



TOLOSAKO
UDALA

TOLOSA 

TOLOSAKO HAPOKO
"SAN ESTEBAN" EREMUAREN
HIRIGINTZA-BIDERAGARRITASUNERAKO
IRIZPIDE OROKORRAK.

LABURPEN

RESUMEN

CRITERIOS GENERALES
PARA LA VIABILIDAD URBANÍSTICA
DEL ÁMBITO "SAN ESTEBAN"
DEL PGOU DE TOLOSA

MARZO 2023 **MARTXOA**

TALDE EGILEA/EQUIPO REDACTOR:

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

Raoul Servert, geógrafo
Nekane Azarola, abogada
ARAUDI S.L.P.

Tolosako HAPOko "San Esteban" eremuaren hirigintza bideragarritasunerako inizpide orokorrak.

Criterios generales para la viabilidad urbanística del ámbito "San Esteban". del PGOU de Tolosa.

INFORMAZIOA ETA DIAGNOSTIKOA

INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO



**CRITERIOS GENERALES PARA LA VIABILIDAD URBANÍSTICA
DEL ÁMBITO "SAN ESTEBAN" DEL PGOU DE TOLOSA**

RESUMEN

1. CRITERIOS COMUNES PARA EL ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.
2. CUANTIFICACIÓN ESTIMATIVA DE LA CARGA DE URBANIZACIÓN E INDEMNIZACIONES PREVISIBLES.
3. CUANTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE Y PORCENTAJE DE VIVIENDA PROTEGIDA.
4. ESTIMACIÓN ORIENTATIVA DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO Y ASPECTOS JURÍDICOS A TENER EN CUENTA.
6. FICHAS GRÁFICAS DE LA PROPUESTA DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

1. CRITERIOS COMUNES PARA EL ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Para establecer el estudio de alternativas y favorecer su análisis comparativo se ha observado procedente el establecimiento de medidas comunes en todas ellas. Son las siguientes:

- Integración del Parque Elosegi tanto en San Esteban como en el resto del Casco Urbano de Tolosa, partiendo de sus preexistencias y puesta en valor de las mismas en integración paisajística con los nuevos usos que se dispongan.
- Conexión del parque, con el ámbito de San Esteban y el Casco Urbano, con resolución de los aspectos de movilidad y accesibilidad.
- Medidas de control acústico en el ferrocarril a lo largo del ámbito de San Esteban en función de la ordenación futura.
- Consolidación del edificio de Ferialekua y su destino a actividades varias.
- Reconsiderar la consolidación de Bonberenea en la nueva ordenación.
- Aprovechar el desarrollo urbanístico de San Esteban, para implantación de dotación de aparcamientos, que incluso liberasen plazas en el centro urbano.
- Unir los actuales pasos a San Esteban, ampliando la plaza Batxiler Zaldibia para conexión peatonal y ciclista del barrio con el resto de la trama urbana.
- Propiciar la mixtificación de usos y de la forma y tipo de la edificación en una interrelación de la ordenación, con el suelo no urbanizable.
- Recuperar la regata San Esteban-Torrea en restauración ecológica y su conexión paisajística con el parque Elosegi.
- Recuperar e integrar en la nueva ordenación los caminos públicos y senderos limítrofes ya señalados como pequeños y grandes recorridos.
- Considerar el destino de la calle San Juan, en la futura ordenación, como vía de acceso rápido y alternativo al Centro Urbano.
- Reconsiderar la delimitación del suelo urbano en cuanto a una mayor precisión en sus límites en cuanto a un mayor acercamiento a la realidad física tanto en el polígono industrial como en sus bordes con el suelo no urbanizable y la estructura parcelaria de la misma, de modo y manera que no queden retales no aprovechables en términos agropecuarios en la dicha estructura.
- Establecer la misma edificabilidad urbanística para adopción de perfiles edificatorios que ayuden a la comprensión del presunto "impacto" para con las preexistencias por un lado, y la relación del perfil con la ocupación en planta de la edificación por otro.

2. CUANTIFICACIÓN ESTIMATIVA DE LA CARGA DE URBANIZACIÓN E INDEMNIZACIONES PREVISIBLES.

2.1. Se prevén los siguientes capítulos de urbanización:

- Derribos y demoliciones. Gestión de residuos.
- Creación de Zonas verdes.
- Reforma y ampliación de la red viaria actual.
- Apertura de red viaria nueva.
- Aceras, bidegorris e itinerarios peatonales.
- Abertura paso inferior del ferrocarril al inicio de la calle San Juan.
- Ascensor-pasarela o rampa de conexión con el parque Elozegi desde la calle San Juan.
- Recuperación ambiental de la regata y conexión con el parque Elozegi.
- Infraestructuras necesarias (saneamiento, electricidad, centros de transformación, abastecimiento de agua, alumbrado público, telefonías, gas...) para la nueva ordenación.
- Se prevé en el escenario actual una horquilla entre 4.600.000 € y 7.000.000 €.

2.2. Otros gastos imputables.

- Suelos contaminados (a cuenta del propietario: repercute en el valor del suelo y no se considera carga de urbanización).
- Indemnizaciones, traslados.
- Realojos.
- Se prevén en torno a 2.750.000 €.

2.3. Gestión urbanística.

- Honorarios, técnicos, notaría, registro, tasas municipales, avales, gastos financieros, etc...
Se prevén en torno a 1.800.000 €.

2.4. Resumen de gastos estimativos: 14.302.904 €.

Tolosako HAPOko "San Esteban" eremuaren hirigintza bideragarritasunerako inrizpide orokorrak.

Criterios generales para la viabilidad urbanística del ámbito "San Esteban". del PGOU de Tolosa.

INFORMAZIOA ETA DIAGNOSTIKOA
INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO



3. RESUMEN POR CAPÍTULOS.

Berdeguneak		434.700 €
Bide sarea	Berria	662.850 € *
	Erreforma	341.010 €
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		9.752.904 € *
Kalte ordainak eta birkokatzeak		2.750.000 €
AURREIKUSITAKO HIRIGINTZA-KARGAK GUZTIRA		12.502.904 €

* Bide sare berritzat hartzeari dagokio.

Zonas verdes		434.700 €
Red viaria	Nueva	662.850 € *
	Reforma	341.010 €
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		9.752.904 € *
Indemnizaciones y realojos		2.750.000 €
TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS ESTIMADAS		12.502.904 €

* Corresponde a la consideración de red viaria nueva.

4. CUANTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE Y PORCENTAJE DE VIVIENDA PROTEGIDA.

- 4.1. - El Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa establece, en teoría, una edificabilidad de $1,8 \text{ m}^2(\text{t})/ \text{m}^2(\text{s})$ con un número de viviendas en torno a 1200 viviendas.
- La propuesta resultante de la participación ciudadana de 2014, supuso una edificabilidad de $0,27 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{s})$ con un número de viviendas resultante de la ordenación y perfiles sugeridos, en torno a 150 viviendas.
La edificabilidad mínima otorgada por la Ley del Suelo, en los suelos urbanos no consolidados es de $0,4 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{s})$ por lo que hay que aumentar la misma y consecuentemente el número de viviendas.
 - Se propone una edificabilidad urbanística superior ($\leq 2,3 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{s})$) con un entorno aproximado de 650 viviendas.
- 4.2. - El estándar de vivienda protegida mínimo previsto en la Ley del Suelo es del 40% de la edificabilidad prevista por el Plan General derivándose el 20% a la vivienda protegida oficial y el 20% restante a la vivienda protegida tasada.
- Se propone un porcentaje de vivienda protegida en torno al 60% que bien pudiera ser 30% vivienda protegida oficial (VPO) 30% vivienda protegida tasada (VPT).

Tolosako HAPOko "San Esteban" eremuaren hirigintza bideragarritasunerako inrizpide orokorrak.

Criterios generales para la viabilidad urbanística del ámbito "San Esteban". del PGOU de Tolosa.

INFORMAZIOA ETA DIAGNOSTIKOA
INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO



5. ESTIMACIÓN ORIENTATIVA DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

Se han seguido los criterios del Gobierno Vasco para establecer el precio de venta de las viviendas de VPO en su Anexo II y garajes y trasteros en el Anexo I, formulándose de manera orientativa los coeficientes de ponderación.

SUPERFICIES DEL ÁREA (suelo urbano)			44.298 m ²
TERRENOS PROPIOS		100%	
SG Añadidos	12.757	RIO/VIALES	
TOTAL	31.541 m ²	72%	
NUMERO DE VIVIENDAS			Viv. 650

Viv. VPO	21.000	
Viv VPT	21.000	
Viv. Libre	28.000	
TOTAL	70.000	
DENSIDAD PREVISTA		Viv/Ha

APROVECHAMIENTOS EDIFICATORIOS RESIDENCIALES DEL ÁREA

		Edificabilidad Total m ² (t)		Coef. Ponderación	Edif. Ponderada uas
Viv. VPO	195	21.000	30%	1,00	21.000
Garaje y trasteros VPO		7.200		0,75	5.400
Viv. VPT	195	21.000	30%	1,30	27.300
Garaje y trasteros VPT		7.200		0,73	5.256
Viv. Libre	260	28.000	40%	1,70	47.600
Garaje y Trasteros LIBRE		9.600		0,50	4.800
AE-Terciario (comercial)		2.800		1,50	4.200

RESIDENCIAL	70.000		
LOCALES COMERCIALES	2.800		
TOTAL	72.800		115.556

Ayunt. 15%
Partic. 85%

17.733
98.223

INDICE DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	2,21 m ² /m ²
---	-------------------------------------

OBRAS DE URBANIZACIÓN

TOTAL	7.520.054 €
--------------	-------------

SISTEMAS GENERALES	2.232.000 €
---------------------------	-------------

INDEMNIZACIONES	2.750.000 €
------------------------	-------------

OTROS (honorarios, registro, tasas, etc..)	3.000.000 €
---	-------------

GESTIÓN	1.800.000 €
----------------	-------------

TOTAL GASTOS	14.302.904 €
---------------------	--------------

CONCLUSIÓN.

Las unidades homogeneizadas reales son (85%).....	98.223 Uas
El valor de la Unidad ponderada	214 €
El valor del suelo sin urbanizar	21.019.722 €
Cargas de urbanización.....	14.302.904 €
EL VALOR DEL SUELO RESULTANTE ES:.....	6.716.818 €
Superficie de reparto.....	31.541 m ² suelo

VALOR m2 DE SUELO BRUTO: 213,56 €/m² *

* No se ha considerado el valor del presumible suelo contaminado.

Para la elaboración de este estudio de viabilidad se han seguido los criterios del Gobierno Vasco para establecer el precio de venta de las viviendas protegidas de VPO en su Anexo 2 y garajes y trasteros en su Anexo 1 formulando de manera orientativa los coeficientes de ponderación.

La valoración aquí obtenida tiene un carácter orientativo. Dicho valor se irá ajustando a medida de obtención de datos más precisos resultantes del planeamiento pormenorizado, esto es, Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Concertación.

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO Y ASPECTOS JURÍDICOS A TENER EN CUENTA.

El ámbito urbanístico "11. San Esteban", en el PGOU cuenta con una superficie de 127.361 m², dentro de este ámbito se ha incluido -respecto al Plan General anterior- el parque Elozegi, el ámbito residencia R24 "Zuberoa", franja de terreno denominado Ferial T.10 y el sector SI.1 Laskorain-Goikoa.

El Plan General crea un "subámbito 11.1. San Esteban. Nuevo desarrollo residencial", de 79.727 m² de superficie donde se incorpora la totalidad del ámbito residencia R24 "Zuberoa", la franja Ferial T.10 y parte del área SI.1 Laskorain-Goikoa.

El resto, corresponde al Parque, Sistema General de Espacios Libres, con una superficie de 27.005 m² y a la Zona B.10 Uso industrial de 20.629 m² que corresponde a la parte restante del SI.1 "Laskorain-Goikoa".

Respecto a la gestión, cuando se plantee una nueva ordenación, debe tenerse en cuenta que el Parque es de propiedad municipal y respecto al resto del ámbito de San Esteban los siguientes aspectos:

- 1.- Parte del ámbito urbanístico de San Esteban, la que correspondía al Área SI.1 "Laskorain-Goikoa" fue objeto de un Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, con una superficie de 73.831.20 m².
- 2.- Dicho proyecto de Reparcelación se redactó y aprobó en ejecución del Plan Parcial del área, por acuerdo plenario de fecha 18 de noviembre de 1991.
- 3.- Como resultado de dicho Proyecto de Reparcelación el Ayuntamiento de Tolosa cuenta con una serie de fincas resultantes, dos de ellas en concepto de abono del entonces 10% de cesión y el resto, por aportación al ámbito -por parte del Ayuntamiento- de dos fincas.

Tolosako HAPOko "San Esteban" eremuaren hirigintza bideragarritasunerako inzipide orokorrak.

Criterios generales para la viabilidad urbanística del ámbito "San Esteban". del PGOU de Tolosa.

INFORMAZIOA ETA DIAGNOSTIKOA
INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO



En resumen, en el ámbito de San Esteban, las fincas inscritas a nombre del Ayuntamiento son las siguientes:

Parcela nº	Superficie (m²)
2	336,70
6	712,00 *
11	1.567,73
12	815,75
13	230,27
15	780,90
16	616,05
19	349,99
20	758,08
21	665,93
22	200,00
23	2.900,00
27	211,67
29	349,38
32	1.826,98
33	850,77
TOTAL	13.172,20

- Udala-Tolosaldeko landa garapena

Tolosa, marzo 2023

Luciano Pagaegi
SABAI arkitektoak s.l.p.

Raoul Servert Nekane Azarola
ARAUDI s.l.