

Javier Tellería Elorz

Fecha 21/12/2020

I. Memoria

1. Memoria Plan especial

DOCUMENTO A:

MEMORIA

ÍNDICE DEL DOCUMENTO A:

0.- DATOS GENERALES.

0.1.- Promotor.

0.2.- Equipo redactor.

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1. Antecedentes

1.2. Ámbito de actuación.

1.3. Justificación del Plan Especial

1.4. Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1.- Estado actual del ámbito de actuación.

2.1.1.- Situación.

2.1.2.- Dimensión superficial.

2.1.3.- Descripción de la parcela.

2.1.4.- Topografía.

2.1.5.- Edificaciones y usos actuales.

2.1.6.- Estructura de la propiedad.

2.1.7.- Infraestructuras existentes.

2.1.8.- Procedencia del plano topográfico.

2.2.- Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.

2.2.1.- Planeamiento General.

3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

3.1.- Objetivos y Criterios de la Ordenación Propuesta.

3.2.- Descripción de la ordenación.

3.3.- Aprovechamientos Urbanísticos.

3.4.- Características del Plan Especial de Ordenación Urbana y parámetros de uso.

3.4.1.- Categorización del suelo.

3.4.2.- Tabla de calificación pormenorizada.

3.4.3.- Tabla de dominio y usos del suelo.

3.4.4.- Tabla de parcelas edificables.

3.5.- Criterios de Urbanización.

4.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.

4.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.

4.2.- Actuación Integrada.

4.3.- Cesiones.

4.4.- Estándares.

4.5.- Parcelación.

4.6.- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública.

4.7.- Edificios declarados fuera de ordenación.

4.8.- Declaración de calidad del suelo.

0. DATOS GENERALES.

0.1. Promotor.

La promotora del presente plan especial de ordenación urbana es Plazatik Zubizarreta Etxebizitzak, S. Coop., con CIF: F-75.211.946 y domicilio en Antonio Lekuona 2 1º 5 de Tolosa (20400) GIPUZKOA.

0.2. Equipo redactor

El autor del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, es EUSKALPROJECT. El arquitecto que firma el presente Plan Especial de Ordenación Urbana es D. Javier Tellería Elorz, con DNI 72.430.920-X, colegiado en la Delegación de Gipuzkoa del COAVN con el número 17.988/4 y domicilio en Antonio Lekuona nº 2, 1º 5 C.P. 20400, de TOLOSA (Gipuzkoa).

El Letrado redactor es Iñaki Sagarzazu Izeta, Colegiado del I.C.A.G.I. con el no 4961, con domicilio en Erguiñarro 2, local 104 20.500 ARRASATE DE Advocatum abokatuak&zuzenbide soluzioak S.L.P.

1. INTRODUCCION.

1.1. Antecedentes.

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, adoptó en sesión ordinaria celebrada el día 3 de marzo de 2009 la decisión de aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.

Previamente mediante Resolución de 29 de julio de 2003, el Ayuntamiento acordó iniciar el proceso de revisión de las Normas Subsidiarias de Tolosa.

En junio de 2005 se completa la primera de las fases de elaboración del nuevo Plan General con la redacción del documento de «Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa».

El contenido de este documento se completó con las aportaciones realizadas en las jornadas de participación ciudadana de los días 8 y 9 de julio de 2005, recogidas en el informe provisional denominado «Proceso participativo de la revisión de las Normas Subsidiarias de Tolosa».

Posteriormente, con fecha noviembre de 2005 se elabora un nuevo documento denominado «(Pre) Avance» de la revisión de las citadas Normas Subsidiarias.

Este documento de planeamiento general califica los terrenos incluidos en el ámbito del presente trabajo, como «15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGUIRRE - KONDEANEKO ALDAPA (BAKOITIAK)», (Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».

Las determinaciones urbanísticas definidas por el Plan General para este ámbito se recogen en la correspondiente ficha, que se adjunta de manera íntegra en el punto 2.2. Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.

Por otra parte con fecha de 12 de noviembre de 2008 se firmó un Convenio Urbanístico para el nuevo ámbito del Plan General de Ordenación Urbana «15.2 Zubizarreta» con parte de la propiedad del subámbito

correspondiente a la parte de la Familia Garcés y Karrera. Las condiciones de dicho convenio se refleja y ha sido recogido en el Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente.

Esta parcela se ha destinado para el desarrollo de la misma mediante la creación de una Cooperativa de viviendas a quien se adjudicarán los aprovechamientos de las viviendas y aprovechamientos que se generen en la misma.

La Cooperativa PLAZATIK se creó en la segunda mitad de los años noventa y dio cobertura legal a una demanda vecinal de Tolosa de promover aparcamientos públicos en el Casco Viejo. Esta demanda social fue atendida por PLAZATIK S. Coop. Mediante una promoción de garajes cerrados en concesión administrativa en la Plaza Berria. Previamente y como condición impuesta por el Ayuntamiento para dar luz verde al proyecto en Plaza Berria, los promotores de PLAZATIK, dieron solución y gestionaron con pleno éxito la concesión administrativa de 165 aparcamientos abiertos y cerrados, vacantes durante varios años, en la Plaza del Triángulo. Y completo 60 plazas cerradas bajo el CIT u hogar del jubilado de Tolosa.

En esta época Plazatik obtiene la aprobación en Plan General de aparcamiento en Plaza Euskal Herria en Casco Viejo junto a servidumbre acceso para entrada al parking por calle Infernu.

En una segunda fase PLAZATIK colaboró activamente con el Ayuntamiento para promover la construcción de aparcamientos abiertos y cerrados de rotación y concesión administrativa en la Plaza Lapurdi con 221 plazas y Alhóndiga con 464 plazas.

Cumplida esta etapa en los primeros años de este siglo, en medio de la primera década, la Cooperativa Plazatik se vio obligada a darse de baja voluntaria en el Registro de Cooperativas del Gobierno Vasco, por motivos personales de los componentes.

Tras unos años de inactividad y observando que el propósito municipal de semi-peatonalizar las calles de Tolosa trae como consecuencia una mayor carencia de plazas de aparcamiento, la iniciativa PLAZATIK renace con el fin de crear plazas de aparcamiento privadas o públicas en concesión administrativa y al precio de coste en cooperativa.

Además, PLAZATIK viene analizando el mercado de la vivienda y estima que a los precios actuales hay un riesgo muy importante de que la gente joven y no tan joven pueda adquirir una vivienda en el municipio y se vea obligada a buscarla en otro lugar, con la consiguiente pérdida de habitantes y actividad económica.

Por todo ello PLAZATIK, imbuidos por el espíritu cooperativo, vuelve a la escena pública con el propósito de promover la construcción de viviendas protegidas y libres con garajes y con el fin de abaratar el acceso al mercado inmobiliario, adaptándose a las necesidades de los cooperativistas, sin merma en la calidad de los materiales y cuidando el medio ambiente.

Desde Diciembre 2017 Plazatik, se centra en constituir una sociedad gestora que canalizara diferentes cooperativas, denominándose la matriz Tolosako Plazatik S. Coop Elk. Txikia y empieza a gestionar las viviendas de UA 15.2 Zubizarreta (48 viviendas libres y VPO), y otra serie de actuaciones dentro de la provincia de Gipuzkoa.

1.2. Ámbito de Actuación.

El ámbito de actuación del presente trabajo está constituido por una parcela que se localiza en el Ámbito situado en la margen derecha del río Oria, concretamente entre Kondeaneko Aldapa, la carretera «N-I», la calle Ibaralde y el término municipal de Ibarra.

La superficie total del ámbito es de 153.379 m². Su delimitación es la reflejada en el plano «III.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General. del núcleo urbano de Tolosa y dentro del mismo se ubica el (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» que se

conforma, en sí mismo, como un ámbito de actuación integrada independiente. La superficie de la parcela delimitada para este subámbito es de 4.520,12 m².

Se incluye un plano topográfico de estado actual realizado en Octubre de 2018 por los servicios técnicos topográficos que colaboran con quien suscribe este documento.

1.3. Justificación del Plan Especial.

El contenido del presente documento incluye la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para la parcela incluida en el (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» .

Dispone el artículo 70 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en relación a la figura de este Plan Especial, lo siguiente:

“El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser asimismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general”.

Así, de conformidad a lo previsto en el artículo 69 de la Ley 2/2006, en relación con el 68 del mismo texto legal, el presente plan especial de ordenación urbana deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria informativa y justificativa
- Planos de información
- Planos de ordenación
- Planos de las ordenanzas particulares
- Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución
- Normas urbanísticas
- Estudio de viabilidad económico-financiera

1.4. Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana.

El Municipio de Tolosa aprobó definitiva del documento del Plan General, con fecha 03 de marzo de 2009, tras las correspondientes aprobaciones inicial y provisional, y el informe favorable de la C.O.T.P.V.

En este nuevo Plan General, las parcelas incluidas en el ámbito de actuación del presente documento, se califican como terrenos del (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» que tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia e insuficiencia de urbanización.

En el mes de noviembre de 2018, Tolosako Plazatik, inicia los trabajos de prospecciones de suelo para la elaboración de un estudio geotécnico de la parcela en la que se pretende la realización de viviendas para una cooperativa de viviendas. Fruto de ello Roberto Gonzalez Ayastuey, Geólogo de Oihan S.L. emite un informe por el que se dice que la excavación para un sótano es factible aunque ya a cierta altura de dicha planta se necesitará de medios de rotura de sustratos rocosos para poder ejecutar la misma. Siendo esto así, la excavación para la ejecución de un segundo sótano se traduce en mayor dificultad y de unos sobrecostes que harían inviable y no conveniente la ejecución de un segundo sótano. Se adjunta estudio geotécnico a este documento.

Por lo tanto, la posibilidad de ejecución de un segundo sótano resulta excesivamente oneroso como para que resulte viable y por ende la posibilidad de cumplimiento de los estándares de aparcamientos que prescribe el Plan General de Ordenación Urbana resulta cuando menos de una dificultad excesiva. Por otra parte, y del proceso de selección de cooperativistas para el acceso a las viviendas en cuestión, se refleja una necesidad de previsión de plazas de aparcamientos superior a lo exigidos en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos y las normas urbanísticas del PGOU de Tolosa que son fruto no solo de los cambios de usos y costumbres de las unidades familiares, sino también, de que las parcelas se encuentran en el borde del municipio junto al límite municipal con el Ayuntamiento de Ibarra.

Por otra parte, con fecha de octubre de 2018 se ha elaborado un topográfico exhaustivo y real del (sub) ámbito de actuación. Fruto de ello se ha comprobado que existen ligeras diferencias entre los planos del Plan General y la realidad. Por todo ello la descripción del (sub)ámbito así como las alineaciones y delimitaciones sufren ligeras modificaciones que no afectan a la ordenación en sus aspectos estructurales y en especial en la zona sur donde el bloque curvo de viviendas se adapta a la forma de la carretera GI-3212 y a la calle Apattaerreaka.

En otro orden de cosas, el actual Plan General prevé para las plantas bajas de las parcela a.20.1/15.2 como locales de uso terciario. La actual coyuntura que se puede apreciar en el sector comercial, principalmente, hace que en una ubicación perimetral del núcleo urbano, no sea la más adecuada para la ubicación de locales comerciales. Es una realidad patente que hasta el propio Ayuntamiento de Tolosa realiza campañas de captación de actividades económicas en el Casco Antiguo de Tolosa, lugar donde los haya de clara vocación comercial. Esto es debido a un cambio de los usos en las compras que o bien se desplaza a las grandes superficies o incluso ha entrado de manera fulgurante el comercio por Internet u otras redes sociales. Todo ello conlleva que el pequeño comercio está sufriendo los embates de los usos y formas actuales y por ello el mercado inmobiliario de locales comerciales está a la baja de manera clara. Por ello en esta ubicación que nos ocupa la posibilidad de una implantación comercial en planta baja resulta altamente improbable. Por todo ello este Plan especial plantea una cuestión que supondría incluir además del uso terciario en plantas bajas el uso de garaje o usos auxiliares con el objetivo en este caso de que en planta baja se reduzca la superficie de locales comerciales y permita la ocupación restante de trasteros ligados al uso residencial. De esta forma se propone destinar un 50% de dicho uso de locales a usos de garaje o usos auxiliares y mantener el 50 % restante para el uso terciario previsto actualmente en las normas urbanísticas.

En definitiva y con todo lo citado anteriormente, se ha estimado conveniente, por lo tanto, plantear una modificación de la ordenación pormenorizada y, en consecuencia, la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana, cuyo objetivo sería el de completar o reajustar las alineaciones y rasantes ordenando los volúmenes edificables, es decir, repartir la edificabilidad en la parcela, sin contradecir al planeamiento de orden superior.

Este Plan Especial no contradice al plan general y define parámetros que no vienen especificados en el mismo.

Además, mencionar que tras las reuniones realizadas junto con el Ayuntamiento y tras las correcciones realizadas sobre el avance del Plan Especial presentado, el Ayuntamiento solicitó que se incorporará una red ciclista en el ámbito. Dicha incorporación responde por un lado a lo establecido en el Plan General y por otro lado a un Plan de Movilidad que el Ayuntamiento está redactando que aún no ha entrado en vigor.

La propuesta del ayuntamiento fue la de incorporar dicho "bidegorri" en la carretera GI-3212 que da servicio al subámbito siempre y cuando el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral lo permitiera. Se realizó la consulta correspondiente en la diputación foral y la respuesta obtenida fue una negativa. Ante esto nos vemos obligados a incorporar el carril bici en el propio ámbito.

Incorporar el "bidegorri" en el ámbito no ha sido sencillo teniendo en cuenta las dimensiones del subámbito y de las edificaciones. Por un lado, y teniendo en cuenta el actual diseño de la urbanización propuesta en el Plan General resulta totalmente imposible incorporar un carril bici de 2.50 m de ancho sin modificar la posición actual de las edificaciones o el límite del propio subámbito. Además hay que tener en cuenta que las determinaciones actuales del Plan General no permiten el cumplimiento del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos en lo que corresponde a "otras dotaciones locales" en su redacción actual.

Ante esta problemática se propone reajustar el ámbito, tal y como se justificará más adelante, acogiéndonos al Art.15 del PGOU de Tolosa en el que permite " introducir ajustes en la delimitación de los ámbitos objeto del mismo, con el límite máximo de no incrementar ni disminuir su superficie en un porcentaje superior al 5%".

Aun habiendo realizado los ajustes procedentes en el ámbito para poder incorporar todas las exigencias de la urbanización existen más problemas que afectan a la ejecución del subámbito. Y es que, a la hora de cumplir con el Decreto 123/2012 Estándares Urbanísticos hay ciertos estándares mínimos que se han visto reducidos a causa de añadir la red de bidegorri en la urbanización. A raíz de dicha incorporación la superficie correspondiente a la red de Sistemas Generales ha sido aumentada y en consecuencia la red de sistemas locales reducida no cumpliendo así con los estándares mínimos establecidos.

La solución propuesta ante la problemática por parte del ayuntamiento es la de compensar económicamente dichas diferencias tal y como se posibilita en el art. 7 del decreto de estándares urbanísticos. Aunque esta solución es válida es necesario mencionar que supondrá un sobrecoste en los costes iniciales previstos para los Cooperativistas que no se veía contemplado en el diseño de la urbanización que describe el PGOU que está en vigor.

Para concluir, mencionar que el objetivo del presente documento es, por lo tanto, modificar la ordenación prevista por el Plan General y posibilitar de esta manera el desarrollo inmobiliario del ámbito.

2. INFORMACION URBANISTICA.

2.1. Estado actual del ámbito de actuación.

2.1.1. Situación

El (sub)ámbito de actuación está situado en la margen derecha del río Oria, concretamente entre, la carretera de Ibarra a Leaburu GI-3212 y la antigua cantera que se ubicaba junto al caserío Zubizarreta. La parcela es continuación de la zona verde Zumardi Aundi después del acceso al centro escolar de Escolapios y a una serie de diseminados. Por el sur la parcela limita con la calle Apatta erreka.

Las parcelas que conforman el ámbito son 7576648 y 7575067.

2.1.2. Dimensión superficial

La superficie actual del (sub)ámbito objeto de Plan Especial de Ordenación Urbana es de 4.520,12 m². Dicho ámbito ha sufrido una variación debido a la incorporación del carril bici, descrito en el apartado 1.4. de la presente memoria, respecto a la superficie original que actualmente presenta en el PGOU.

Para que dicha propuesta sea viable ha sido totalmente necesario acogerse al Artículo 15 del PGOU de Tolosa. Dicho artículo permite en su tercer apartado "realizar reajustes en la delimitación del ámbito objeto del planeamiento pormenorizado". De esta manera tal y como establece el artículo "podrá introducir ajustes en la delimitación de los ámbitos objeto del mismo, con el límite máximo de no incrementar ni disminuir su superficie en un porcentaje superior al 5%".

Dicho esto, y siempre con el objeto de incorporar el carril bici exigido dentro del ámbito y respetar las dimensiones actuales de las edificaciones se propone un reajuste de la superficie del ámbito de manera que la superficie del ámbito pasa de ser de 4.307,00 m² a 4.520,12 m² (incremento 4,94 % inferior al 5 % de la superficie inicial).

2.1.3. Descripción de la parcela

El ámbito incluye dos parcelas privadas 7576648 y 7575067, que actualmente constituyen terrenos en donde en su día existió una cantera de piedra.

Actualmente se utiliza como aparcamiento en superficie y la parcela de una explotación agrícola del caserío Iturrioz, con la edificación del propio caserío, un edificio de cuadras y los invernaderos en la zona de la calle Apatta erreka.

2.1.4. Topografía

El ámbito se asienta sobre un terreno con muy ligera pendiente, ascendiendo ésta en el sentido Norte - Sur, con una diferencia de cotas de aproximadamente 4,20 mts. desde la cota +82,24 junto a Zumardi Andi hasta la cota +86,44 en la calle Apatta Erreka en una distancia de unos 280 mts. La parcela tiene una forma alargada curvándose en la calle Apatta erreka, cogiendo su alineación de acera con una anchura variable de entre 19,00, 8,00 y 20 mts. aproximadamente desde la zona de Zumardi hasta Apatta erreka. La parcela se limita al oeste por un corte del terreno debido a la explotación de la cantera con un desnivel de entre 8,00 hasta 28,00 mts.

Se adjunta plano topográfico actualizado en el apartado correspondiente a los planos.

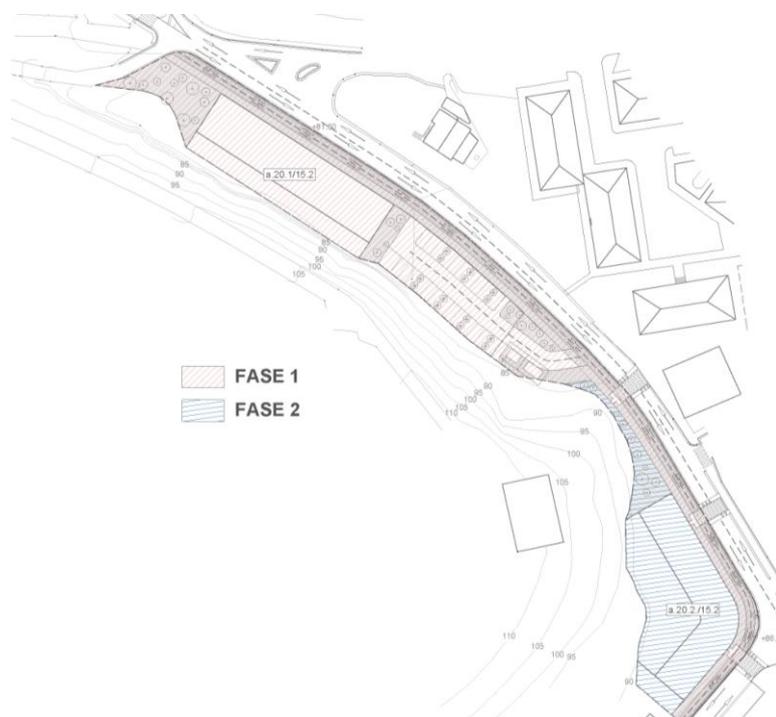
2.1.5. Edificaciones y usos actuales.

Existen en este momento sólo las edificaciones de la explotación agraria del caserío Iturrioz. Dichas edificaciones consisten en el propio caserío Iturrioz, el edificio de cuadras y almacén y el invernadero.

El resto del ámbito carece de construcciones. Como se ha mencionado anteriormente, el noroeste del ámbito se utiliza como una zona de aparcamiento en superficie.

En la actualidad tan solo vive en el propio subámbito una de las propietarias caserío Iturrioz. A dicha persona se le asignará una vivienda en permuta en la parcela a.20.1/15.2. Teniendo en cuenta la avanzada edad de la propietaria se ha considerado más adecuado ejecutar el subámbito en dos fases que en una primera fase se ejecutará la zona correspondiente a la parcela a.20.1/15.2 y las aceras del subámbito.

Con la ejecución de la primera fase se asegura el correcto funcionamiento de la movilidad del ámbito. Una vez ejecutada la fase se le asignará la vivienda definitiva a la propietaria y así se podrá comenzar con la ejecución de la segunda fase. En dicha fase se derribará el caserío Iturrioz y se ejecutará la parcela residencial a.20.2/15.2 y el resto de zonas pendientes de urbanizar.



Mencionar de todas formas que corresponde al Programa de Actuación Urbanizadora la definición de las fases de ejecución de la urbanización. En dicho documento se justificará y definirá todo lo relativo a este tema de manera correcta y exhaustiva.

2.1.6. Estructura de la propiedad.

La estructura de la propiedad se refleja en el plano correspondiente de información (Gráfico I4).

El ámbito queda dividido en dos parcelas privadas sobre las que Plazatik Zubizarreta Etxebizitzak, S. Coop. tiene los derechos de compra venta según contratos privados.

Este plano se resume en el presente cuadro de propiedades:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
PARCELA	SUPERFICIE	PROPIEDAD
7576648	2.688,86 m ²	Familia Karrera y Garcés
7575067	1.618,14 m ²	Familia Iturrioz
TOTAL ÁMBITO	4.307,00 m²	

2.1.7. Infraestructuras existentes.

Al este de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación discurre la carretera GI-3212 de Ibarra a Leaburu, y al sur la calle Apatta erreka, por las que discurren las diferentes infraestructuras urbanas.

Las parcelas edificables resultantes disponen de comunicación directa con dichos viales, por lo que el acceso a las diferentes infraestructuras está asegurado para las edificaciones propuestas.

Actualmente cruzan el subámbito dos líneas aéreas de electricidad. La primera, de alta tensión se mantiene tal y como actualmente discurre debido a que, por la altura a la que pasa sobre la parcela, no influye en el trazado de la misma. La segunda, de tensión media, se prevé soterrar desde el último apoyo por el linde oeste y se soterrará por el vial de acceso al centro escolar de Escolapios conduciéndose a un transformador que dé servicio a todo el subámbito. Desde la propia parcela se continuará el suministro cruzando la carretera GI-3212 hasta el siguiente apoyo del Término Municipal de Ibarra. Se adjunta plano descriptivo de la actuación.

2.1.8. Procedencia del plano topográfico.

El plano procede de un levantamiento topográfico de estado actual realizado en Octubre de 2018 por este equipo redactor.

2.1. Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.

2.2.1. Planeamiento General

Las determinaciones urbanísticas que se desarrollan vienen definidas por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 3 de marzo de 2009.

La definición de los parámetros urbanísticos de aplicación a las parcelas incluidas en el presente documento, se recogen en el apartado correspondiente de las Ordenanzas Regulatoras, así como en la ficha urbanística referida al sub ámbito 15.2 Zubizarreta.

Se transcriben a continuación de forma íntegra los párrafos que hacen referencia a este subámbito recogidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa y que son susceptibles de modificación.

" III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

(Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 6.532 m²(t).
- Bajo rasante: 5.540 m²(t).

b) Número de plantas de la edificación:

- Sobre rasante: IV + ático (a).
- Bajo rasante: III.

B. Condiciones de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir: 289 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

* Edificabilidad residencial protegida:

* Destinada a vivienda de protección oficial (34%): 1.494 m²(t).

* Destinada a vivienda tasada (34%): 1.495 m²(t).

* Edificabilidad residencial de promoción libre (32%): 1.406 m²(t).

* Nueva edificabilidad residencial total: 4.395 m²(t).

— *Edificabilidad residencial total: 4.684 m²(t).*

La edificabilidad urbanística restante prevista en el (sub)ámbito se destina a usos terciarios, e incluye los portales de la edificación.

2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales

Se procederá a la ordenación y ejecución de una conexión viaria que, pasando por debajo de Kondeako Aldapa, permita la comunicación de este Ámbito con Berazubi, y viceversa.

3. Clasificación urbanística.

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

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General en la medida en que dicho Plan hace suya la ordenación planteada en la reiterada modificación de las Normas Subsidiarias referida al mismo.

5. Régimen general de programación y ejecución.

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

El desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito «15.2. Zubizarreta» se condiciona a la cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos exteriores al mismo que se indican a continuación:

** Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos exteriores al mismo vinculados a la calle que, arrancando desde la carretera de conexión con Leaburu, está situada entre las edificaciones de los números 43, 47 y 53, por un lado, y 41, 45, 51 y 55, por otro, todos ellos de San Blas Auzoa. Esta cesión se extenderá tanto a los terrenos actualmente ocupados por esa calle, como a los afectados por las previsiones de mejora y ampliación de la misma, en la medida y extensión en la que su propiedad corresponda a titulares de terrenos incluidos en dicho (sub)ámbito.*

** Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos situados entre dicho (sub)ámbito y el Ámbito Urbanístico «19 SanBlas», en la medida y con la extensión que resulte de la consideración conjunta de los dos condicionantes siguientes:*

** Resultar necesarios para la conexión, cuando menos peatonal, de aquellos (sub)ámbito y ámbito, de conformidad con los proyectos específicos (bien de planeamiento, bien de urbanización) que se promuevan a los efectos de la determinación de, entre otros fines, dichas conexión.*

** Tratarse de terrenos cuya propiedad corresponda a los mismos titulares que los del referido (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».*

A los efectos de la consecución de esos objetivos se procederá a la elaboración y suscripción de un convenio entre, por un lado, el Ayuntamiento y, por otro, los propietarios de los citados terrenos.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

Régimen de calificación pormenorizada de los (sub)ámbitos «15.2 Zubizarreta»

a) Edificabilidad física de las parcelas ordenadas:

—Parcela «a.20.1/15.2»:

* Sobre rasante: 3.402 m²(t).

* Bajo rasante: 2.750 m²(t).

—Parcela «a.20.2/15.2»:

* Sobre rasante: 3.130 m²(t).

* Bajo rasante: 2.790 m²(t).

b) Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

—Parcela «a.20.1/15.2»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos adjuntos a esta Norma Particular.

—Parcela «a.20.2/15.2»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos adjuntos a esta Norma Particular.

No obstante, la ordenación específica del (sub)ámbito podrá ser objeto de un Estudio de Detalle que reajuste la ordenación específica prevista en este Plan General.

c) Condiciones de edificación y parcelación

El conjunto de la edificación proyectada, tanto sobre rasante como bajo rasante, en cada una de las parcelas "a.20.1/15.2" y "a.20.2/15.2" será objeto de un único proyecto de edificación.

Las condiciones de parcelación jurídica tanto de las parcelas urbanísticas ordenadas como de los bloques de edificación serán las establecidas en la fase de ejecución de la ordenación planteada, bien en el correspondiente Programa de Actuación Organizadora, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se integren.

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

— Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en este Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, incluidas las reguladoras del tamaño medio de la vivienda.

— (Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta»

* Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos residenciales:

* Parcela «a.20.1/15.2»: 2.484 m²(t).

* Parcela «a.20.2/15.2»: 2.200 m²(t).

* Los criterios de vinculación de la edificabilidad residencial bien al régimen de vivienda protegida, bien al de promoción libre son los expuestos en el anterior epígrafe «III».

** Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a otros usos:*

** Usos terciarios en la planta baja de la parcela
«a.20.1/15.2» (incluye portales): 918 m²(t).*

** Usos terciarios o de garaje en la planta baja de la parcela
«a.20.2/15.2» (incluye portales): 930 m²(t).*

2. Categorización del suelo urbano.

— Los terrenos del (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- Se ha de tener en cuenta, a lo efectos correspondientes, la presencia bien dentro del ámbito bien en sus inmediaciones de la regata Zelai y de la carretera "N-1".
- También se ha de tener presente a los efectos correspondientes la existencia en el ámbito de los suelos potencialmente contaminados reflejados en el plano "IV.1 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" del documento "5.Planos" de este Plan General.

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

Dentro de este ámbito no se integra edificación ni elemento alguno en el Catálogo de este Plan General.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

B. El régimen de urbanización del (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» será el definido en el proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el mismo. El ámbito de ese proyecto se extenderán hasta el límite del Ámbito «17. Apatta».

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones existentes en los (sub)ámbitos «15.2 Zubizarreta»

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

B. El (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» conforma, en sí mismo, un ámbito de actuación integrada independiente.

3.2. Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora

Cada uno de los ámbitos de actuación integrada mencionados en el apartado anterior será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en los plazos máximos que se exponen a continuación:

—Programa a promover en el ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «15.2 Zubizarreta»: En el plazo de cuatro años contados a partir de la entrada en vigor de este Plan.

3.3. Coeficientes de ponderación de usos.

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, y sin perjuicio de su correspondiente y posterior actualización / adaptación en el (sub)ámbitos «15.2 Zubizarreta» en el contexto de los expedientes urbanísticos a formular en los mismos, se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

- Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.*
- Vivienda de régimen tasado: 1,70.*
- Vivienda libre: 5,00.*
- Uso terciario: 1,70*
- Uso industrial: 2,00.*
- Uso de equipamiento privado: 1,70.*
- Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35.*
- Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: 0,40.*
- Garaje y trastero de promoción libre: 0,50.*

3.4. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

A. Con carácter general, esas condiciones serán las que, en cada caso, determinen tanto el referido Programa de Actuación Urbanizadora como el proyecto de equidistribución a promover en cada unidad de ejecución que se delimite.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en dichas unidades de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ellas, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.

B. En ese contexto general, se considerarán como tales cargas de urbanización, entre otras:

(Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».

La ejecución y abono del conjunto de las obras de urbanización previstas dentro del mismo, incluidas las de ejecución de la correspondiente acera de conexión con el Ámbito Urbanístico colindante «17. Apatta».

La cesión de terrenos y el abono de las cargas mencionados en el apartado «5.B» del anterior epígrafe «III» será considerada como carga de urbanización externa tanto al ámbito de actuación integrada como a la unidad de ejecución.

3. PROPUESTA DE ORDENACION.

3.1. Objetivos y Criterios de la Ordenación Propuesta.

Los criterios y objetivos que se han tenido en cuenta para la articulación de la ordenación que se propone son los siguientes:

– Criterio de Racionalidad:

El PGOU vigente establecía para este (sub)ámbito un posible aprovechamiento en tres sótanos de uso de garajes y usos auxiliares. Teniendo la capa de firme a la profundidad del primer sótano o incluso más alto en algunos puntos no resulta racional proceder a una excavación en roca que supone en el tiempo un desempeño de las labores tremendamente larga en el tiempo. Disponiendo el ámbito de terrenos liberados de edificación sobre cota cero, parece más razonable por el tipo de terreno ampliar la ocupación del sótano único a toda la parcela a.20.1/15.2 donde se desarrolla la edificación.

Es más que razonable pensar que el documento del Plan General está realizado sobre una base topográfica de una escala adecuada a lo que es el Planeamiento. A la hora de realizar el planeamiento de desarrollo se realiza un topográfico a una escala más adecuada al tipo de trabajo a realizar y por ello es más real el topográfico que se ha realizado para el desarrollo inmobiliario. Por lo tanto el planeamiento de desarrollo se debe de ajustar a la medición real, sin que ello suponga modificación de los aprovechamientos otorgados pero si un ajuste de alineaciones y cotas.

En cuanto al uso terciario en planta baja de la parcela a.20.1/15.2, sabiendo la situación actual del sector de actividades económicas comerciales, resulta más que procedente que exista la posibilidad de que los locales de uso terciario puedan reducirse y adecuarse a la demanda real del mercado y evitar la situación que está produciéndose en este momento de locales comerciales abandonados por falta de uso. De esta forma, se propone disminuir la superficie destinada al uso terciario al 50 % de la planta baja y destinar el restante 50 % a uso de garaje y usos auxiliares.

– Criterio Económico:

Es evidente que la ejecución de sótanos por debajo de la cota del primero de ellos supone unos sobrecostos que hace que la promoción inmobiliaria descarte la realización de un segundo y por supuesto un tercer sótano. Además de la ejecución del segundo sótano deviene la ejecución de rampas de acceso que a su vez genera la desaparición de plazas de aparcamiento con lo que no resulta rentable no sólo desde el aspecto económico sino físicamente las plazas que se generan no suponen un aumento significativo de plazas por las que se pierden con la propia rampa de acceso.

La ejecución de la planta baja sólo para usos terciarios va a producir una venta de los mismos a largo plazo y que supone un gasto financiero que en el caso de una Cooperativa de vivienda supone que dichos ingresos se difieren en el tiempo y con futuro incierto de venta. Con objetivo de evitar dicha situación, se propone reducir a la mitad el uso terciario y destinar la parte restante a usos como garaje y auxiliar para que se puedan albergar en dicha planta trasteros que han demandado los futuros compradores de las viviendas que se ejecutarán.

-Criterio Técnico

Realizar un segundo sótano de garajes supone un incremento en medidas de seguridad de incendios y ventilación que sólo aportan ocupaciones de conductos en techos y verticalmente que no suponen mejoras de ocupación.

El topográfico realizado con fecha de octubre de 2018 es de un detalle superior al del Plan General y es lógico adaptar la ordenación a la situación real.

Los locales de uso terciario que tienen fachada a la parte trasera del edificio son de difícil salida al mercado por iluminación y vistas y parece más lógico que se dediquen a usos de estancia no prolongada, como son los trasteros o almacenes. Es por ello que el 50% de superficie que se destinará de uso Garaje y usos auxiliares que y se ha mencionado en los anteriores apartados se ubicará en la zona trasera del edificio.

3.2. Descripción de la ordenación.

La ordenación propuesta es prácticamente la misma a la del Plan General a excepción de la incorporación del carril bici en la urbanización al que se hace referencia dentro del mismo documento. Dicho añadido supone una ampliación de la zona de "acera" de usos carril bici y peatonal de 3.00 m a 5.00 m de ancho.

Además de dicha modificación existe una diferencia de la propuesta que se ve reflejada en el sótano de la parcela a.20.1/15.2 dónde la destinada a garajes se construye a dos plantas pero ocupando en subsuelo la zona destinada a aparcamiento en superficie.

Siendo una ordenación asimilable al Plan General ésta se ajusta a las medidas y formas que devienen del topográfico realizado con fecha de octubre de 2018 y a los reajustes necesarios que han sido necesarios llevar a cabo para la incorporación del carril bici en el ámbito.

Al ajustar la ordenación del Plan General al nuevo plano topográfico y nueva propuesta de aceras y bidegorri la parcela a.20.2/15.2 ha sufrido pequeñas variaciones en el perfil de la edificación. Esas modificaciones no afectan en absoluto a la edificabilidad residencial permitida que seguirá siendo de 2.200 m²(t) tal y como establecen las normas urbanísticas vigentes.

El Plan Especial ordena los usos sin aumento de aprovechamiento de los mismos de una manera más racional a la situación real de los usos y costumbres actualizados del mercado comercial.

Se proponen un total de 48 viviendas en la actuación de las cuales 16 son de libres y las restantes 32 de régimen de protección oficial. Se dividen así por parcela dichas viviendas:

* Parcela «a.20.1/15.2»

16 viviendas libres
8 viviendas de protección oficial

Total= 24 viviendas

* Parcela «a.20.2/15.2»

24 viviendas de protección oficial

Total= 24 viviendas

3.3. Aprovechamientos Urbanísticos.

Los aprovechamientos urbanísticos definidos por el Plan General vienen determinados por la edificabilidad establecida en la ficha correspondiente al (sub)ámbito 15.2 “Zubizarreta” con los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

Superficie total del (sub)ámbito = 4.520,12 m²

Aprovechamiento urbanístico sobre rasante

Usos residenciales:

- * Parcela «a.20.1/15.2»: 2.484 m²(t).
- * Parcela «a.20.2/15.2»: 2.200 m²(t).

- * Destinada a vivienda de protección oficial (68%): 2.989 m²(t).

- * Edificabilidad residencial de promoción libre (32%): 1.406 m²(t).
- * Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir: 289 m²(t).

Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a otros usos:

- * Parcela «a.20.1/15.2» (incluye portales):
 - Usos terciarios en planta baja de la parcela= 459 m²(t).
 - Usos garaje o auxiliar en la planta baja de la parcela= 459 m²(t).
- * Parcela «a.20.1/15.2» (incluye portales):
 - Usos terciario o de garaje en la planta baja de la parcela: 930 m²(t).

Aprovechamiento urbanístico bajo rasante

- Parcela «a.20.1/15.2»: 2.750 m²(t).

- Parcela «a.20.2/15.2»: 2.790 m²(t).

La ordenación propuesta para el ámbito, que incluye 2 parcelas edificables con uso residencial cuyo aprovechamiento será el siguiente:

(Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 6.532 m²(t)

—Bajo rasante: 5.540 ²(t).

b) Número de plantas de la edificación:

—Sobre rasante: IV + ático (a).

—Bajo rasante: II y III.

3.4. Características del Plan Especial de Ordenación Urbana y parámetros

Los aprovechamientos urbanísticos definidos por el Plan General vienen determinados por la edificabilidad establecida en la ficha correspondiente al (sub) ámbito calificado como 15.2 “Zubizarreta”, de esta forma, se obtienen los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

Las características y parámetros del presente P.E.O.U. se recogen en las siguientes tablas incluidas en los planos del documento.

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO	4.520,12 m ²
PERFIL DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	IV + ático (a).
PERFIL DE LA EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	II y III
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE RASANTE	6.532 m ² (t).
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BAJO RASANTE	5.540 m ² (t).
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES E.10	1.290,23 m ²

Actualmente no existe edificabilidad materializada sobre las parcelas objeto del presente Proyecto excepto las correspondientes al Caserío Iturrioz que son objeto de derribo dado que están en situación de fuera de ordenación.

La ordenación propuesta para el (sub)ámbito, que incluye 2 parcelas edificables con uso residencial y mantiene el aprovechamiento urbanístico total sobre y bajo rasante.

3.4.1. Categorización del suelo

De conformidad con lo que establece el Art.11 de la Ley 2/2006, el (sub)ámbito queda categorizado como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización y edificación. Ello es debido a que la urbanización actual no contempla las dotaciones, servicios e infraestructuras precisos exigidos por la ordenación urbanística o carecen de la proporción, las dimensiones o las características adecuadas exigidas por la misma para servir a la edificación que sobre ellos exista o se hubiera de construir.

El sub ámbito necesita de una actuación urbanizadora que se realice mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación o renovación urbana.

A efectos de gestión y de conformidad con lo establecido en el art. 138 de la Ley 2/2006, el ámbito constituye una Actuación Integrada independiente, en suelo urbano no consolidado por la urbanización y edificación, para dar lugar a dos solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora y que habrán de acometerse a través de dos unidades de ejecución completas en régimen público y privado. La ejecución en dos unidades de ejecución no supondrá de ninguna manera impedimento en la movilidad adecuada del subámbito. Una vez ejecutada la primera fase funcionarán todas las movilidades posibles del subámbito de manera adecuada.

Los terrenos incluidos en el ámbito no cuentan con los servicios a pie de parcela. En este momento no existe urbanización excepto una acera de conexión con la calle Apatta Erreka y que finaliza en el caserío Iturrioz.

La superficie total de urbanización es de 2.525,62 m².

Suponiendo un gasto de urbanización de 320,75 €/m² la urbanización pendiente de realizar en el ámbito supera el coste del 5% del coste de la edificación de manera que estamos ante una actuación integrada por falta o insuficiencia de urbanización y edificación.

3.4.2. Tabla de calificación global

SUPERFICIE DEL SUBÁMBITO		4.520,12 m ²
EDIFICABILIDAD (m ² (s))	Sobre rasante (Total)	6.532,00 m ²
	BOE	2.989,00 m ²
	Libres	1.695,00 m ²
	Nueva residencial	1.406,00 m ²
	Sustituida	289,00 m ²
	Residencial Total	4.684,00 m ²
	Terciario	459 m ²
	Garaje o uso auxiliar	1389 m ²
	Bajo rasante	4.520,13 m ²
CALIFICACIÓN GLOBAL	f.t. Espacio libre	100,25 m ²
	e.10. Red de comunicación viaria	1.189,98 m ²
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano	
SISTEMAS GENERALES	f.t. Espacio libre	100,25 m ²
	e.10. Red de comunicación viaria	1.189,98 m ²
NÚMERO DE PLANTAS DEL EDIFICIO	Sobre rasante: IV + ático Bajo rasante: II y III	

3.4.3. Tabla de calificación pormenorizada

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO-URBANO	Suelo urbano por falta y/o insuficiencia de urbanización y edificación				
SUPERFICIE (m ²)	a.20.1	918 m ² sobre rasante 1.471,20 m ² bajo rasante			
	a.20.2	918 m ² sobre rasante 1.588 m ² bajo rasante			
EDIFICABILIDAD (m ²)	a.20.1	Sestra gainean	residencial	2.484	
			terciario	459	
			garaje o auxiliar	459	
	a.20.1	Bajo rasante	residencial	2.750	
			Sestra gainean	residencial	2.200
				terciario	930
Bajo rasante	terciario	2.790			
NÚMERO DE VIVIENDAS	a.20.1	24 viviendas (16 viviendas libres + VPO 8 viviendas)			
	a.20.2	24 viviendas (24 viviendas)			

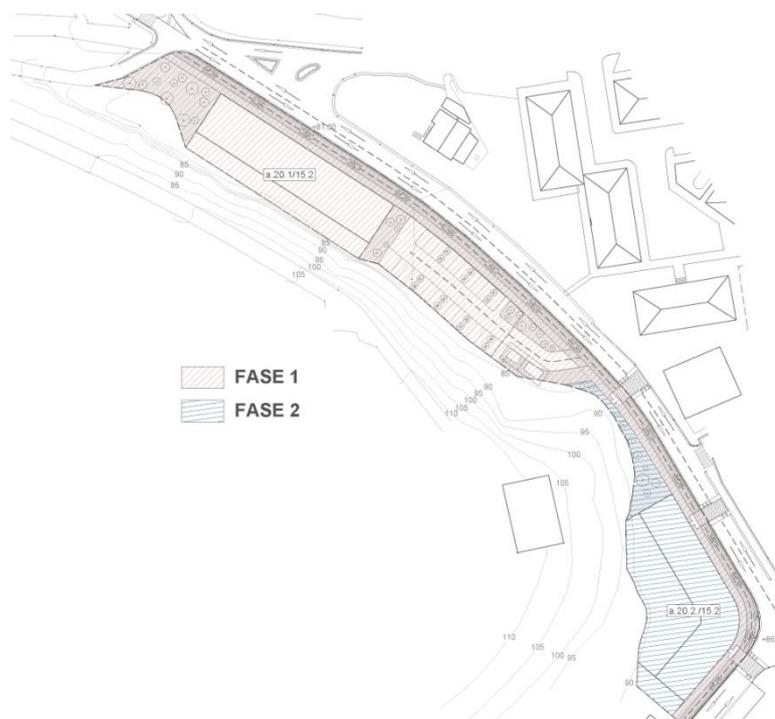
3.5. Criterios de Urbanización.

Al estar ante una Actuación Integrada por falta o insuficiencia de urbanización y edificación serán necesarias llevar a cabo obras de urbanización. De manera que será necesaria la realización de Un Proyecto de Urbanización tal y como queda regulado en el art. 194 de la Ley 2/2006. Por tanto, se redactará el preceptivo Proyecto de Urbanización y definirá los detalles técnicos de las obras de urbanización precisando lo suficiente, como para poder ser ejecutado, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

La ejecución de la urbanización requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su previa aprobación administrativa y su publicación en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.

El proyecto se formalizará en una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que procedan.

En cualquier caso, las obras de urbanización se ejecutaran en dos fases diferenciadas y ligadas a cada uno de los bloques sobre y bajo rasante definidos en la ordenación del Plan General. Recaltar una vez más que la ejecución en dos unidades de ejecución no supondrá de ninguna manera impedimento en la movilidad adecuada del subámbito. La ejecución de la urbanización en dos fases se debe a que dada la avanzada edad de la propietaria del Caserío Iturrioz no es conveniente trasladarla a una residencia temporal hasta que se le asigne su vivienda correspondiente en permuta. Es por ello que se ejecutará la primera fase de la urbanización en la cual se ejecutará el bloque de viviendas de la parcela "a.20.1/15.2" y una vez finalizada se le realojará en su vivienda. Una vez finalizada la primera fase y cuando la propietaria se instale en su vivienda se dará inicio a la ejecución de la segunda fase.



Se deberá redactar un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) en el que se especifiquen los esquema de la urbanización, los recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, las características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y

de su conexión con las redes generales hasta su depuración, la capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos, las previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, las características de la red de distribución de gas, la conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios la ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general y una memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.

3.6. Tratamiento de talud y propuesta de mantenimiento del mismo.

Aunque el ámbito presenta una topografía de muy poca pendiente en su orientación NE cuenta, en la trasera del edificio proyectado, con un talud existente excavado casi en su totalidad en roca sana y que se mantendrá con la disposición actual.

Dichas tierras serán de cesión gratuita para el Ayuntamiento. El proyecto de urbanización recogerá cuales serán los trabajos a llevar a cabo para asegurar la estabilidad del talud y también definirá una zona adecuada para poder llevar los trabajos de mantenimiento necesarios en dicho talud.

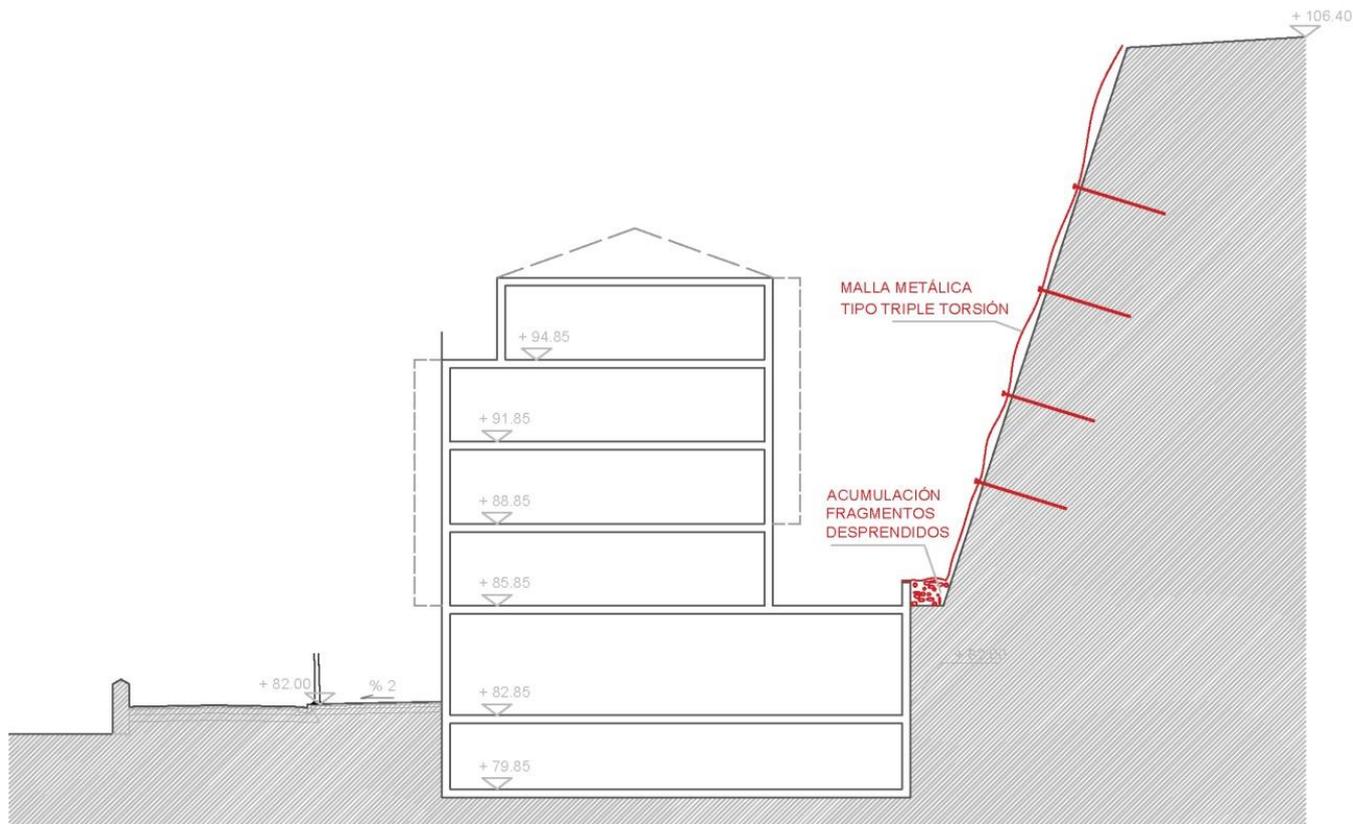
Pese a que en el momento correspondiente se definirán con exactitud los trabajos a realizar, se adelanta en el presente Plan Especial la propuesta de trabajos a realizar que se recogen a su vez en el Estudio Geológico realizado y se cita a continuación.

Previamente a la ejecución del edificio, se deberá proceder a la eliminación de la vegetación espontánea existente, y realizar una inspección detallada del talud. El estudio geológico considera que aparentemente, y después de los años transcurridos desde su apertura, el talud se presenta como estable aunque en puntos concretos han acaecido sucesos de caída de bloques hacia la explanada.

El geotécnico propone que con una perspectiva a largo plazo, y teniendo en cuenta que las actuaciones sobre el talud serán de difícil ejecución una vez construido el edificio de viviendas, se considera recomendable la generación de una cobertura vegetal sobre el talud "desnudo", de cara a minimizar y/o evitar la meteorización del mismo por efecto del agua de lluvia y de escorrentía que a él pueda llegar. Para la función, se podrá colocar una malla metálica, tipo triple torsión, anclada tanto en la parte alta como en la base del talud, y posteriormente proceder a la revegetación o tapizado del talud mediante la implantación de plantas trepadoras (hiedras y similares), de fácil enraizamiento y rápida colonización de la superficie favorecida por la malla metálica.

Esta malla metálica tiene otra función, pues puede minimizar la caída de pequeños fragmentos de roca que se pueden desprender del talud, y con los mismos lleguen a invadir el actual aparcamiento. La actuación de la malla consiste en encauzar el movimiento de los fragmentos sueltos de una forma lenta entre el talud rocoso y la malla hasta el pie del talud, donde se acumularán los fragmentos desprendidos y se podrán recoger periódicamente por los operarios municipales.

Antes de colocar la malla, se deberá sanear y limpiar la cabecera y la superficie del talud de bloques y fragmentos inestables y restos de vegetación. Los elementos de sujeción de la malla al terreno son piquetes de acero que se anclan en el borde superior del talud, empotrándolos en el sustrato rocoso. La parte baja de la malla se fijará al talud hincando piquetes de acero a una distancia aproximada de 1 metro.



4. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.

4.1. Adecuación del Plan a la normativa vigente.

El presente Plan Especial se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente y cumple las determinaciones del documento del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, aprobado definitivamente con fecha 3 de marzo de 2009.

El presente P.E.O.U. cumple con el Decreto 68/2000 del 11 de abril sobre supresión de barreras urbanísticas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco y Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de accesibilidad, también del Gobierno Vasco.

A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante rampas de pendiente inferior al 6%.

Por su parte, las actuaciones edificatorias propuestas en las dos parcelas residenciales son accesibles en todos los casos.

4.2. Actuación Integrada

Como bien se ha mencionado a lo largo del documento, el ámbito de actuación constituye una Actuación Integrada por falta o insuficiencia de urbanización de manera que será de aplicación el Artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio de suelo, de estándares urbanísticos.

4.3. Cesiones.

De conformidad con lo dispuesto en el planeamiento general y en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Tolosa, los siguientes:

Todas las superficies destinadas por el Plan a dominio y uso público, que serán todas las no ocupadas por la parcela privada edificable y que vienen definidas en los planos correspondientes.

El 15% del aprovechamiento lucrativo sobre la edificabilidad del subámbito que será sustituido por una compensación económica. Dicha compensación económica se concretará en el momento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

También, según el Convenio firmado con el Ayuntamiento de Tolosa el 21 de julio de 2008, se deberán de transmitir gratuitamente al Ayuntamiento la propiedad de la totalidad de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, afectados por el convenio. A continuación se citan los suelos que se deberán ceder tal y como se indica en el convenio y ficha urbanística del ámbito:

** Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos exteriores al mismo vinculados a la calle que arrancando desde la carretera de conexión Leaburu, está situada entre las edificaciones de los números 43, 47 y 53, por un lado, y 41, 45, 51 55, por otro, todos ellos de San Blas Auzoa. Esta cesión se extenderá tanto a los terrenos actualmente ocupados por esa calle, como a los afectados por las previsiones de mejora y ampliación de la misma, en la medida y extensión en la que su propiedad corresponda a titulares de terrenos incluidos en dicho (sub)ámbito.*

** Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos situados entre dicho (sub)ámbito y el Ámbito Urbanístico "19 SanBlas", en la medida y con la extensión que resulte de la consideración conjunta de los dos condicionantes siguientes:*

** Resultar necesarios para la conexión, cuando menos peatonal, de aquellos (sub)ámbito y ámbito, de conformidad con los proyectos específicos (bien de planeamiento, bien de urbanización) que se promuevan a los efectos de la determinación de, entre otros fines, dichas conexión.*

** Tratarse de terrenos cuya propiedad corresponda a los mismos titulares que los del referido (sub)ámbito "15.2. Zubizarreta".*

Para ello se determinará tanto en el P.A.U. como en el documento de reparcelación, la delimitación exacta de los terrenos correspondientes que están clasificados como no urbanizables. El momento más oportuno es precisamente cuando existan visos de que el subámbito tiene trazas de poder ser desarrollado y el hecho de que se esté tramitando este Plan Especial hace que quede demostrada la clara intención de llevar a cabo esta actuación.

La transmisión de dichos terrenos se realizará de conformidad con los criterios y de la manera que señala el Convenio citado. Se propone que el momento más adecuado sea en el proceso de aprobación del Proyecto de reparcelación. Todo ello según el Convenio suscrito entre las partes.

4.4. Cumplimiento de los Estándares urbanísticos

En cumplimiento del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos a continuación se describe su cumplimiento:

Estamos ante un suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial por lo que será de aplicación el Artículo 6 del Decreto.

a) Zonas verdes y espacios libres

15% de la superficie del ámbito.

El (Sub)ámbito "15.2. Zubizarreta" cuenta con una superficie de 4.520,12 m² y una superficie destinada a sistemas generales de 1290,12 m².

Por lo que,

$$3.230,00 \text{ m}^2 \times 0,15 = \underline{484,50 \text{ m}^2} \text{ de zonas verdes y espacios libres.}$$

La ordenación cuenta con un espacio de zonas verdes de 561,88 m² que es superior al mínimo establecido por el estándar 484,50 m².

b) Otras Dotaciones públicas locales.

B.1) 5 m²(s) por cada 25 m²(s) de techo sobre edificabilidad urbanística.

$$6.532 \text{ m}^2(\text{t}) \times 5 \text{ m}^2(\text{s}) / 25 \text{ m}^2(\text{s}) = 1.306,40 \text{ m}^2(\text{s})$$

Ante la imposibilidad del cumplimiento del estándar de otras dotaciones públicas locales de la red de sistemas locales el punto tres del Artículo 7 del Decreto establece lo siguiente:

" 3. Cuando tal adquisición y cesión no resulten posibles, el importe económico correspondiente a las citadas superficies, se calculará e ingresará del mismo modo previsto en el artículo 5 de este Decreto, en cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal del Suelo, como fondo indefinidamente vinculado a tal finalidad, y/o a la de la renovación de las dotaciones existentes. La administración Municipal deberá proceder a su adquisición o compensación en el plazo máximo de cinco años "

Dicho esto, en la fase de Proyecto de Reparcelación se procederá a la compensación de la superficie de otras dotaciones públicas locales que por razones obvias de falta de superficie debido a la superficie que ocupan los sistemas generales en el ámbito es imposible cumplir.

c) Aparcamientos

La actuación contempla un total de 4.684,00 m²(t) de uso residencial.

Por lo que el estándar será el siguiente:

$$(4.684,00 \text{ m}^2(\text{t}) \times 0.35 \text{ pl. de aparcamiento}) / 25 \text{ m}^2(\text{t}) \text{ residencial} = 65.57 \text{ pl. de aparcamiento.}$$

La propuesta cuenta con 80 pl. aparcamiento > 66 pl. de aparcamiento exigidos por el estándar urbanístico.

d) Vegetación

Plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial.

La actuación cuenta con un total de 48 nuevas viviendas.

Se proponen un total de 50 árboles por lo que se cumple con lo citado en el estándar.

4.6. Cumplimiento de la Ordenanza municipal

Artículo 98. Dotación de plazas de aparcamiento para automóviles

Se exige para las edificaciones residenciales de nueva planta y/o de las parcelas vinculadas a los mismo deberá ejecutarse una dotación de aparcamientos para automóviles equivalente a:

A) Viviendas de protección oficial: 1 Plaza de aparcamiento por vivienda

El subámbito cuenta con un total de 32 viviendas de protección oficial.

Por lo tanto= 32 plazas de aparcamiento

B) Viviendas de promoción libre: 1.5 plazas de aparcamiento por vivienda

El subámbito cuenta con un total de 16 viviendas de promoción libre.

Por lo tanto

16 viviendas x 1.5 plazas/vivienda = 24 plazas de aparcamiento

Total plazas de aparcamiento:

32 + 24 plazas= **56 plazas de aparcamiento**

La propuesta cuenta con 80 plazas de aparcamiento, 24 más que el mínimo exigido según el estándar urbanístico del ayuntamiento.

Artículo 99. Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas

Tal y como se regula en el artículo se debe proyectar y ejecutar una dotación de aparcamientos para bicicletas equivalente a 0,25 plazas por vivienda y/o 70 m² (útiles).

Se realizará el cálculo de dicha dotación teniendo en cuenta que la propuesta cuenta con un total de 48 viviendas por lo que:

$$48 \text{ viviendas} \times 0,25 = \mathbf{12 \text{ aparcamientos de bicicletas.}}$$

Cada plaza de aparcamiento deberá constar de unos aproximadamente $1,20 \text{ m}^2$ de manera que la ordenación deberá contar con una superficie de $14,40 \text{ m}^2$ aproximados destinados al aparcamiento de bicicletas en parcela privada.

El proyecto constructivo de edificación deberá contar con dichos espacios que garanticen el almacenamiento de 12 bicicletas.

4.5. Parcelación

Se definen 2 parcelas (parcela a.20.1/15.2 y parcela a.20.2/15.2) edificables de uso residencial, tal y como queda definido en los planos de ordenación.

Las parcelas tendrán carácter de indivisibles, y así figuraran en el Proyecto de Reparcelación.

Por último será el proyecto de reparcelación el que establezca las servidumbres o condiciones necesarias que deben incluirse en cuanto al régimen de propiedad horizontal, en relación al núcleo de comunicación común, el acceso a garajes, etc.

Tal y como se ha mencionado en anteriores apartados en el proceso de concertación se cumplimentará las estipulación cuarta apartado 2 en cuanto a cesiones al Ayuntamiento de Tolosa.

4.6. Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

De conformidad con el Art. 10 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos, el planeamiento urbanístico municipal determina para el ámbito 15.2 Zubizarreta una reserva del 68% de la edificabilidad residencial a viviendas sometidas al régimen de protección pública, concretamente, todas ellas quedarán sometidas al viviendas de protección oficial de régimen general.

El plan especial propone un total de 48 viviendas en la actuación, que se clasifican de la siguiente manera:

Parcela a.20.1/15.2

16 viviendas libres

8 viviendas de protección oficial

Parcela a.20.1/15.2

24 viviendas de protección oficial.

4.7. Edificios declarados fuera de ordenación.

Existen en el ámbito edificios actualmente que se declaran fuera de ordenación ya que ocupan la ubicación de las futuras actuaciones.

En concreto se encuentran fuera de ordenación las edificaciones de la parcela del caserío Iturrioz. Esto es el propio caserío, el edificio de cuadra y silo de almacenamiento de pasto y los actualmente existentes invernaderos.

La demolición de estos edificios del caserío Iturrioz se incluirá como parte de las obras de urbanización a ejecutar en el ámbito. Así, también se añadirá a dichos trabajos la demolición del edificio anexo de cuadra y silo y los invernaderos actualmente existentes.

El derribo del caserío se realizará en la segunda fase de urbanización tal y como se detallarán en los documentos de PAU y Proyecto de Urbanización. La razón de llevar a cabo la demolición en la segunda fase se debe a que se quiere evitar a toda costa tener que trasladar temporalmente a la única propietaria que vive allí, de edad avanzada, a una residencia temporal mientras se ejecuta las viviendas. De esta manera se plantea ejecutar el edificio de la parcela a.20.1/15.2 junto con la primera fase de urbanización que es donde se realojará definitivamente a la propietaria y una vez finalizada la fase proceder a ejecutar la actuación restante.

4.8. Declaración de calidad del suelo.

Los suelos incluidos en el ámbito del presente documento no se encuentran catalogados como suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes, por lo que quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de Junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Javier Tellería Elorz
Fecha 21/12/2020

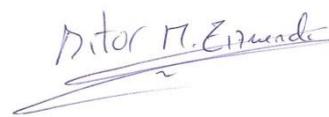
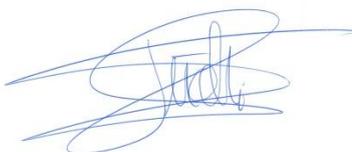
I. Memoria
1. Memoria Plan especial

Tolosa a octubre de 2020

El Arquitecto Superior

El Abogado

El promotor



Javier Tellería Elorz

Iñaki Sagarzazu Izeta

Tolosako Plazatik
Zubizarreta Elkarte Kopoperatiboa