ipintzea oinezkoen bulebarraren erremate moduan, Bonberenea eta udalerriko beste gizarte- eta kultura-behar batzuk bertan kokatzeko. Lurzoruaren 1.200 m² hartuko lituzke eta sabai eraikigarria 2.000 m² izango lirateke.

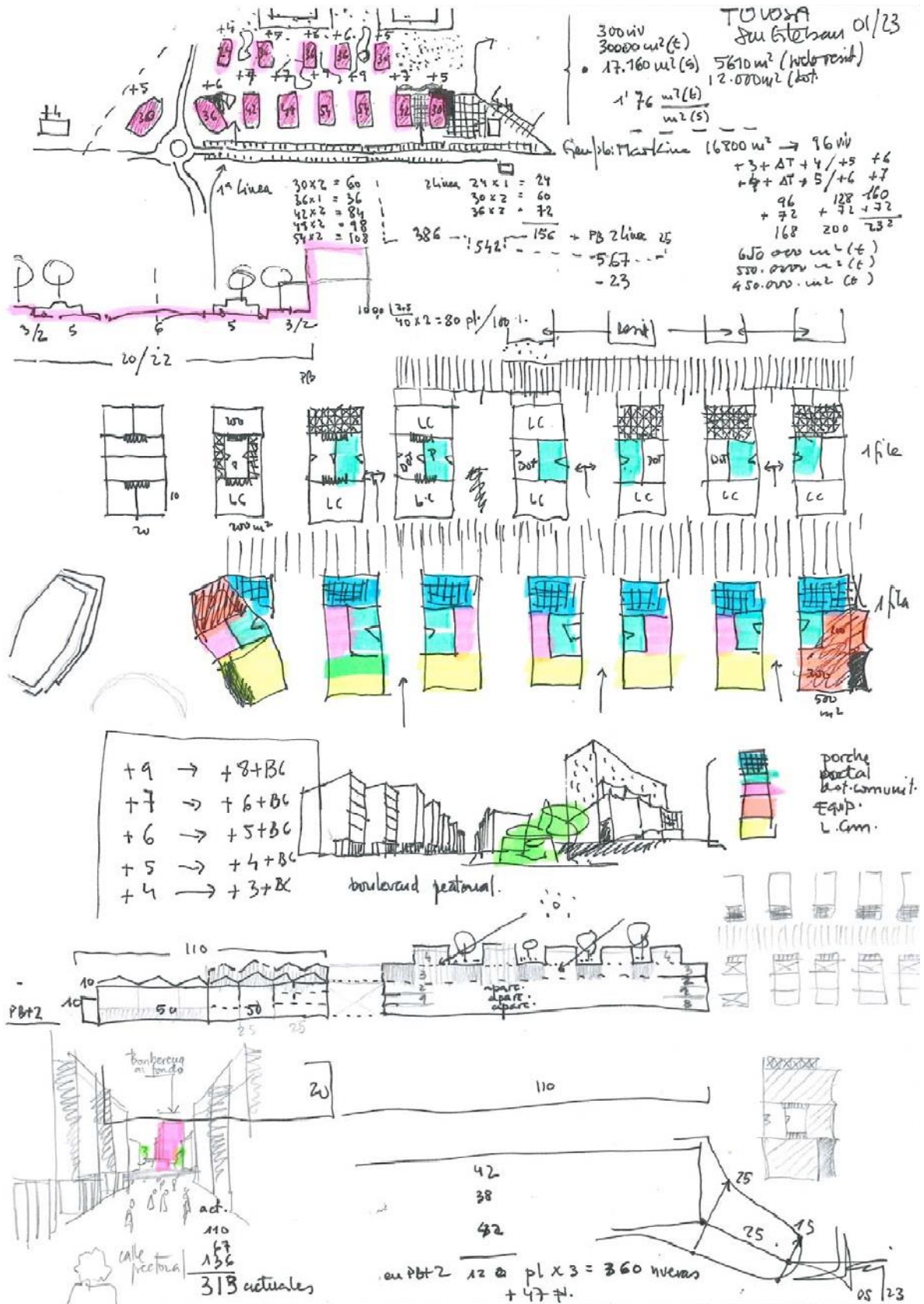
Antolamenduaren formalizazio-prozesua erakusteko egindako krokisak atxikita daude.



TOLOSako UDALA

TOLOSA

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
 AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES





TOLOSASO
UDALA

TOLOSA

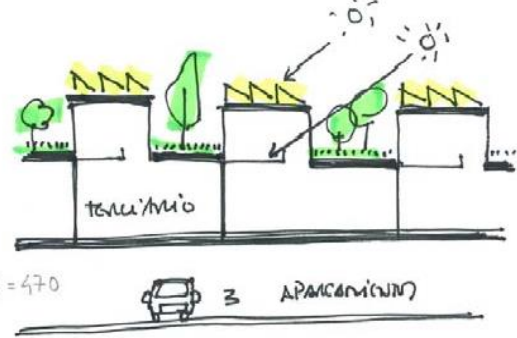
IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
 AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES



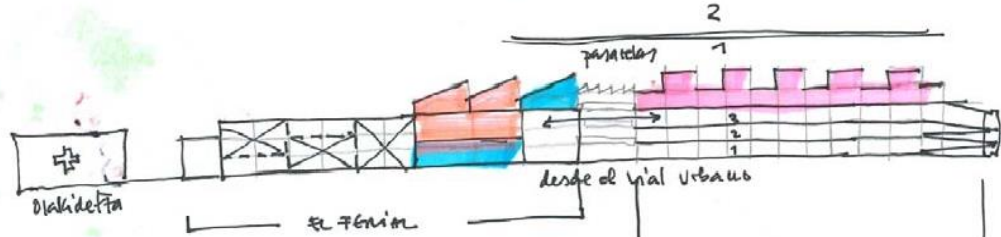
64
 64
 128
 + 22
 150
 + 20
 170

	perfil	nºviv.
1	+5	30
2	+7	42
3	+9	54
4	+9	54
5	+7	42
6	+5	20
7	+3	12
8	B+4	20
9	B+7	48
10	B+7	48
11	B+7	48
12	B+5	30
TOTAL		456 + 16 = 470

Aproximaciones para un acceso exterior a 450viv.



100
 60
 1600 25
 100 64
 120



CONDICIONES DE UBICACIONES
 ESPACIOS INTERNOS PARA APTOS
 EDIFICACIONES Y HUERTOS.

ESPACIO COMÚN DE DISTRIBUCION Y ACCESOS

Δ PARCAMIENTOS + TERRACIO

±B+1+2 apartamentos
 ≈ 100 plazas/planta
 terraciano + oficinas

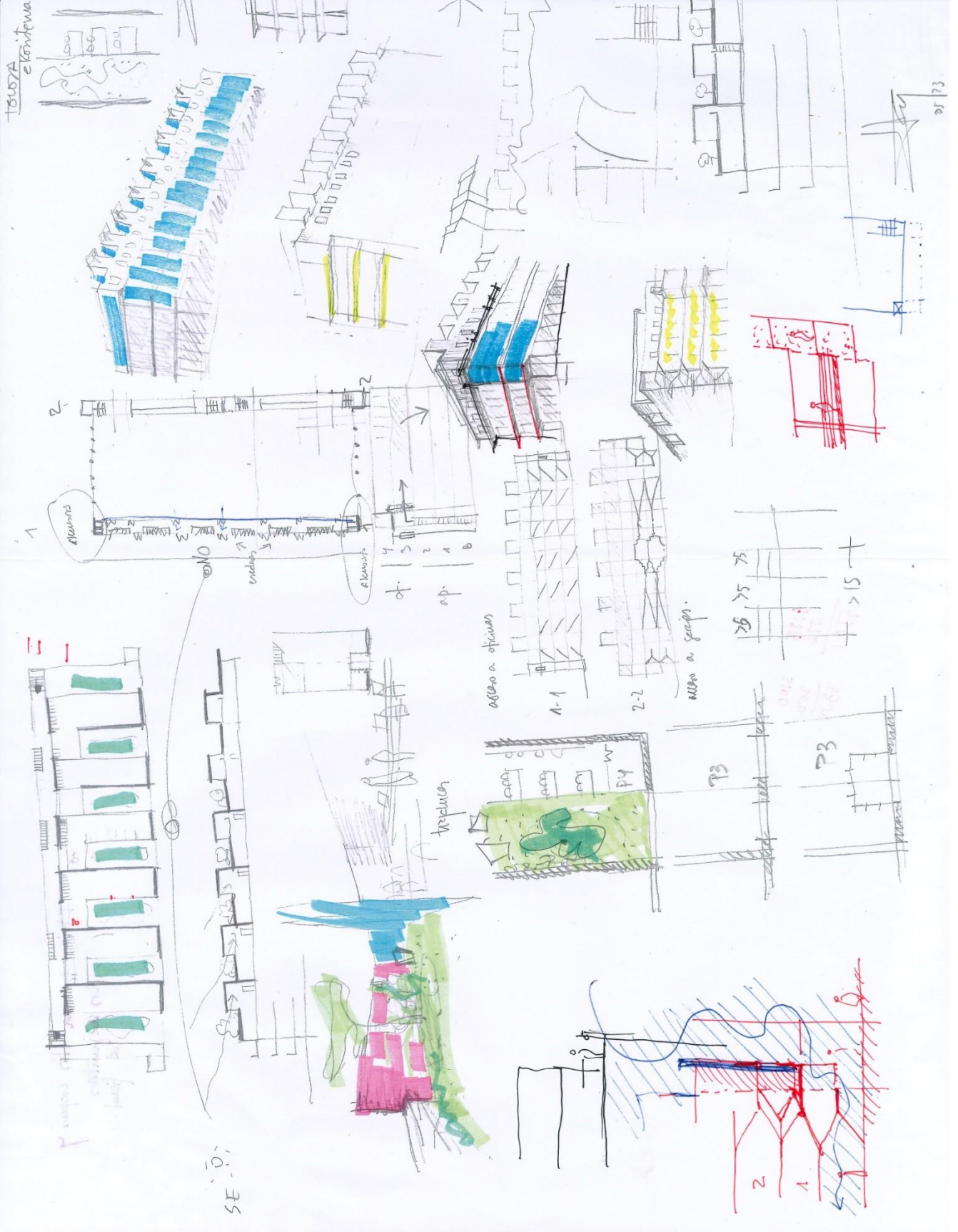
Aldaketa Puntuala Tolosako HAPON "San Esteban" guneari buruz.
 Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito "San Esteban".



TOLOSako UDALA

TOLOSA

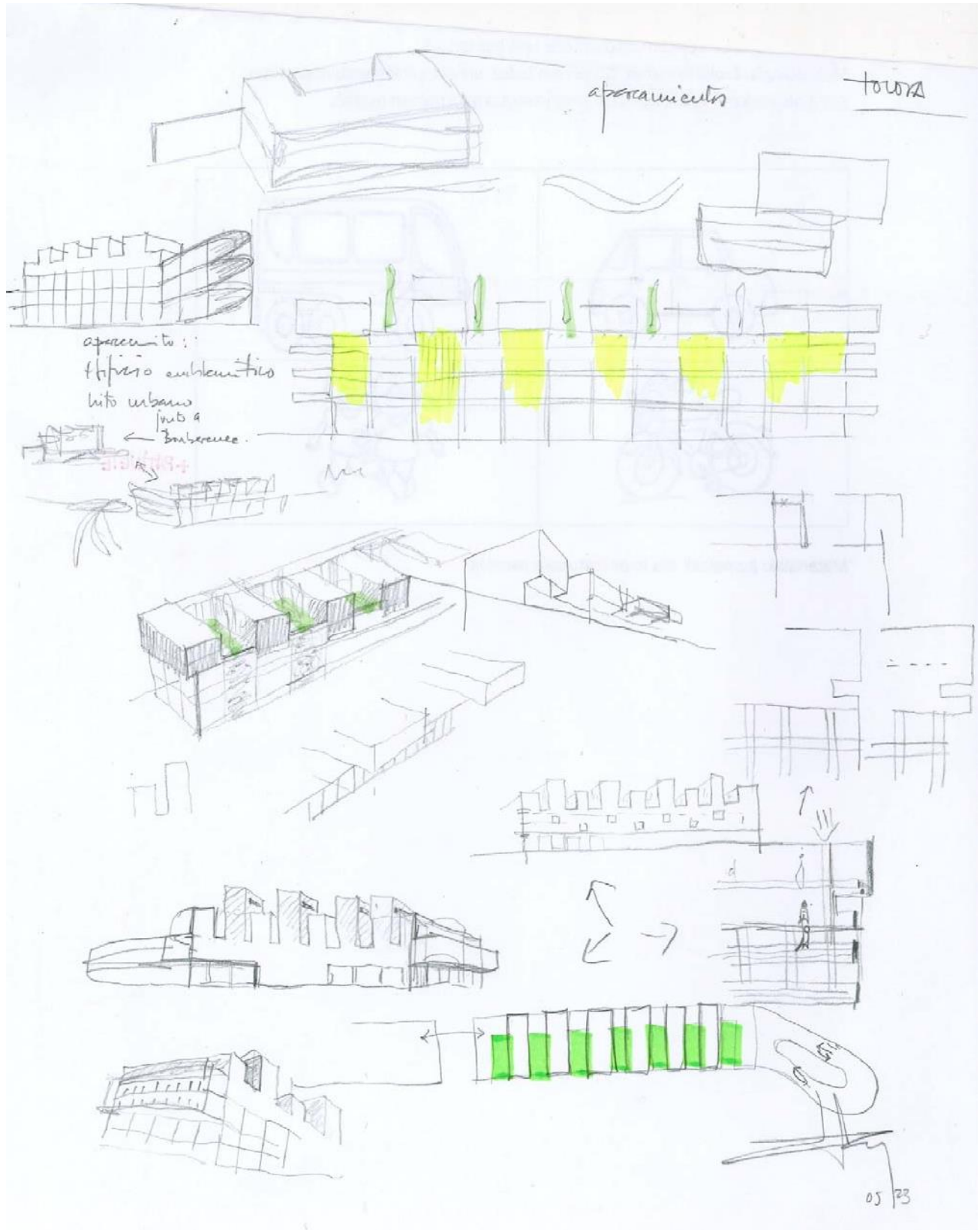
IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AUERRERAPENA
 AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES





TOLOSako
UDALA

TOLOSA



Deskribapen hori modu grafikoan zehaztuta dago planoen zerrenda honetan:

1. Eremu osoaren plano. Egungo egoera	E: 1/2.500
2. Eremu osoaren plano. Tailerreko alternatibak III.	
2.1. Tailerreko alternatibak III. 1.	E: 1/2.500
2.2. Tailerreko alternatibak III. 2.	E: 1/2.500
2.3. Tailerreko alternatibak III.3.	E: 1/2.500
2.4. Tailerreko alternatibak III.4.A	E: 1/2.500
2.5. Tailerreko alternatibak III. 4.B.	E: 1/2.500
3. Eremu osoaren plano. Tailerreko alternatiba, Itzultzea	
3.1. Antolamendua, Bonberenea erdian. Beheko solairua eta profilak	E: 1/2.500
3.2. Antolamendua, Bonberenea erdian. Oinplano eredia eta profilak	E: 1/2.500
3.3. Antolamendua, Bonberenea albo batean. Beheko solairua eta profilak	E: 1/2500
3.4. Antolamendua, Bonberenea albo batean. Oinplano eredia eta profilak	E: 1/2500
4. Zonifikazio-proposamen xeheak	
4.1. Zonifikazio-proposamen xehea. "Zuberoa" eremua	E: 1/1.000
4.2. Zonifikazio-proposamen xehea. "Torre" eremua	E: 1/1.000

Pasaia, 2024ko urtarrila



Luciano Pagaegi
SABAI arkitektoak s.l.p.

Nekane Azarola

Raoul Servert
ARAUDI s.l.p.

Elena Alonso