



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, geografo
Nekane Azarola, abogada
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



EQUIPO REDACTOR.

REDACTORES:

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

Nekane Azarola, abogada ARAUDI s.l.p.

Raoul Servert, geógrafo ARAUDI s.l.p.

SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL:

Jone Miner Aginaga, arquitecta municipal.

INDICE GENERAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TOLOSA REFERIDO AL ÁREA "SAN ESTEBAN"

0. PREAMBULO	5
I. INTRODUCCION	6
II. RESUMEN DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.....	18
III. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	27
IV. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA EL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	31
V. ORDENACIÓN, CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES.....	36
VI. PLANOS.	73

INDICE EXHAUSTIVO

0. PREAMBULO	5
I. INTRODUCCION	6
I.1. Antecedentes y objeto del proyecto	6
I.1.1. La Modificación puntual del Plan General de Tolosa. Objeto	6
I.1.2. Ámbito territorial y material del proyecto.	6
I.1.3. Elección de la figura de Planeamiento	7
I.1.4. El Avance de la Revisión Parcial de la Modificación Puntual. Naturaleza y Objetivos	7
I.1.5. Marco General de Elaboración del Proyecto.....	8
I.1.6. Información y diagnóstico de la situación actual	10
I.2. Síntesis de documentos analizados en la fase de Información y Diagnóstico	11
I.2.1. Marco Urbanístico General. PGOU de Tolosa (2009)	11
I.2.2. Previsiones del P.G.O.U. de Tolosa (2009)	12
I.2.3. Otros estudios municipales intervinientes en el Área "San Esteban"	13
I.2.4. Afecciones Sectoriales.....	13
I.2.5. Perspectiva socio-demográfica	13
I.2.6. Perspectiva medio-ambiental	14
I.2.7. Perspectiva arquitectónica	14
II. RESUMEN DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	18
II.1. Información y diagnóstico	18
II.2. Conclusiones generales.....	20
II.3. Análisis medioambiental	22
III. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	27
III.1. Desarrollo en fases.....	27
III.2. Conclusiones de la Fase 1: Información y Diagnóstico.	27
III.3. Participación Ciudadana.....	29
III.4. Desarrollo de los talleres.....	29
IV. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA EL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.	31
IV.1. Resumen de resultados.....	31
V. ORDENACIÓN, CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES	36
V.1. Aplicación de los criterios de sostenibilidad en el Planeamiento Urbano.	36
V.2. Descripción del modelo de ordenación	40
V.3. Clasificación del suelo	41
V.4. Calificación del suelo.....	41
V.5. Objetivos y criterios en materia de equipamiento colectivo	42
V.6. Objetivos y criterios en materia de espacios libres y zonas verdes	43
V.7. Objetivos y criterios en materia de movilidad y transporte.....	44
V.8. Objetivos y criterios en materia de infraestructuras de servicio	45
V.8.1. Objetivos y criterios generales	45

V.8.2. Prevención de incendios.....	45
V.8.3. Abastecimiento de agua.....	45
V.8.4. Energía eléctrica.....	45
V.8.5. Infraestructuras de servicios urbanos.....	46
V.8.6. Red de Telecomunicaciones.....	46
V.9 Objetivos y criterios en materia de vivienda.....	46
V.10 Objetivos y criterios en materia de actividades económicas.....	47
V.11. Objetivos y criterios en materia de Sostenibilidad y Medidas contra el cambio climático.....	48
V.11.1. Introducción.....	48
V.11.2. Objetivos y Criterios de planeamiento.....	48
V.11.3. Medidas contra el cambio climático.....	50
V.12. Objetivos y criterios en materia de igualdad entre hombres y mujeres.....	52
V.13. Objetivos y criterios referentes a la situación socio-lingüística.....	54
V.13.1. Cuestiones previas.....	54
V.13.2. De la ordenación del territorio.....	55
V.13.3. Objetivos y criterios.....	55
V.14. Análisis de los aspectos jurídicos a tener en cuenta para la gestión del ámbito urbanístico de San Esteban.....	56
V.14.1. Introducción.....	56
V.14.2. Análisis jurídico de la situación actual.....	56
V.14.3. Conclusiones.....	58
V.15. Cuantificación estimativa de la carga de urbanización e indemnizaciones previsibles.....	62
V.15.1. Estimación de cargas.....	62
V.15.2. Resumen por capítulos.....	63
V.15.3. Estimación orientativa de la viabilidad económica.....	64
V.15.4. Conclusión.....	65
V.16. Análisis ambiental de las alternativas de la ordenación.....	65
V.16.1. Criterios y objetivos ambientales.....	65
V.17 Avance de criterios y objetivos generales de ordenación. Una propuesta gráfica.....	66

VI. PLANOS.

1. Plano de conjunto. Estado actual.....	E: 1/2.500
2. Plano de conjunto. Alternativas Taller III.	
2.1. Alternativas Taller III. 1.....	E: 1/2.500
2.2. Alternativas Taller III. 2.....	E: 1/2.500
2.3. Alternativas Taller III.3.....	E: 1/2.500
2.4. Alternativas Taller III.4.A.....	E: 1/2.500
2.5. Alternativas Taller III. 4.B.....	E: 1/2.500
3. Plano de conjunto. Alternativa Taller Devolución.	
3.1. Ordenación con Bonberenea central. Planta baja y perfiles.....	E: 1/2.500
3.2. Ordenación con Bonberenea central. Planta tipo y perfiles.....	E: 1/2.500
3.3. Ordenación con Bonberenea lateral. Planta baja y perfiles.....	E: 1/2.500
3.4. Ordenación con Bonberenea lateral. Planta tipo y perfiles.....	E: 1/2.500
4. Propuestas de Zonificación pormenorizadas.	
4.1 Propuesta de Zonificación pormenorizada. Entorno "Zuberoa".....	E: 1/1.000
4.2. Propuesta de Zonificación pormenorizada. Entorno "Torre".....	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



MEMORIA

0. PREAMBULO.

Mediante Decreto de Alcaldía nº 2019/1109 a fecha de 28 de junio de 2019, el Ayuntamiento de Tolosa adjudicó a la empresa SABAI arkitektoak s.l.p. , el contrato de servicios, incluyendo la participación ciudadana y la perspectiva de género, para la redacción del diagnóstico, avance y de los documentos correspondientes al procedimiento de la evaluación ambiental estratégica (incluido el estudio de impacto ambiental) que podrían servir de base para la redacción del documento de modificación puntual de ámbito 11-San Esteban del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, dando por finalizado el proceso iniciado con anterioridad en la convocatoria del concurso abierto para su adjudicación.

I. INTRODUCCIÓN.

I.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.

En marzo de 2020 se redactó y presentó al Ayuntamiento de Tolosa, la primera fase del trabajo consistente en el documento de Información y Diagnóstico del Área "San Esteban".

Para ello, se procedió a modo de metodología la recopilación en un único documento de toda la documentación realizada por el Ayuntamiento de Tolosa, desde el año 2009 y que pueda referirse al ámbito de San Esteban.

I.1.1. LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE TOLOSA. OBJETO.

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

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

Más adelante, mediante resolución de enero de 2014 el Ayuntamiento acordó promover el proceso de revisión parcial de ese Plan, en el que se incluía el ámbito de San Esteban proceso que llegó a la Fase del Avance. Posteriormente, en junio de 2019 el Ayuntamiento acordó promover la modificación expresa del ámbito de San Esteban.

El objetivo de este proyecto es el de dar respuesta al acuerdo municipal de junio de 2019, y, en consonancia con él, iniciar el citado proceso de modificación puntual del Plan General de 2009, referido al ámbito de "San Esteban", en atención a las razones y con los fines expuestos a lo largo de esta Memoria.

I.1.2.- ÁMBITO TERRITORIAL Y MATERIAL DEL PROYECTO.

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

1.- Ámbitos y subámbito urbanísticos específicos. Su relación está conformada por:

- Subámbito "11.1 San Esteban Nuevo Desarrollo Residencial".

2.- Cuestiones generales. Su relación es la siguiente:

- Reconversión integral del Área.
- Los desarrollos residenciales adecuados.
- Los desarrollos industriales y/o de actividades económicas adecuados.

Uno de los temas específicos afectados a ese respecto es, en concreto, el referente a las previsiones vigentes reguladoras de la implantación de usos comerciales y terciarios en cuanto a la mixtificación de usos.

- El sistema viario, red viaria, bidegorri y peatonal.
- Los espacios libres generales (sistema general) y su relación con el parque Elosegi.
- Los equipamientos generales y locales.
- Los aparcamientos generales y locales.

I.1.3. ELECCIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

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

Así, dado que esos objetivos implican la reconsideración puntual de la ordenación establecida en dicho Plan en lo referente a, exclusivamente, al ámbito de San Esteban, incluida su ordenación estructural, procede la formulación de esta modificación puntual de conformidad con lo establecido, entre otros, en el artículo "103" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

I.1.4. EL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL. NATURALEZA Y OBJETIVOS.

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

Con él, se da respuesta al mandato establecido en la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, concretamente en su artículo "103.3." que remite a los artículos "90.4" y "58". Su elaboración responde, entre otros, a los objetivos y condicionantes que se exponen a continuación.

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

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

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

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

- "1. Memoria".
Se corresponde con este mismo documento. En él se exponen de manera escrita los citados objetivos, criterios y propuestas, sin perjuicio de su complementación con gráficos, fotografías, etc.
- "2. Planos".
En ellos se exponen, de manera gráfica, los referidos objetivos, criterios y propuestas.

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

I.1.5.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO.

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

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

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

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
 - Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008 (Decreto 105/2008), promovido en desarrollo de la Ley anterior, y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude más adelante.
 - Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
 - Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
- Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
 - Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008); parcialmente modificado por la Ley 8/2013 a la que se alude más adelante.
 - Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
 - Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, de 26 de junio de 2013 (Ley 8/2013).

2.- Disposiciones vigentes en otras materias.

- Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o

complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.

- Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990.
- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).
También se ha de tener en cuenta la Ley de evaluación ambiental de 9 de diciembre de 2013 (Ley 21/2013).
- Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decretos de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.
A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).
- Ley del sector ferroviario, de 27 de noviembre de 2003, y Reglamento de la misma, de 30 de diciembre de 2004.
- Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005.
- Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005.
- Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
- Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.
- Ley de Política Agraria y Alimentaria, de 23 de diciembre de 2008 (Ley 17/2008).
- Disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección oficial, las viviendas tasadas municipales, etc.

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

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

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

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

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

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

I.1.6.- INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

Sub-ámbito "11.1. San Esteban Nuevo Desarrollo Residencial".

Este sub-ámbito, de 79.727 m² de superficie, forma parte del ámbito "11. San Esteban" delimitado en el vigente Plan General.

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

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

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

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

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

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

Todo ese genera una situación general que corrobora la necesidad de acometer el proceso de regeneración urbana del sub-ámbito, previa determinación de sus parámetros de ordenación.

I.2. SÍNTESIS DE DOCUMENTOS ANALIZADOS EN LA FASE DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

I.2.1. MARCO URBANÍSTICO GENERAL. PGOU DE TOLOSA (2009).

Régimen urbanístico vigente: sub-ámbito 11.1. "San Esteban" nuevo desarrollo residencial.

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

* Calificación urbanística:

- A los efectos de su calificación global, el sub-ámbito forma parte de una zona global residencial de tipología "A.20 Residencial de Edificación Abierta".
- Se prevé la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

* Clasificación urbanística: suelo urbano.

Su categorización será la que determine el citado Plan Especial.

* La edificabilidad urbanística prevista es de:

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

* Régimen jurídico de la edificabilidad residencial proyectada:

- | | |
|--|----------------------------|
| - Edificabilidad residencial existente a derribar y sustituir: | 5.055 m ² (t). |
| - Nueva edificabilidad residencial: | |
| . Destinada a viviendas de protección oficial (35%): | 31.823 m ² (t). |
| . Destinada a vivienda protegida tasada (35%): | 31.823 m ² (t). |
| . Destinada a promoción libre (30%): | 27.277 m ² (t). |
| . Total: | 90.923 m ² (t). |
| - Edificabilidad residencial total: | 95.978 m ² (t). |

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

* La reforma y recalificación urbana global del ámbito se vincula, además, a la mejora de las conexiones entre ambos márgenes de la red ferroviaria, en aras a la adecuada comunicación del ámbito y de los desarrollos existentes y previstos en el mismo con el centro urbano. Se proponen con ese fin las posibles alternativas de intervención siguientes:

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
 AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

- Soterramiento de la citada red ferroviaria en el mayor tramo posible.
- Mejora de las actuales conexiones por debajo de esa red ferroviaria, ampliándolas en la medida necesaria para crear una conexión suficientemente fluida y diáfana entre ambas partes de la red.

I.2.2. PREVISIONES DEL PLAN GENERAL DE 2009.

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

CUADRO 1.

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL TOTAL PROYECTADA.

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL m ² (t)		
	TOTAL	PREEXISTENTE	NUEVA
11. San Esteban			
Sub-ámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial"	95.978	5.055	90.923

CUADRO 2.

NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS PROYECTADAS.

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	NUMERO DE VIVIENDAS		
	TOTAL	PREEXISTENTE	NUEVA
11. San Esteban			
Sub-ámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial"	1.066	55	1.011

CUADRO 3.

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

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL m ² (t)		
	TOTAL	PREEXISTENTE Y/O NO SUJETA AL ESTÁNDAR	NUEVA
11. San Esteban			
Sub-ámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial"	95.978	5.055	90.923

CUADRO 4.

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

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL m ² (t)							
	VPO		VIVIENDA TASADA		VIVIENDA LIBRE		TOTAL VIVIENDAS	
11. San Esteban	%	m ² (t)	%	m ² (t)	%	m ² (t)	%	m ² (t)
Sub-ámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial"	35,00	31.823	35,00	31.823	30,00	27.277	100	90.923

I.2.3. OTROS ESTUDIOS MUNICIPALES INTERVINIENTES EN EL ÁREA "SAN ESTEBAN".

Marco urbanístico parcial: Revisión Parcial del PGOU de Tolosa. (2014)

Participación ciudadana (2013).

Avance de Revisión Parcial del PGOU. Tolosa (2014).

Criterios y objetivos de intervención en el parque de Elozegi (Ekos 2009)

Proyecto de obras de Rehabilitación del Parque Elozegi (Zubiondo arkitektoak (2014)

Mapa del ruido en el ámbito de San Esteban (ACC, 2016)

Plan estratégico municipal de ordenación de equipamientos públicos (2017-2018).

Plan de movilidad urbana sostenible incorporando la perspectiva de género del municipio de Tolosa (gea 21, 2017).

Inclusión de la perspectiva de género en San Esteban (Dunak, 2019).

Plan de acción del paisaje para la regeneración del ámbito Santa Lutzia-Guadalupe en la ribera del río Oria en Tolosa. Diagnóstico. (Araudi 2019).

I.2.4. AFECCIONES SECTORIALES.

Plan Territorial de la Red Ferroviaria.

Plan Territorial Sectorial de Cauces y Arroyos.

Patrimonio Cultural Inmueble.

I.2.5. PERSPECTIVA SOCIO-DEMOGRÁFICA.

Del estudio sociológico realizado para el ámbito de San Esteban y a modo de conclusiones podemos establecer los siguientes datos. Actualmente la población del barrio San Esteban es de 386 habitantes representando el 2% de la población de Tolosa, habiendo crecido un 6,6% en los últimos algo más de veinte años (1996-2019).

La tasa de juventud (19,4%) está ligeramente inferior a la media del municipio (20,5%) mientras que la tasa de vejez (22,9%) es superior a la media de Tolosa (22,5%).

Los extranjeros representan en el barrio al 16,1% de su población, es decir, 62 personas, correspondiendo 12 personas a la Unión Europea y el resto (50) a otros países.

Referente al parque de viviendas, en cifra actualizada es de 201, que representa el 2,1% del parque de vivienda de Tolosa, constituyendo el 85,6% de las mismas la vivienda principal.

La antigüedad media de la vivienda se sitúa en 69,7 años, siendo la superficie útil media en 86,4 m²/vivienda.

I.2.6. PERSPECTIVA MEDIO AMBIENTAL.

Referente al tratamiento un tanto trasero o fragmentado por el trazado e impacto del ferrocarril, con respecto a la trama urbana que a su vez implica cierto estado de abandono, desde el punto de vista ambiental es necesario considerar las siguientes áreas que deben ponerse en valor en la nueva ordenación del barrio:

1. Regata de San Esteban-Torre.

Se considera dicha regata como activo natural importante en San Esteban, de modo y manera que su restauración ecológica y puesta en valor configure un corredor natural en el barrio.

2. Parque Elozegi.

La rehabilitación del mismo pasa por la resolución de los accesos al parque. La adecuación de los recorridos internos en condiciones de accesibilidad y seguridad, así como la recuperación de los elementos emblemáticos del propio parque.

3. Entorno rural.

Dado el límite entre la ya citada relación ciudad-campo proporciona un fondo escénico de paisaje rural que deberá tenerse en cuenta al abordar los criterios de diseño urbano en el planeamiento pormenorizado.

4. Elementos de interés cultural y patrimonial.

Se observan dos. Por un lado el caserío Torre, zona de presunción arqueológica, en su integración en el barrio y por otro lado Bonberenea que aunque supone un activo y dinamizador agente de la actividad cultural del municipio su ubicación hipoteca funcionalmente cualquier ordenación que intente resolver de manera lógica las necesidades observadas en este documento, por lo que sería importante estudiar su reubicación tanto en el interior como en el exterior del barrio.

I.2.7. PERSPECTIVA ARQUITECTÓNICA.

Se refiere a un análisis de la edificación existente en el ámbito susceptible de ordenación en el barrio de San Esteban con el objeto de sentar unas bases que ayuden a la toma de decisiones en las diferentes alternativas de ordenación. Se condensa o resume a modo de ficha urbanística, en las siguientes edificaciones, por orden de recorrido fotográfico, a modo de percepción urbana:

UNIDAD EDIFICATORIA Nº	IDENTIFICACIÓN
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 Fuera del ámbito.
37.	San Esteban, 31 Fuera del ámbito.

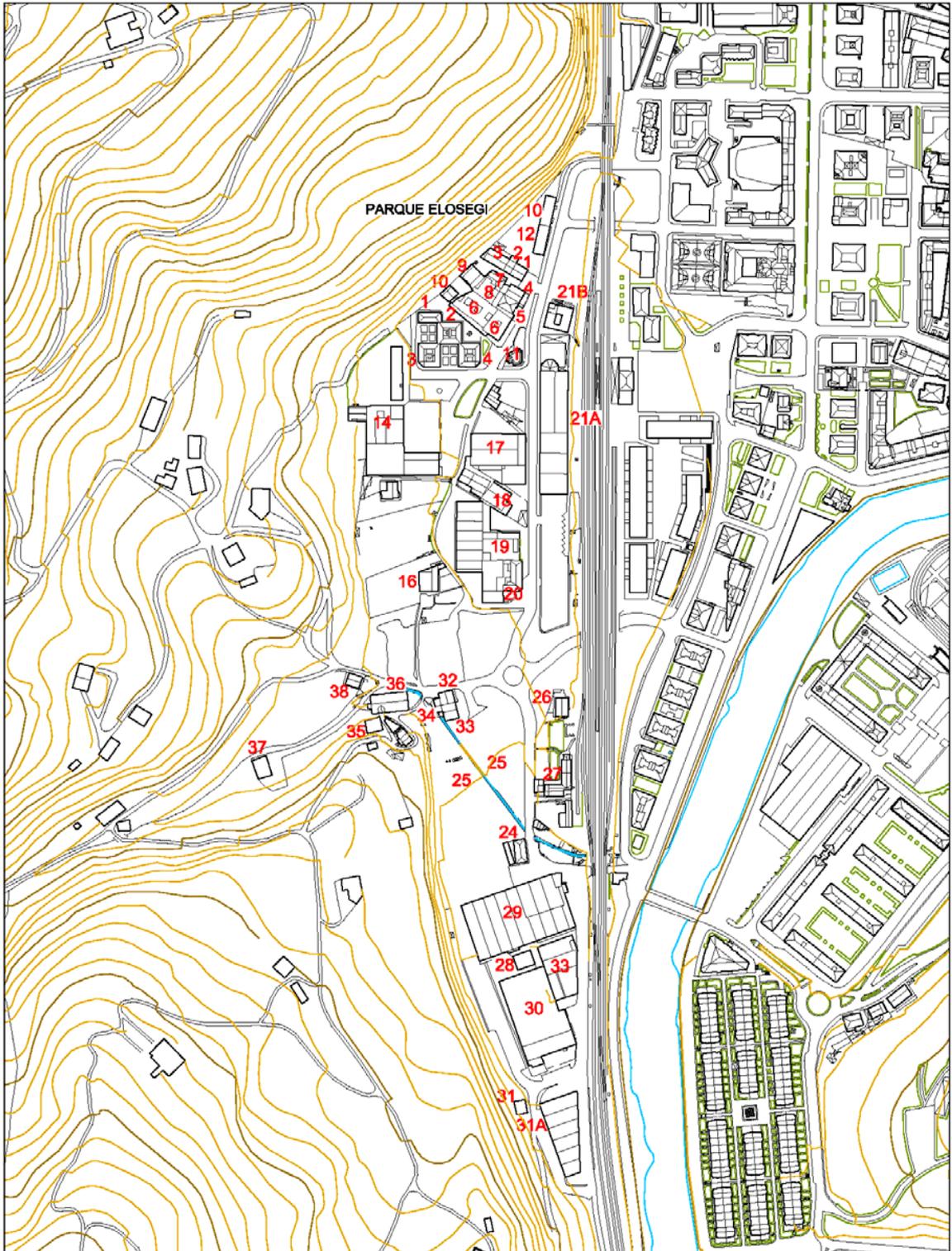
La edad de la edificación se ha extraído de las ortofotos comparadas de la Diputación Foral de Gipuzkoa y son estimativas entre las fechas de los vuelos aéreos realizados. Es por ello que al detectarse en el vuelo de determinado año, se expresa literalmente con el término "desde".

El estado de la edificación y las condiciones de habitabilidad, se han considerado desde una inspección ocular externa, dada la imposibilidad de acceso al interior de los inmuebles. A falta de datos de las correspondientes y obligadas ITEs, la información obtenida se ha basado en la constatación de fisuras y/o grietas en la fachada, hormigones reventados en ménsulas y aleros, asientos, desplomes, flechas y otros aspectos que evidencian síntomas de patologías en el sistema estructural, además de observar el estado de las instalaciones externas, canalones, bajantes y acometidas.

Referente al polígono industrial y en general, se trata de un área casi colmatada con la urbanización ejecutada y destinada a diferentes empresas con implantaciones en general de tipología de pabellones adosados.

El objetivo general es la consolidación de las edificaciones existentes de acuerdo a los parámetros de edificabilidad, perfil y ordenación pormenorizada vigente.

Del resultado del análisis de la edificación existente se propone un plano guía sobre la edificación susceptible de consolidación de cara al estudio de alternativas a proponer en la fase de participación ciudadana.



PLANO GUIA DE IDENTIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN SAN ESTEBAN

II. RESUMEN DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

II.1. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

PREVIOS. AVANCE DE REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU (2014).

Del Avance de Revisión Parcial del PGOU de Tolosa de 2014, referida al ámbito de San Esteban, se transcribe lo siguiente:

"(...) Este sub-ámbito, de 79.727 m² de superficie, forma parte del ámbito "11. San Esteban" delimitado en el vigente Plan General.

La situación actual de esos ámbito y sub-ámbito está conformada por, entretantos, los cinco condicionantes que se exponen a continuación.

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

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

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

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

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

*Todo ese genera una situación general que corrobora la necesidad de acometer el proceso de regeneración urbana del sub-ámbito, previa determinación de sus parámetros de ordenación en el marco de la actual crisis económica y urbanística.
(...)"*

A ello debe añadirse los resultados concluyentes del proceso de participación ciudadana realizada por el Ayuntamiento de Tolosa, recogida en el capítulo 1.2.1. de este documento así como la propuesta de especificación del uso en los edificios de Ferialekua y Unipapel, realizado en el Plan Estratégico Municipal recogido en el capítulo 1.2.3.

DE LA SITUACIÓN ACTUAL (2019).

Partimos de los trabajos realizados en el Avance de Revisión del PGOU (2014) en cuanto a las alternativas estudiadas y los criterios extraídos para las futuras ordenaciones.

Partimos de los talleres de participación ciudadana (2013) realizados con los vecinos del barrio de San Esteban, que se resumían en 4 líneas básicas en torno a:

- Entender el barrio como una zona agradable para vivir.
- Pensar en el barrio como una zona verde y tranquila.
- Ordenar nuevas viviendas adecuando a las necesidades reales.
- Crear y desarrollar nuevas actividades económicas en torno al euskera, la cultura y la creatividad.

A partir de aquí se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos más particulares:

Integración del Parque Elozegi 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.

Destinar a industrias creativas Ferialekua.

Reconsiderar la consolidación de Unipapel y 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 Elozegi.

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.

II.2. CONCLUSIONES GENERALES.

Del compendio de los diferentes estudios y planes que se han elaborado desde el año 2009, incluidos los talleres de participación ciudadana, podemos elaborar los objetivos principales a conseguir en la elaboración de la futura ordenación urbana, que en su figura de modificación de planeamiento, ahora se inicia.

Las conclusiones generales que se han extraído son las siguientes:

1. Creación de un barrio tranquilo y alegre.
Para ello se pretende:
 - Fortalecer la identidad del barrio.
 - Un barrio más joven, agradable, seguro y atractivo para todos los del barrio y los tolosarras, en general.
2. Urbanísticamente equilibrado y atractivo.
Para ello se pretende:
 - Bien estructurado y ordenado.
 - Dinámico en los diferentes usos: viviendas, actividades económicas, equipamientos...
 - Continuidad e integración con Torre y con el centro urbano.
3. Consolidación de las viviendas actuales y reequilibrio con las viviendas que se programen.
Para ello se pretende:
 - Construcción de las viviendas justas y necesarias para Tolosa.
 - Que se integren y mantengan la identidad del barrio.
 - Definición de usos futuros para el ferial y otros pabellones.
4. Dinamismo socio-económico.
Para ello se pretende:
 - Mixtificación de usos.
 - Potenciación de actividades económicas vinculadas al euskera y la creatividad cultural, además de la propia actividad cultural y de ocio.
5. Equipamientos adecuados para todas las edades.
Para ello se pretende:
 - Espacios cubiertos.
 - Locales para diferentes actividades del barrio, en especial para los niños.
6. Mantenimiento de las actuales zonas verdes y nuevas propuestas para el ocio.
Para ello se pretende:
 - Conexión de las actuales zonas verdes con el parque Elosegi y Torre en espacios para actividades de ocio, deporte e incluso huertas ecológicas.

7. Reforma y mejora de las infraestructuras.

Para ello se pretende:

- Recuperación medio ambiental de la regata.
- Recuperación de los caminos públicos.
- Desvío y canalización de las aguas fecales.
- Mantenimiento del actual aparcamiento, rediseñándolo.
- Construir un bidegorri y conectar a la actual red en el ámbito urbano.

Todos estos apartados, se complementan con las siguientes propuestas sectoriales:

- Conexión interna del parque Elosegi con el barrio de San Esteban y el resto de la trama urbana, así como la rehabilitación integral y puesta en valor del mismo, como referente de Tolosa, con propuesta emblemática para la resolución de la accesibilidad. Conexión, así mismo externa, con los senderos y caminos públicos actuales del suelo no urbanizable.
- Aumentar la permeabilidad del barrio, básicamente entre las calles San Inazio y San Juan, aumentando la plaza Batxiler Zaldibia, así como un nuevo acceso peatonal a la estación, entre el Centro de Salud y el Ferial.
- Posibilitar el mantenimiento y en su caso ampliación de las 329 plazas de aparcamiento públicas actuales, para dar servicio tanto al barrio como al centro urbano, en general.
- Ordenar el desarrollo del barrio de San Esteban, en clave de conocimiento del lugar, de los límites de la ciudad con el campo, de manera que se resuelva dicha transición en clave de armonía paisajística.
- Tener en cuenta las medidas oportunas, en materia acústica, para reducir el ruido nocturno producido por la actividad del ferrocarril a su paso por el barrio.
- Considerar la nueva ordenación en clave de infraestructura verde urbana.
- Resolver la ordenación fundamentada en la seguridad técnica, jurídica, medio ambiental y económica.

Por otro lado la cuantificación residencial en el ámbito ordenado deberá, en cualquiera de sus alternativas garantizar su propia viabilidad económica, así como el cumplimiento mínimo, en cualquier caso de las edificabilidades y estándares previstos en la Ley 2/2006 de 30 de junio y el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

Téngase en cuenta que el vigente PGOU establece en 1011 el número de viviendas para el ámbito 11 "San Esteban" planteando la desaparición de la práctica totalidad de las actuales edificaciones y las sucesivas alternativas del Avance situaron en 309, 300, 417, 548, 524, 364 y 318 dicho número en función del mantenimiento o no, en su actual ubicación, de Bonberokua, Unipapel y Peugeot.

Para ello se propone la consideración de plantear alternativas a partir de las ordenaciones resultantes del proceso de participación ciudadana de 2013 y del Avance de la Revisión Parcial a las que añadir dos o tres alternativas que el equipo redactor estime oportunas como resultado de la información posterior y análisis propios del ámbito a estudiar, que se han realizado en los últimos años.

II.3. ANÁLISIS MEDIOAMBIENTAL.

Del análisis realizado en el presente informe se puede concluir que en el ámbito de San Esteban se diagnostican una serie de riesgos y conflictos ambientales potenciales, que la nueva ordenación deberá abordar y mitigar. Por otra parte, se tratan de poner en valor áreas de interés tanto natural, cultural y paisajístico que deben configurarse como EJE VERDE ESTRUCTURADOR del nuevo barrio a desarrollar.

ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES. FORTALEZAS.

Pese a tratarse de un ámbito urbano bastante degradado, el barrio de San Esteban presenta unas áreas de elevado valor ambiental que deben de ser puestas en valor en la nueva ordenación del mismo configurando la INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA del nuevo desarrollo.

Se consideran áreas relevantes desde el punto de vista ambiental:

- REGATA SAN ESTEBAN/TORRE.
- PARQUE ELOSEGI.
- PROXIMIDAD DEL ENTORNO RURAL.
- ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL Y PATRIMONIAL.

1.- REGATA SAN ESTEBAN.

La regata San Esteban actualmente transcurre canalizada en su mayor parte del recorrido por el ámbito. La recuperación de la regata y su conversión en el eje estructurador del barrio de San Esteban, como corredor natural e infraestructura verde natural, pasa por la restauración ecológica de la misma empleando para ello técnicas de bioingeniería.

Entre las diversas formas de actuación a la hora de la restauración y rehabilitación de los espacios fluviales, tanto urbanos como en ámbitos menos antropizados se encuentra la introducción de vegetación riparia como elemento que contribuya a la renaturalización de los tramos. Para su introducción es necesario, en muchos casos, disminuir o retirar el recubrimiento de bordillos y muros, permitiendo que se instalen progresivamente las diferentes especies de orilla y riberas, y apoyando plantaciones directamente sobre el suelo o con ayuda de técnicas de bioingeniería.

Desde este análisis ambiental se considera que la REGATA SAN ESTEBAN es un activo natural importante en el ámbito, y su recuperación y puesta en valor configurará un verdadero corredor natural en el nuevo barrio.

Los espacios fluviales dentro de la ciudad representan recintos privilegiados para el desarrollo de actividades recreativas. Por ello es muy frecuente que dichos espacios se doten con una infraestructura que facilita su uso para el ocio y recreo. Esta ordenación debe considerar la instalación de bancos, pasarelas, fuentes, instalaciones deportivas y otras, completándose con una

red de caminos, alumbrado, señalización, papeleras, etc. Como regla general, todas estas instalaciones deben situarse relativamente alejadas del cauce, y su ubicación debe tener en cuenta las limitaciones que establece el régimen de avenidas.

La adecuación recreativa de las riberas debe incluir el trazado de caminos peatonales o senderos cuyo firme esté construido con gravas y materiales permeables que faciliten la infiltración del agua durante las inundaciones, evitando siempre su asfaltado o impermeabilización. Se recomienda una anchura de estos caminos de 2,5 a 3 metros, teniendo restringido el acceso de coches. El trazado de estos senderos facilita el tránsito y fomenta los paseos de personas recomendando que se diseñen con cierta sinuosidad y movimiento, lo que prolonga visualmente la distancia y dimensión del espacio, pero sin exceder la amplitud de las curvaturas para evitar que se organicen atajos incontrolados por las personas que los utilizan.

Además de lugares de estancia y paseo, las riberas de los tramos fluviales pueden ser también espacios adecuados para instalaciones deportivas que no necesiten el asfaltado o la impermeabilización.

La adecuación recreativa de los espacios fluviales fomenta el uso de las riberas por un número elevado de personas y anima al conocimiento y valoración del río en su conjunto, lo que contribuye a su vigilancia y mantenimiento a la vez que genera un gran interés para su conservación.

2.- PARQUE ELOSEGI.

El parque Elosegi se considera junto con la Regata San Esteban un activo natural muy importante para el barrio, pudiéndose configurar como un verdadero pulmón verde para Tolosa. Su configuración como jardín y las diferentes especies arbóreas que presenta, así como los elementos geológicos y constructivos que lo componen, conforman un espacio natural muy importante para el núcleo urbano, y debe jugar un papel estructurador en la nueva configuración del Barrio de San Esteban.

Se deben abordar los problemas detectados en este diagnóstico ambiental, así como las actuaciones recogidas en el Estudio Preliminar que se realizó en marzo de 2009 para la rehabilitación del parque. Entre estos aspectos cabe destacar:

- Nuevo acceso al parque, su entrada actual no se considera adecuada ni ofrece condiciones de seguridad urbana. Se propone la recuperación de la pasarela antigua, así como el estudio de un nuevo acceso desde el parque de San Esteban.
- Adecuación de los recorridos interiores del parque para su visita en condiciones de accesibilidad y seguridad por todo tipo de colectivos sociales.
- Recuperación de los elementos emblemáticos del parque para su visita.

3.- ENTORNO RURAL.

El barrio de San Esteban se encuentra ubicado en la transición entre la estructura urbana del núcleo de Tolosa y la zona rural del municipio. El fondo escénico que compone este paisaje rural, junto con la presencia de caseríos de interés patrimonial como es el caso del caserío Torrea representan una fortaleza real del barrio que deberá ser considerada a la hora de abordar la nueva ordenación.

Entre estos tres activos naturales y una adecuada urbanización del nuevo barrio con presencia de vegetación urbana se generarán verdaderos corredores urbanos de biodiversidad, estructurando una INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA.

4. - ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL Y PATRIMONIAL

Se localizan en el ámbito de San Esteban dos elementos de interés:

- Activo cultural del espacio de Bonberenea, cuya actividad se estima como elemento a conservar, sin que entre en contraposición con las determinaciones urbanísticas y ambientales que deben ser objeto de consideración en la MPGOU, favoreciendo una nueva ordenación coherente del barrio de San Esteban.
- Caserío Torrea: Zona de presunción arqueológica (BOPV nº 208 (30-10-97)).

RIESGOS Y CONFLICTOS DETECTADOS – DEBILIDADES.

Los conflictos ambientales que se han detectado en el ámbito son los siguientes:

- Presencia de suelos potencialmente contaminados.
- Riesgo de inundabilidad.
- Vulnerabilidad muy alta a la contaminación de acuíferos.
- Falta de integración de la regata San Esteban en el espacio urbano, estado antropizado de la misma mediante canalización.
- Zona de Protección Acústica Especial con conflictos acústicos derivados principalmente por las vías del ferrocarril.
- Grave efecto barrera de las vías del tren que aíslan al barrio.
- Falta de conectividad adecuada peatonal para el acceso al barrio, los accesos son mediante pasos bajo las vías del tren que son considerados puntos negros urbanos por la inseguridad de tránsito que generan.
- Inadecuada transición al ámbito rural con presencia de pequeñas zonas de huertas en pequeños espacios entre los edificios industriales que no guardan las condiciones de salubridad ni higiene adecuada para este tipo de espacios y que pueden generar problemas ambientales.
- Espacios urbanos en un estado muy degradado con presencia de edificios abandonados que por su falta de mantenimiento y uso pueden presentar desde problemas ambientales derivados de las malas condiciones de limpieza, así como riesgos para los vecinos del barrio y se configuran como zonas no seguras urbanas.
- La sala Bonberenea no presenta las condiciones que este tipo de salas deberían tener, la accesibilidad y las instalaciones exteriores son inadecuadas y el entorno en el que se ubica se configura como un ámbito a regenerar.
- Problemas de accesibilidad al parque Elozegi, necesidad de adecuación de los itinerarios interiores y una nueva ubicación del acceso principal que actualmente se localiza entre las viviendas de Zuberoa.
- Utilización inadecuada del solar municipal situado en las proximidades del caserío Torrea en el que se acumulan objetos y maquinaria diversa al aire libre, configurando un emplazamiento impactante desde el punto de vista paisajístico.

Áreas que por su estado de degradación necesitan una nueva ordenación:

El ámbito presenta una zona industrial con edificaciones disarmónicas en diferentes estados de conservación de muy baja calidad paisajística. Se pueden comprobar espacios entre edificios y zonas traseras de muy baja calidad que se configuran como posibles puntos negros urbanos en relación a la seguridad y género, así como zonas insalubres y posibles focos de problemas ambientales. Conviven diferentes edificios algunos con actividades en activo y otros en evidente estado de abandono. Existe una profusión de espacios destinados a aparcamiento que deben de ser debidamente ordenados.

Áreas que necesitan de actuaciones de recuperación y mejora urbana.

- El barrio de Zuberoa presenta zonas degradadas y de baja calidad paisajística principalmente entre edificios y en las zonas traseras de las casas que lindan con la parte inferior del parque, que se configuran como puntos negros urbanos en relación a seguridad y el género, así como posibles focos de problemas ambientales (por las humedades y falta de mantenimiento que presentan). Conviene organizar los aparcamientos de manera que se localicen en una zona concreta y eviten la profusión de coches que impida el disfrute de la plaza.
- La unidad urbano-industrial en el fondo del ámbito en la zona de Laskorain presenta una profusión de zonas dedicadas aparcamiento, algunas abandonadas, y pabellones industriales en actividad, con mejor calidad paisajística que la zona industrial adyacente del ámbito. Esta zona de pabellones industriales precisa de intervenciones de mantenimiento y adecuación de las parcelas pudiendo de esta manera mejorar su aspecto y conformar un espacio industrial de calidad. La nueva ordenación del ámbito de San Esteban debería abordar la mejora paisajística de esta zona industrial.
- El edificio del ferial presenta un mal estado de conservación y necesita de una adecuación y regeneración, así como replantearse los usos a los que puede destinarse.
- El parque Elosegi debe de ser rehabilitado según el proyecto de rehabilitación existente.

III. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

III.1. DESARROLLO EN FASES.

El artículo 104 "Procedimiento para la modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes urbanísticos" de la Ley 2/2006 de 30 de junio, establece que la modificación de cualquier plan urbanístico se realizará a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Así de esa manera, según se establece en el artículo 87 de la citada Ley para los avances de planeamiento urbanístico, se ha establecido en 3 fases el desarrollo de este encargo.

1. Fase. Información y Diagnóstico (marzo 2020).
2. Fase. Participación Ciudadana y Estudio de Alternativas.
3. Fase. Avance de Criterios y Objetivos Generales.

III.2. CONCLUSIONES DE LA FASE 1: INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

Del compendio de los diferentes estudios y planes que se han elaborado desde el año 2009, incluidos los talleres de participación ciudadana, podemos elaborar los objetivos principales a conseguir en la elaboración de la futura ordenación urbana, que en su figura de modificación de planeamiento, ahora se inicia.

Las conclusiones generales que se han extraído son las siguientes:

1. Creación de un barrio tranquilo y alegre.
Para ello se pretende:
 - Fortalecer la identidad del barrio.
 - Un barrio más joven, agradable, seguro y atractivo para todos los del barrio y los tolosarras, en general.
2. Urbanísticamente equilibrado y atractivo.
Para ello se pretende:
 - Bien estructurado y ordenado.
 - Dinámico en los diferentes usos: viviendas, actividades económicas, equipamientos...
 - Continuidad e integración con Torre y con el centro urbano.
3. Consolidación de las viviendas actuales y reequilibrio con las viviendas que se programen.
Para ello se pretende:
 - Construcción de las viviendas justas y necesarias para Tolosa.
 - Que se integren y mantengan la identidad del barrio.
 - Definición de usos futuros para el ferial y otros pabellones.
4. Dinamismo socio-económico.
Para ello se pretende:
 - Mixtificación de usos.

- Potenciación de actividades económicas vinculadas al euskera y la creatividad cultural, además de la propia actividad cultural y de ocio.
5. Equipamientos adecuados para todas las edades.
Para ello se pretende:
- Espacios cubiertos.
 - Locales para diferentes actividades del barrio, en especial para los niños.
6. Mantenimiento de las actuales zonas verdes y nuevas propuestas para el ocio.
Para ello se pretende:
- Conexión de las actuales zonas verdes con el parque Elozegi y Torre en espacios para actividades de ocio, deporte e incluso huertas ecológicas.
7. Reforma y mejora de las infraestructuras.
Para ello se pretende:
- Recuperación medio ambiental de la regata.
 - Recuperación de los caminos públicos.
 - Desvío y canalización de las aguas fecales.
 - Mantenimiento del actual aparcamiento, rediseñándolo.
 - Construir un bidegorri y conectar a la actual red en el ámbito urbano.

Todos estos apartados, se complementan con las siguientes propuestas sectoriales:

- Conexión interna del parque Elozegi con el barrio de San Esteban y el resto de la trama urbana, así como la rehabilitación integral y puesta en valor del mismo, como referente de Tolosa, con propuesta emblemática para la resolución de la accesibilidad. Conexión, así mismo externa, con los senderos y caminos públicos actuales del suelo no urbanizable.
- Aumentar la permeabilidad del barrio, básicamente entre las calles San Inazio y San Juan, aumentando la plaza Batxiler Zaldibia, así como un nuevo acceso peatonal a la estación, entre el Centro de Salud y el Ferial.
- Posibilitar el mantenimiento y en su caso ampliación de las 329 plazas de aparcamiento públicas actuales, para dar servicio tanto al barrio como al centro urbano, en general.
- Ordenar el desarrollo del barrio de San Esteban, en clave de conocimiento del lugar, de los límites de la ciudad con el campo, de manera que se resuelva dicha transición en clave de armonía paisajística.
- Tener en cuenta las medidas oportunas, en materia acústica, para reducir el ruido nocturno producido por la actividad del ferrocarril a su paso por el barrio.
- Considerar la nueva ordenación en clave de infraestructura verde urbana.
- Resolver la ordenación fundamentada en la seguridad técnica, jurídica, medio ambiental y jurídica.

Por otro lado la cuantificación residencial en el ámbito ordenado deberá, en cualquiera de sus alternativas garantizar su propia viabilidad económica, así como el cumplimiento mínimo, en cualquier caso de las edificabilidades y estándares previstos en la Ley 2/2006 de 30 de junio y el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

Asimismo se deberá valorar la viabilidad jurídica, medioambiental y económica.

Téngase en cuenta que el vigente PGOU establece en 1011 el número de viviendas para el ámbito 11 "San Esteban" planteando la desaparición de la práctica totalidad de las actuales edificaciones y las sucesivas alternativas del Avance de la Revisión Parcial del PGOU de Tolosa de 2014 situaron en 309, 300, 417, 548, 524, 364 y 318 dicho número en función del mantenimiento o no, en su actual ubicación, de Bonberokua, Unipapel y Peugeot.

Para ello se propone la consideración de plantear alternativas a partir de las ordenaciones resultantes del proceso de participación ciudadana de 2013 y del Avance de la Revisión Parcial a las que añadir tres alternativas que el equipo redactor estime oportunas como resultado de la información posterior y análisis propios del ámbito a estudiar, que se han realizado en los últimos años.

Las alternativas dibujadas han consistido en:

- Adecuación a la Ley 2/2006 de la propuesta de 2014.
- Nueva ordenación manteniendo Bonberenea.
- Nueva ordenación desplazando Bonberenea.

III.3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El artículo 108 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, establece el programa de participación ciudadana en el plan general o, en este caso, en la modificación del mismo.

El programa citado, corresponde al Ayuntamiento de Tolosa, mediante acuerdo municipal y básicamente comprende sesiones abiertas al público explicativas de los contenidos para el avance y las posibles alternativas con respecto al modelo a la construcción de esa parte de la ciudad, acompañado del material divulgativo suficiente para el logro de los objetivos de dicha participación y su comunicación.

III.4. DESARROLLO DE LOS TALLERES.

El equipo de Participación Ciudadana, contratado específicamente por el Ayuntamiento de Tolosa, tras acuerdo con los servicios técnicos municipales, el siguiente calendario y su respectivo contenido:

1ª Sesión: 19 de diciembre de 2022.

2ª Sesión: 9 de enero de 2023.

3ª Sesión: 16 de enero de 2023.

A continuación, el programa acordado para la primera fase del proceso participativo:

- **1a SESIÓN:** Se expondrán las fases y contenidos del proceso participativo, los resúmenes del documento de Información y Diagnóstico y las principales conclusiones del Documento Inicial de Evaluación Ambiental Estratégica. Además, se presentarán los criterios básicos definidos para el barrio a partir del proceso participativo del 2013 y el diagnóstico realizado: todas las alternativas cumplirán estos criterios básicos.
 - **Exposición:** Los paneles que resumirán los contenidos expuestos en la sesión informativa se ubicarán en el espacio exterior de la asociación vecinal y estarán expuestos durante todo el proceso.

- **2a SESIÓN:** En esta sesión se abordará la ordenación del tramo noreste del ámbito. La mayoría de las viviendas del barrio de San Esteban se ubican allí y se ha observado que la zona necesita un tratamiento especial y preciso desde el punto de vista de la regeneración urbana. El grupo dinamizador impartirá una breve formación, y después se presentarán las alternativas. Posteriormente se trabajará sobre las alternativas. Se incorporará, entre otras cosas, una perspectiva de género transversal.
- **3a SESIÓN:** Se tratará la ordenación del resto del ámbito. En la actualidad, las actividades económicas y equipamientos son predominantes en esta zona. El grupo dinamizador impartirá una breve formación, y después se presentarán las alternativas. Después, los grupos tendrán las alternativas como referencia, mientras trabajan en las propuestas por temas. Se incorporará, entre otras cosas, una perspectiva de género transversal.

Las alternativas desarrolladas en los talleres se representan gráficamente en los planos nº II. 1, 2, 3, 4A y 4B de este documento de Avance.

Por lo demás ver el documento del Proceso de Participación Ciudadana del barrio de San Esteban, realizado por Dunak (2023)

IV. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA UN MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.

En fecha marzo de 2023 se redacta el documento de conclusiones de los talleres o sesiones señaladas.

De dicho documento, expuesto en la página web municipal a partir de marzo de 2023, se extraen los resúmenes de resultados de las citadas sesiones.

IV.1. RESUMEN DE RESULTADOS.

↑ 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.

• **1ª SESIÓN: PRESENTACIÓN DEL DIAGNÓSTICO (19/12/2022).**

En la siguiente tabla, se puede ver un RESUMEN de las respuestas a la pregunta realizada a las personas participantes, organizado por temas. El tamaño de la letra es proporcional al número de veces que se ha dado la misma respuesta:

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.			

Las respuestas se han identificado con un código de flechas. Si coinciden con los criterios para la nueva ordenación establecidos por el Ayuntamiento: ↑; si hay posibilidad de integración con los criterios: ↕; y si no coincide con los criterios: ↓.

- ↑ **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.

2ª SESIÓN: TALLER DE TRABAJO: ZONA DE VIVIENDAS (9/01/2023)

En la siguiente tabla, se puede ver un RESUMEN de las respuestas, organizado por temas. El tamaño de la letra es proporcional al número de veces que se ha dado la misma respuesta:

A continuación un Plano resumen unificado de lo apuntado y dibujado:

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 ferrial 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 Ferrial, 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. * ↑ Ferrial: 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), partida 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 Ferrial, 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.

3ª SESIÓN: TALLER DE TRABAJO: ZONA BARRIO (16/01/2023).

En la siguiente tabla, se puede ver un RESUMEN de las respuestas, organizado por temas. El tamaño de la letra es proporcional al número de veces que se ha dado la misma respuesta:

A continuación un Plano resumen unificado de lo apuntado y dibujado:

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), 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.

Posteriormente y tras las elecciones municipales de mayo de 2023 y la posterior constitución del nuevo ayuntamiento, el nuevo equipo de gobierno establece un parámetro fundamental en la ordenación del área cual es la fijación de una nueva edificabilidad urbanística que proporcione un número de viviendas en torno a 450 nuevas para el ámbito del barrio San Esteban.

Con las conclusiones de los talleres citados se propone una nueva ordenación en la que a su vez se plantean dos alternativas dependiendo de la ubicación de Bonberenea:

- Ubicación actual central, con posibilidades de ampliación y debidamente legalizada.
- Ubicación nueva, lateral, en la actual explanada del circo o de las caravanas.

Estas alternativas se representan gráficamente en los planos III.3.1, 2, 3 y 4 de este Avance.

Se presentarán en el TALLER DE DEVOLUCIÓN, realizado el 28/11/2023, cuyas conclusiones se recogen en el siguiente cuadro:

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?"	

Ver el documento de Participación Ciudadana del barrio de San Esteban de la empresa Dunak (2023).

V. ORDENACIÓN, CRITERIOS Y SOLUCIONES GENERALES.

V.1. APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD EN EL PLANEAMIENTO URBANO.

El urbanismo actual va integrando muy lentamente algunas consideraciones ambientales entre sus premisas de funcionamiento. La deseable integración del medio ambiente en este campo de conocimiento pasa por un cambio de lógica importante, para el que es básico contar con una participación más profunda de los ciudadanos en los procesos de planeamiento. En este sentido, se considera que procesos participativos como el efectuado para el Avance de Ordenación de San Esteban en Tolosa pueden servir para introducir en la cultura urbanística algunos criterios de sostenibilidad aplicados al planeamiento.

El objetivo general de un urbanismo más sostenible será hacer compatible una buena calidad de vida urbana con el menor impacto negativo de los núcleos urbanos en la sostenibilidad global, para lo cual, se avanza a continuación una serie de criterios, sobre los que el presente avance pretende plantearse, que no deben considerarse recetas o propuestas rígidas y que se basan en principios que deberán aplicarse a todas las escalas y en todos los tiempos de la planificación y de la gestión urbana.

Los criterios se han ordenado en cuatro apartados:

- a. El suelo como recurso escaso.
- b. Planificar a favor del medio ambiente.
- c. Racionalizar el metabolismo urbano.
- d. Replantear la accesibilidad y la movilidad urbana.

a). El suelo como recurso escaso:

Tolosa cuenta con escasez de suelo disponible. El suelo es un recurso escaso a escala territorial, especialmente el suelo de alto valor ecológico y el soporte de territorios de alta biodiversidad.

Con relación al suelo, un planeamiento más sostenible debería basarse en los siguientes criterios:

- Analizar las características del territorio próximo en el que la ciudad se asienta, desde el punto de vista del paisaje y desde la lógica del sistema ecológico que constituye.
- Proteger y reservar las zonas de mayor valor ecológico o de mayor fragilidad en el entorno de los centros urbanos o en la zona objeto de planeamiento.
- Crear áreas naturales para usos recreativos en el entorno de esta parte de la ciudad estudiando su potencial de uso por grupos de ciudadanos, con necesidades diversas. Proponer modos de accesibilidad no contaminantes a estas zonas recreativas.
- Propiciar la continuidad ecológica entre San Esteban y su entorno, para evitar los fenómenos de aislamiento, mediante la creación de corredores, cuñas o anillos verdes.
- Proteger las zonas naturales valiosas en el interior de la ciudad, con intervenciones que mantengan su riqueza y diversidad biológica, como regeneración natural de ríos, protección de bosques urbanos o zonas arboladas, en su caso.

- Crear áreas naturales para usos recreativos en el entorno de esta parte de la ciudad estudiando su potencial de uso por grupos de ciudadanos, con necesidades diversas. Proponer modos de accesibilidad no contaminantes a estas zonas recreativas.
- Propiciar la continuidad ecológica entre San Esteban y su entorno para evitar los fenómenos de aislamiento, mediante la creación de corredores, cuñas o anillos verdes.
- Proteger las zonas naturales valiosas en el interior de la ciudad, con intervenciones que mantengan su riqueza y diversidad biológica, como regeneración natural de ríos, protección de bosques urbanos o zonas arboladas, en su caso.
- Crear áreas arboladas o bosques que recuperen capital natural perdido.
- Proponer un sistema coherente de espacios verdes abiertos que incluya intervenciones a todas las escalas, desde los parques de bolsillo a pie de casa hasta los grandes anillos o parques municipales facilitando la accesibilidad a pie, en bicicleta u otros modos no motorizados de personas y animales. En todos estos espacios, basar el diseño en los elementos de vegetación y agua existentes y en la utilización de vegetación autóctona en las partes de nueva creación.
- Definir los límites de la periferia urbana, tanto en sus aspectos perceptivos, como de uso.
- Estudiar la recuperación de zonas interiores al entorno construido, intentando evitar el crecimiento y la expansión urbana, optando por la transformación de lo existente.
- Propiciar zonas urbanas compactas y variadas, con una densidad media y una buena mezcla de usos.

b) Planificar a favor del medio ambiente.

Los posibles criterios a aplicar en relación con este desarrollo basado en las oportunidades de un territorio, serían:

- Análisis de los problemas ambientales existentes.
- Análisis de las oportunidades derivadas del territorio existente: aspectos climáticos como horas de sol, temperaturas medias, máximas y mínimas, vientos, humedad... Aspectos paisajísticos como zonas de buenas vistas, hitos paisajísticos, etc.
- Estudio del clima en detalle a través del año y en diversas zonas horarias. (meses fríos y calientes, diferencias a lo largo del día,...)
- Definición de los elementos de identidad tanto del paisaje como de lo construido, pasando a considerarlos elementos clave de la nueva ordenación.
- Asignación de los usos en coherencia con las características de la base territorial: porejemplo, las zonas húmedas son buena base para zonas verdes, las zonas soleadas y con buenas vistas para zonas residenciales...
- Diseño de la forma en San Esteban que permita aprovechar las oportunidades del clima y del territorio y corregir los problemas ambientales existentes: posibilidad de soleamiento en invierno, ventilación cruzada, protección de vientos o lluvias, aprovechamiento de brisas y sombras o evitación de sombras indeseadas...siempre en relación con el microclima y sus deficiencias.
- Bases de urbanización que faciliten el menor impacto posible en la superficie creada: el menor movimiento topográfico posible, compensación de desmontes y terraplenes, recuperación de las capas de tierra vegetal para la creación de zonas verdes, reducción de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas que permitan la evapotranspiración.

c) Racionalizar el metabolismo urbano.

La idea fundamental es conseguir que no sean necesarios tantos recursos y que parte de estos sean reciclados de modo que no se conviertan en residuos, sino en nuevos recursos. Los sectores a analizar según esta nueva óptica serían los siguientes:

- Ciclo del agua.
- Consumo energético.
- Consumo de materiales de construcción.
- Tratamiento de residuos.
- Tratamiento de emisiones.

Los criterios a desarrollar en el planeamiento urbanístico serían:

En relación con el ciclo del agua:

- Tratar de encontrar la calidad de agua adecuada para cada uso, ajustando las condiciones de calidad de cada agua al uso final que se le va a dar.
- Posibilitar que una parte importante del agua de lluvia se devuelva al medio natural directamente, utilizando en la medida de lo posible los drenajes naturales.
- Separar las diversas aguas usadas de forma que su reutilización sea posible y su depuración se realice del modo más sencillo posible. Por ejemplo, separar aguas grises y negras suele posibilitar la depuración in-situ de aguas grises mediante tratamientos sencillos.

En relación con el consumo de energía:

- La ubicación inteligente de los edificios puede reducir las cargas energéticas destinadas a la calefacción o refrigeración de los espacios interiores. La mejor ubicación de un edificio procede del estudio de las necesidades reales de los futuros usuarios en relación con las características del microclima evaluadas en el análisis del lugar. Aspectos como el soleamiento o la protección de vientos fríos, incorporados al diseño de la forma de las construcciones generan unos ahorros considerables, debidamente incorporados en lo que se ha dado en llamar arquitectura bioclimática pasiva.
- Los diseños de alineaciones y ordenanzas deben tener en cuenta estos aspectos. Un estudio realizado en el Reino Unido avanzaba que en muchos planes actuales, el mero replanteamiento de la estructura viaria y reorientación de las manzanas a construir podía ahorrar la mitad de la demanda energética por vivienda.
- Habría que analizar la forma que se propone para nuevas zonas urbanas, no sólo en relación a las necesidades de calefacción en tiempo frío, sino también de refrigeración en tiempo cálido. El acondicionamiento de aire en nuestro territorio empieza a tener mucha importancia en la factura energética.
- Las ordenanzas deberían facilitar la inserción de instalaciones de captación de energías renovables en las edificaciones a realizar, tanto para usos propios como el calentamiento de agua caliente sanitaria, como para la producción de energía para incorporar a la red, equilibrando el impacto energético de fuentes no renovables de las nuevas áreas desarrolladas.

En relación con los materiales de construcción:

- El tipo de materiales elegidos para la construcción llevan incluidos en su producción una cantidad de energía que debería considerarse a la hora de hacer recomendaciones sobre su selección. En cualquier caso, suele ser mucho mayor la energía consumida en la vida útil de cualquier edificación que la energía incorporada a los materiales de los que está formada.

En relación con los residuos urbanos:

- Plantearse de antemano el tratamiento de residuos generados por las zonas urbanas facilita una correcta gestión posterior de dichos residuos. Las instalaciones comunes a escala de barrio o manzana bien ubicadas hacen que la separación, la recogida y la reutilización de los residuos urbanos resulte más económica. La recogida y compostaje de la basura orgánica separada en origen exige una buena planificación, pero permite su compostaje y transformación en valiosa materia orgánica.
- El planeamiento debería reservar zonas bien ubicadas para solucionar los problemas de recogida y tratamiento de residuos, del mismo modo que se ubican otros equipamientos necesarios a los usos urbanos.

En relación a las emisiones contaminantes:

- La contaminación urbana está muy relacionada con el impacto de la movilidad motorizada. Buena parte de los problemas de ruido y emisiones contaminantes son producto de un uso abusivo del vehículo privado en cualquier desplazamiento.
- Otras fuentes de contaminación, como pueden ser las relacionadas con la industria o actividad económica, suelen estar incorporadas a las determinaciones del planeamiento.

d) Replantear la accesibilidad y la movilidad urbana.

Como criterios generales a incluir en el planeamiento para conseguir minimizar la movilidad motorizada y producir un cambio progresivo de esa movilidad de los modos más contaminantes a los modos más favorables al medio ambiente:

- Garantizar el transporte público y la buena accesibilidad peatonal y en bicicleta para cualquier nuevo desarrollo urbano.
- Establecer una red de paseos peatonales y caminos para la circulación segura en bicicleta que surque todo el entorno construido y relacione en particular centros de atracción y equipamientos, como colegios, guarderías, parques periféricos, centros de salud, zonas comerciales...
- Desarrollar un sistema intermodal, recogiendo las redes de transporte ya existentes de modo que resulte competitivo y cómodo la utilización de varios modos de transporte público y del no motorizado para tener una accesibilidad completa a los diversos barrios, al centro o los subcentros urbanos y a todo tipo de servicios.
- Planificar una política de aparcamiento que desincentive los usos abusivos de automóvil, impidiendo por ejemplo el acceso a zonas centrales y fomentando el uso del coche sólo para los viajes en los que realmente es más útil. Por ejemplo, situando aparcamientos disuasorios

en la periferia de los centros urbanos conectados con la red peatonal o con paradas de transporte público para la conexión con zonas más centrales.

V.2. DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN.

Los criterios comunes empleados para el análisis de alternativas de ordenación y que definen un modelo de ordenación es el siguiente:

- 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 en función de un boulevard peatonal Zuberoa-Torre.
- Aprovechar el desarrollo urbanístico de San Esteban, para implantación de dotación de aparcamientos, que incluso liberasen plazas en el centro urbano, a continuación de Ferialekua.
- 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, liberando de tráfico rodado el resto del ámbito ordenado.
- 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.
- Integración de Zuberoa y Torre en el ámbito ordenado.

V.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La clasificación del suelo en el término municipal de Tolosa ha quedado establecida en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

Esta clasificación tiene el carácter de ordenación urbanística estructural a la que hace referencia el art. 53 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo de la CAPV.

Dicha clasificación se apoya en la estructura general del municipio, apoyada en el núcleo urbano principal de Tolosa, los barrios rurales, los ámbitos de actividades económicas y los sistemas generales situados en cualquier clase de suelo.

La clasificación de un suelo como urbano obedece a cualquiera de las dos situaciones objetivas señaladas en el art. 11 de la Ley 2/2006:

- a) *Por contar, como mínimo, con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística.*
- b) *Cuando los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanística que para ellos se proponga.*

El ámbito de San Esteban se clasifica como suelo urbano en el PGOU de Tolosa.

V.4. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La calificación del suelo, tal y como señala el art. 15 de la Ley 2/2006 del suelo, asigna usos globales y pormenorizados a las diferentes zonas en las que se divide la totalidad o parte del término municipal.

La calificación global tiene el carácter de ordenación urbanística estructural de acuerdo a lo expresado en el art. 53 de la Ley 2/2006 del suelo.

Por el contrario la calificación pormenorizada, establece determinaciones que no afectan a la estructura orgánica del PGOU y pueden ser ordenadas mediante planes especiales o parciales.

Los criterios para la calificación del suelo propuestos en el avance de la Modificación del PGOU son los siguientes:

- Zonas son porciones del territorio destinadas de forma predominante a algunos de los usos básicos -vivienda, actividades económicas, etc.-, de naturaleza fundamentalmente privada y lucrativa.
- Los sistemas generales están destinados a algunos de los usos básicos de servicio al conjunto de la población -comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario-, de carácter público y en general no lucrativo.

Dentro del concepto de sistemas generales se incluyen las áreas destinadas a elementos de las infraestructuras generales de servicios que dan lugar a una ocupación exclusiva del territorio, y los cauces fluviales.

La calificación global se propone sistematizar de acuerdo con los siguientes tipos básicos:

- R. Zonas residenciales.
- AE. Zonas de actividades económicas.
- SG. Sistemas generales.

En las zonas residenciales se propone definir:

- R2. Zona Residencial en Bloque Lineal (o alta densidad).

En las zonas de actividades económicas se propone consolidar:

- AE1. Zona de actividades económicas productivas en parcela aislada.
- AE2. Zona de actividades económicas productivas entre medianeras.

En los sistemas generales se distinguirán:

- SGRV. De comunicación viaria.
- SGRF. De comunicación ferroviaria.
- SGFL. De cauces fluviales.
- SGEL. De espacios libres.
- SGEQ. De equipamiento comunitario.

Y entre los equipamientos colectivos o comunitarios, los siguientes:

- SGE1. Deportivo.
- SGE5. Socio-Cultural.
- SGE6. Sanitario asistencial.
- SGE7. Aparcamiento comunitario y disuasorio.

V.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES EN MATERIA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO.

El objetivo general es proceder a la previsión y ordenación de los equipamientos de naturaleza diversa que tanto Tolosa como San Esteban, demandan y necesitan.

Dotar a los equipamientos de la calidad y accesibilidad necesarias.

Como criterio de actuación se adoptarán las medidas necesarias para el mantenimiento, reubicación o instalación de los equipamientos más singulares.

En ese contexto, por su importancia, merecen una particular mención los equipamientos siguientes:

- Posibilitar la ampliación de los actuales equipamientos:
- Las de salud y asistencia en el actual Ambulatorio y las instalaciones deportivas y las socio-culturales en el Ferial posibilitando su rehabilitación integral.

- La propuesta de una edificación de uso mixto de aparcamientos en diferentes plantas con coronación de usos terciarios que posibiliten el traslado de los actuales usos y otros posibles. También su conexión funcional con los usos de Ferialekua.
- Mantener y ampliar el uso socio-cultural actual de Bonberenea posibilitando su reubicación en el área delimitada de modo y manera que permita una racional y lógica ordenación del ámbito en una lógica ordenación perimetral de los equipamientos de carácter municipal en contraposición a las dotaciones de carácter local que se propone su ubicación en el interior de la ordenación propuesta.

Los criterios a tomar en consideración en ese contexto pudieran ser los siguientes:

Considerar que la recalificación de dichos equipamientos sería una pérdida de la riqueza urbana existente.

Tener en cuenta circunstancias y razones específicas del entorno.

Reajustar su régimen, considerando como parcelas lucrativas, equiparables a las actualmente destinadas a actividades económicas.

V.6. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES EN MATERIA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

El objetivo general es prever y ordenar unos espacios libres urbanos de calidad que Tolosa y sus barrios demandan y necesitan.

El criterio general, en San Esteban, es regular la calidad de los espacios libres y zonas verdes considerando las siguientes pautas:

- Emplazamiento y accesibilidad adecuados.
- Establecer condiciones mínimas de superficie, soleamiento y entidad, en las nuevas zonas verdes.
- Tratamiento adecuado de la urbanización e interconexión de espacios libres y zonas verdes tanto internamente como con el Parque Elosegi.
- Facilitar el mantenimiento y propugnar por la utilización de especies vegetales adaptadas al medio.
- Reurbanizar la actual regata a modo de parque lineal fluvial que conecte como continuo verde con las nuevas zonas verdes, y las actuales junto al parque Elosegi.
- Por otro lado, se propone una reurbanización más blanda, con el objetivo de incorporar medidas paisajísticas y hacer más amable en los espacios de servidumbre de uso público sobre propiedad privada, esto es, plazas sobre garajes.

V.7. OBJETIVOS Y CRITERIOS EN MATERIA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE.

El objetivo general es que la ordenación del barrio de San Esteban se sustente en propuestas de integración y conexión particularmente entre las zonas altas (suelo no urbanizable) y las zonas bajas con el resto de la trama urbana al otro lado del ferrocarril.

La preferencia es que esta conexión se efectúe mediante medios de movilidad no motorizados y el transporte público.

Con respecto al transporte colectivo se considera que deben ser objeto de atención las siguientes propuestas:

- Disponer los criterios del un plan de movilidad para Tolosa, en San Esteban.
- Adecuar el sistema de acceso al transporte colectivo para acceso a San Esteban.
- Disponer de aparcamientos disuasorios y residentes en las proximidades al acceso al barrio y en el perímetro de éste.

Con respecto a la red viaria el objetivo general es replantear el actual trazado para posibilitar la ampliación de la actual acera junto al vial y disponer de aparcamiento en batería para el cumplimiento máximo del cumplimiento de estándares públicos y accesos a los garajes subterráneos para propiciar un interior del área de carácter peatonal.

Con respecto a la red peatonal y ciclista el objetivo general es fomentar este tipo de movilidad, propugnando en este sentido:

- Habilitación de zonas 30 en la red viaria dentro del plan de movilidad.
- Complementar la red ciclista municipal fomentando el eje Este-Oeste y articulado ejes transversales.
- Atender a la seguridad de los peatones en las zonas de convivencia con las bicicletas y otros medios de movilidad.
- Completar el paseo peatonal urbano a lo largo del paseo fluvial hasta el parque Elozegi.

Con respecto a los aparcamientos el objetivo general es gestionar adecuadamente la escasa dotación que dispone el centro de Tolosa y desarrollar una red que dé respuesta a las necesidades y demandas existentes, en la que se encuentra San Esteban.

Para ello se consideran los siguientes criterios y propuestas:

- Dotación de aparcamiento disuasorio en el perímetro urbano con capacidad mínima de 300 plazas.
- Propugnar por el cumplimiento estricto reglamentario de dotación de aparcamientos en los nuevos desarrollos.

V.8. OBJETIVOS Y CRITERIOS EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

V.8.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.

El objetivo principal es la previsión y ordenación de las diferentes infraestructuras que den respuesta a las necesidades y demandas en San Esteban, para lo que se requiere:

- Completar y mejorar las redes de abastecimiento, distribución de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicación y gas para el conjunto del suelo urbano y para los desarrollos previstos.
- Establecer criterios de mejora referidos, entre otros, a minimizar o eliminar impactos como cableado aéreo, antenas, etc.
- Establecer medidas destinadas a racionalizar el consumo de agua, a la coordinación de los diversos operadores de telecomunicación en la utilización conjunta de las canalizaciones y tendidos, a minimizar el consumo energético de los edificios y a la gestión de los residuos sólidos urbanos.

V.8.2. PREVENCIÓN DE INUNDACIONES.

Uno de los objetivos fundamentales es la liberación de todo tipo de obstáculos hidráulicos en las zonas incluidas en la avenida de 500 años y se establecerán las cotas de portales en una cota superior a la de la avenida citada.

Se estará a lo dictado en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos en su Normativa específica para márgenes en ámbitos urbanos.

V.8.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Estas redes se gestionan a través del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa. En el término municipal de Tolosa se sitúa la que abastece a la comarca.

No se prevén nuevas actuaciones en la red de abastecimiento, en general, más allá de la prolongación de dichos servicios a las nuevas necesidades previstas y en lo posible, la estructuración de la nueva red en anillos para posibilitar la mejora y las alternativas en la actual red urbana.

V.8.4. ENERGÍA ELÉCTRICA.

En el ámbito del término municipal, en general, no se producen mayores afecciones de la red de suministro eléctrico, en alta y media-baja tensión. El sector principal consumidor de energía eléctrica es el residencial seguido del de servicios a mucha distancia, según datos de la Compañía Suministradora Iberdrola. El moderado y continuado incremento del consumo energético eléctrico en ambos sectores verá su continuidad, básicamente, en las nuevas propuestas edificatorias que se prevean en este Avance.

V.8.5. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.

El volumen de residuos sólidos urbanos se gestionará integrado en la actual gestión del Ayuntamiento de Tolosa.

V.8.6. RED DE TELECOMUNICACIONES.

La Ley General de Telecomunicaciones considera que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen un equipamiento de carácter básico y su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Es por ello que cuando se redacten instrumentos de planificación urbanística, y en particular, proyectos de urbanización, se debe prever la instalación de infraestructura de obra civil para facilitar el despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas, pudiendo añadir elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones. Las infraestructuras que se instalan en los proyectos de urbanización, formarán parte del conjunto resultante de las obras de urbanización y pasarán a integrarse en el dominio público municipal, poniéndose tales infraestructuras a disposición de los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas interesados en desplegar sus redes en la zona, en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.

V.9. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES EN MATERIA DE VIVIENDA.

El objetivo general es dar respuesta a la demanda y a las previsiones de crecimiento poblacional de Tolosa, con soluciones específicas para San Esteban.

- El Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa establece, en teoría, una edificabilidad de 1,8 m² (t)/ m² (s) con un número de viviendas en torno a 1.000-1.200 viviendas.
- La propuesta resultante de la participación ciudadana de 2014, supuso una edificabilidad de 0,27 m² (t)/m²(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 m² (t)/m² (s) por lo que hay que aumentar la misma y consecuentemente el número de viviendas.
- Se propone una edificabilidad urbanística superior ($\leq 2,3$ m²(t)/m²(s)) con un entorno aproximado de 450 viviendas.
- 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).

Con respecto al régimen jurídico-urbanístico, los criterios de actuación que se proponen son los siguientes:

- Viviendas de precio tasado o limitado, ajustada al régimen aplicable.

- Viviendas de protección social, ajustada al régimen aplicable.
- Viviendas Libres.

Todas ellas ajustadas al Decreto 80/2022 de 28 de junio ("Decreto de Habitabilidad").

Con respecto al tamaño de la vivienda los criterios de actuación que se proponen son los siguientes:

- En tipologías de bloque lineal o alta densidad (R2): 90 m² (t)/viv.
- Vivienda mínima: Lo que disponga la legislación aplicable en materia de habitabilidad e igualdad entre hombres y mujeres. En su defecto 40 m² (t) útiles.

Otros criterios:

- Que la totalidad de las viviendas de protección oficial sean en régimen de alquiler.
- No computar como edificabilidad urbanística aquellos elementos destinados a la accesibilidad universal como ascensores, escaleras comunes, portales, etc.
- No computar como edificabilidad urbanística el aumento de superficie construida destinada a la mejora energética de los edificios existentes.
- Referir las cuestiones técnicas y de habitabilidad de las viviendas a la regulación sectorial vigente en cada momento.

V.10. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES EN MATERIA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

El objetivo general es dar respuesta a la demanda existente sobre la base de evitar, a grandes rasgos, la pérdida del suelo disponible para actividades económicas.

En lo que respecta a la oferta general, el criterio es diversificar el suelo ordenado entre las diversas tipologías planificadas actualmente:

- AE1 Parcelas aisladas ocupadas por una empresa (industrial).
- AE2 Pabellones entre medianeras (industrial).
- AE3 Actividades diversas (terciario).

Con las preferencias siguientes:

- Mantener y consolidar las empresas situadas en la tipología AE1, facilitando su desarrollo, innovación y crecimiento.
- Propiciar la mixtificación de usos en el desarrollo residencial.
- Apostar por una actuación claramente terciaria que posibilite el traslado de las actuales actividades existentes en Unipapel así como la implementación de nuevas actividades.

V.11. OBJETIVOS Y CRITERIOS EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA Y MEDIDAS CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO.

V.11.1. INTRODUCCIÓN.

La Ley 4/2019 de 21 de febrero de sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma Vasca (BOPV nº 42, de 28 de febrero de 2019) en su capítulo II. Sección 2ª "Sector Residencial y nuevos desarrollos urbanísticos" en su artículo 7.2.b., establece que deberán incluir un estudio de sostenibilidad energética "los planes de ordenación estructural, planes generales de ordenación urbana, planes de compatibilización de planeamiento general, planes de sectorización y en su caso y en los términos que se establezcan reglamentariamente, los planes de ordenación pormenorizada".

En el caso que nos ocupa, las ciudades por sus características intrínsecas, son sistemas insostenibles, dependientes del entorno físico para mantenerse, sujetas fundamentalmente al acceso a los recursos naturales para satisfacer tanto las necesidades esenciales para la supervivencia de las personas, como para producir las utilidades satisfactorias de las necesidades socioculturales. A medida que los sistemas urbanos modernos se alejan y destruyen las fuentes de recursos y suministro de los desechos que producen, se intensifican los problemas e impactos. Cuando sumados a los problemas sociales y económicos resultantes del modelo de urbanización difusa, se percibe muy nítidamente la crisis y la insostenibilidad del modelo urbano dominante.

Una ordenación urbanística adecuada conducirá a reducir en gran medida el coste energético en el posterior proceso de diseño del edificio y sus instalaciones.

De igual manera que un edificio mal construido y/o diseñado, dificultará las condiciones de uso de sus instalaciones reducirá los niveles de confort y aumentará los costes de explotación al consumir más energía una planificación urbanística sin criterios energéticos claros no ajustará la energía con la demanda.

V.11.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO.

Dado que las características del microclima urbano condicionan las necesidades energéticas de los futuros desarrollos, deberán estos tener en cuenta dichas condiciones climáticas.

El Avance tiene como objetivo ordenar el suelo aprovechando las condiciones ambientales favorables, así como el control de las que sean desfavorables.

El criterio es considerar las condiciones microclimáticas y energéticas de los emplazamientos en la clasificación del suelo y, en general, en la toma de decisiones.

Los valores de edificabilidad se deben asignar en función de las características microclimáticas de los emplazamientos. Hay que buscar el equilibrio entre densidad y ocupación de espacio libre.

Las áreas con pendiente del terreno con orientación sur permiten un desarrollo de mayor densidad urbana que las áreas llanas, puesto que las obstrucciones entre edificios son menores.

Se establece la preferencia por la regeneración del ámbito de San Esteban a la extensión territorial de la ciudad.

En el planeamiento de desarrollo deben establecerse unos objetivos ambientales y energéticos mínimos para el conjunto de la actuación y justificar la ordenación desarrollada sobre la base de esos objetivos.

La distribución de zonas edificables y espacios libres en el planeamiento de desarrollo se efectuará de manera que permitan el mayor y mejor uso energético de todos ellos, en función de las tipologías escogidas y de las condiciones climáticas de la zona.

Tener en cuenta que, las viviendas, calles y otras zonas de circulación necesitan sombra en verano.

En el trazado de viales se tendrá en cuenta:

3. La orientación sur de la edificación es la que mejor comportamiento energético consigue en invierno y en verano por cuanto los aportes por radiación son máximos en invierno y mínimos en verano.
4. Las superficies con mayor captación en invierno son las fachadas sur, con mucha diferencia respecto a otras orientaciones de la fachada.
5. Las superficies con mayor captación en verano son las cubiertas, seguidas de las fachadas este y oeste.

En la configuración de las parcelas edificables la tipología de profundidad reducida es preferible en cuanto comporta disponer viviendas con dos fachadas opuestas por lo que influye sobre la ventilación natural cruzada y garantiza que cualquier vivienda tenga siempre una fachada mejor orientada.

No deben imponerse restricciones que impidan las soluciones bioclimáticas u otras.
La normativa urbanística debe incluir conceptos como:

- Orientación.
- Diversidad de las fachadas en función de la orientación.
- Obstrucción solar.
- Otros que influyan sobre el comportamiento energético de los edificios.

Debe estudiarse la relación entre la altura del edificio y el ancho de espacio libre, ya sean calles, espacios verdes o públicos.

Asegurar el acceso al sol a las viviendas. La separación entre los límites y el vial no debe perjudicar el asoleo de los edificios colindantes.

Como criterios de actuación en la urbanización de espacios libres y zonas verdes se propone:

- Utilizar árboles de hoja caduca y copa ancha para proteger las plantas inferiores de las viviendas en verano y permitir el acceso del sol en invierno.
- Utilización de pavimentos absorbentes del calor en los climas cálidos o muy expuestos.
- Incorporar sistemas de filtro verde o poroso en la urbanización por sus condiciones de absorción de la radiación solar.

- Utilizar el agua, en forma de fuentes o de láminas que faciliten la evaporación y la refrigeración del aire circulante.
- Seleccionar las especies más apropiadas teniendo su altura en su madurez, la forma de su copa y las variaciones estacionales que presentan su follaje y la densidad de sus ramas.
- Racionalizar la gestión de la energía consumida en la red de los espacios públicos.
- Se incorporarán tecnologías encaminadas al ahorro energético en el alumbrado público.
- Utilización de lámparas de vapor de sodio a alta presión en el alumbrado público donde no sea necesaria la luz blanca.
- Utilización del nivel lumínico para la jerarquización de las vías.

V.11.3. MEDIDAS CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO.

La Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética así como el Anteproyecto de la Ley del cambio climático del País Vasco, tienen como objeto el establecimiento y regulación de las medidas encaminadas a la mitigación y a la adaptación del cambio climático, avanzando hacia una economía baja en carbono a través de un desarrollo sostenible, en la adaptación al cambio climático en Euskadi desde la gestión del riesgo y la mejora de la resiliencia, mediante la integración de la adaptación en la planificación sectorial y territorial.

El ámbito del planeamiento urbanístico en sus niveles de ordenación y gestión es uno de los ámbitos adecuados al estar directamente relacionado con la participación ciudadana y con la realidad física, medioambiental y socio-económica del municipio.

Aunque se trata de un problema global es preciso señalar que puede abordarse de manera más efectiva desde una concatenación de medidas desde la escala local.

De la Cumbre de Río de 1992, surgió un programa y una herramienta como la Agenda 21 concebida precisamente desde esta perspectiva. Tras veinte años de aplicación, ya son muchos los análisis que se han hecho de los éxitos y fracasos de este tipo de instrumentos, pero uno de los principales factores de éxito ha residido, en el enfoque de abajo arriba de los problemas ambientales, en la implicación ciudadana en su identificación y resolución, en la voluntad política y en la toma de conciencia por parte de las autoridades locales de adoptar medidas concretas y específicas para abordar estos problemas con ayuda de los ciudadanos.

Naturalmente, la necesidad de trascender esta escala a través de mecanismos de coordinación política y administrativa que recorran transversalmente todas las escalas en ambos sentidos se revela también como una necesidad ineludible para hacer frente a la compleja realidad urbano territorial, pero este tipo de herramientas escapan ya a las posibilidades y objetivos del presente documento y, por otra parte, su posible inadecuación o ausencia no debe servir de excusa para no aprovechar al máximo las oportunidades que ofrece la escala estrictamente local para la lucha contra el cambio climático.

No cabe duda de que cuanto más saludables en todos los sentidos sean los denominados microclimas urbanos cuya configuración depende de la escala local, más saludable será a su vez el clima global como resultado de su suma y su multiplicación, por mucho que este vector local diste de ser el único.

Una de las principales ventajas que ofrece la escala local es que permite una medida inmediata y directa en términos de habitabilidad y calidad de vida a través de la vivencia cotidiana de todos los ciudadanos, generando un cúmulo de información continuo acerca de los resultados de los cambios producidos en el ámbito urbano, ya sean planificados o derivados de las complejas dinámicas socioeconómicas, ambientales y espaciales que lo caracterizan.

La clave para el éxito en las políticas de intervención destinadas a la mejora de la calidad urbana está en saber cómo aprovechar y canalizar este rico flujo de información, que se va a generar en cualquier caso, de modo que revierta en la calidad del propio proceso mediante mecanismos de retroalimentación que permitan corregir errores y reforzar aciertos, creando oportunidades a partir de los posibles problemas.

Todas las medidas que cabe articular a la escala local para la lucha contra el cambio climático, ya sean desde la óptica de la adaptación o la mitigación o de ambas simultáneamente, han de poder evaluarse en términos de un incremento palpable y visible de la habitabilidad y calidad urbanas en el momento presente para todos los ciudadanos y ciudadanas sin excepción, y como tal han de presentarse y llevarse a cabo por parte de quienes las impulsen si se desea realmente que se incorporen de forma permanente al escenario del pueblo o la ciudad.

El objetivo principal es considerar que el mejor indicador de éxito de una medida de planeamiento o gestión urbanística destinada a la lucha contra el cambio climático, será que todos los ciudadanos la consideren como una mejora notable de las condiciones de vida en su localidad.

Para ello se propone:

- Analizar y cartografiar los riesgos e impactos del cambio climático en el municipio a partir de los datos y estudios sectoriales (regionales, autonómicos) de que se disponga y, en la medida de los recursos disponible, mediante la realización de estudios específicos a partir de los escenarios más actualizados de cambio climático para el entorno. Usar como referencia para el seguimiento los sistemas de indicadores ambientales existentes y, en la medida de lo posible, desarrollar indicadores adaptados a la localidad que permitan un seguimiento más detallado.
- Elaborar planes locales de adaptación y mitigación al cambio climático basados en las condiciones específicas e incorporar las medidas de lucha contra el cambio climático en los instrumentos de desarrollo y en las ordenanzas y normativas municipales.
- Fomentar la toma de conciencia ciudadana sobre los problemas del cambio climático mediante la realización de actividades y campañas de comunicación y formación asociadas a los procesos de planificación ambiental y urbanística.
- Fomentar la participación ciudadana en los planes locales de lucha contra el cambio climático y en los procesos de planificación urbanística y facilitar la incorporación de las iniciativas ciudadanas existentes en relación con el urbanismo y cambio climático a los planes e intervenciones ambientales y urbanísticas en marcha.
- Reducir la huella urbana en el territorio para proteger los ecosistemas del entorno.
- Proteger y custodiar los ecosistemas naturales del entorno.
- Fomentar la multifuncionalidad, la densidad y la compacidad para reducir el consumo de suelo, optimizar el uso de los recursos y fomentar la vitalidad urbana.
- Minimizar la antropización del suelo.
- Maximizar el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético.

- Reducir las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público.
- Promover la regeneración y el reciclaje de lo existente.
- Incrementar la biodiversidad y la capacidad de regulación climática y de sumidero de carbono del verde urbano.

De las alternativas estudiadas tanto en el modelo industrial como en el residencial en cuanto a actividades humanas en el suelo urbano y la periferia se ha apostado por la colmatación de las edificabilidades ya previstas pero no ejecutadas en el ámbito industrial y básicamente por operaciones de transformación y regeneración en los suelos urbanos ya construidos, sin necesidad de ocupar nuevos suelos necesarios en el contexto histórico en que nos encontramos.

V.12. OBJETIVOS Y CRITERIOS EN MATERIA DE IGUALDAD ENTRE HOMBRES Y MUJERES.

La Ley 4/2006 de 19 de febrero para igualdad de Mujeres y Hombres, en sus artículos 18-22, establecen la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

Con motivo de la Revisión de las Directrices de Ordenación del Territorio el Gobierno Vasco, a través del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda se emitió un informe de impacto en función del género sobre dicha Revisión, como marco superior en la jerarquía de la planificación del Territorio. En dicho informe se señalan los siguientes objetivos que se adoptan en el Avance de San Esteban.

- Promover una planificación que integre la perspectiva de género tanto en la actuación territorial como en la urbanística, y que se pueda consolidar en el tiempo.
- Contribuir a través de la introducción de la perspectiva de género a las bases del modelo territorial que se propone alcanzar, en particular, para construir un territorio sostenible, inclusivo, inteligente y participativo.
- Promover un territorio que, en sus diferentes escalas dé respuesta a las necesidades de cuidado, mediante la incorporación del ejercicio de un "urbanismo del cuidado" tanto en la planificación territorial como en la urbanística.
- Contribuir a alcanzar el objetivo de la igualdad y a generar territorios y ciudades que contribuyan a mejorar la calidad de vida de toda la ciudadanía más allá de cualquier eje de diferencia (sexo, edad, nivel socio-económico, etnia, raza, etcétera).

Y de dicho informe, se toman como criterios de actuación los siguientes:

- Planificar el territorio localizando los diferentes usos, y en particular aquellos necesarios para la vida cotidiana, a distancias que reduzcan la necesidad de realizar desplazamientos rodados o acorten sus tiempos en la medida de lo posible.
- Promover una ciudad compleja y de proximidad, basada en barrios bien equipados y seguros, bien conectados a través de transporte público con otras partes de la ciudad y del territorio.
- Potenciar espacios públicos dinámicos y seguros, que sostengan y fomenten la función social de los mismos, así como su utilización por la ciudadanía.

- Tener en cuenta, en la planificación y diseño de los espacios públicos, las necesidades de las mujeres, las personas mayores (con atención a las necesidades diferenciales de ambos sexos), y los niños y niñas.
- Introducir la perspectiva de género en la planificación y gestión del transporte, de manera que en estas actividades se tengan en cuenta las pautas de movilidad, el modo de viajar, y las restricciones temporales y horarios de los desplazamientos de las mujeres y tener en cuenta sus necesidades de accesibilidad y seguridad.
- Promover una "movilidad del cuidado" asegurando que los viajes vinculados al cuidado de otras personas y el mantenimiento del hogar se pueden llevar a cabo en el menor tiempo posible.
- Garantizar la seguridad en el espacio público, abordando en los procesos de planeamiento, en el marco de procesos de participación, la identificación de puntos percibidos como peligrosos o inseguros por los distintos grupos sociales, y en particular por las mujeres y las personas mayores.
- Potenciar la participación de las mujeres en los procesos de participación ciudadana.
- Incorporar objetivos específicos de igualdad en el hábitat rural y en la movilidad.

Teniendo en cuenta todo ello, el modelo de hábitat urbano que responde mejor a las necesidades de cuidado es de una ciudad compacta, relativamente densa, de distancias cortas y proximidad, con buen sistema de transporte público, espacios públicos y de transporte seguros y de calidad, con mezcla de usos, y con un sistema de equipamientos en los barrios que añada los necesarios equipamientos para el cuidado de menores y mayores dependientes a los tradicionales equipamientos asistenciales, escolares, sanitarios, educativos, deportivos y culturales ya recogidos por el sistema de planeamiento ordinario. Todo ello permite compatibilizar el empleo remunerado con las tareas de cuidado, porque facilitaría a las personas que asumen esta doble responsabilidad el acceso a los lugares de empleo y a los distintos equipamientos necesarios para el sostenimiento de la vida en tiempos mínimos, en las franjas horarias requeridas, en condiciones de comodidad y seguridad, y con costes económicos asumibles.

A falta de un desarrollo reglamentario de la Ley 4/2006, para la aplicación de esos criterios se proponen las pautas siguientes:

1. Atender a:

- Los criterios marcados en las directrices territoriales.
- El estudio de alternativas elaborado en la participación ciudadana.
- La transversalización de ambos.

2. Considerar los siguientes apartados:

- Distancias, movilidad y seguridad a centros de referencia en el municipio.
- Conexiones con la trama urbana existente.
- Integración perimetral en la trama urbana.
- Posibilidad de incorporar criterios y objetivos en la ordenación pormenorizada.

3. Ordenar, puntuar y valorar todos estos apartados de la manera más objetiva posible.

V.13. OBJETIVOS Y CRITERIOS REFERENTES A LA SITUACIÓN SOCIOLINGÜÍSTICA.

V.13.1. CUESTIONES PREVIAS.

El artículo 7 "*Competencias de las entidades locales y de los municipios respecto al uso del euskera*" de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su apartado séptimo establece que:

"(...) 7. En el procedimiento de aprobación de proyectos y planes que **pudieran afectar a la situación sociolingüística** de los municipios se evaluará **su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera**, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes (...)"

Este párrafo de indudable contenido hipotético y que se refiere a la normalización del uso del euskera en cuanto a la situación sociolingüística, no se ve refrendado por una mayor precisión en cuanto a la manera de incidir en los planes de contenido urbanístico, ni tampoco en una metodología que pudiera ser aplicada ni mucho menos en una reglamentación de desarrollo.

El planeamiento es la herramienta del ejercicio de la función pública del urbanismo, cuyo objeto según el artículo 2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, ..."*es la ordenación, programación, dirección, supervisión, control y, en su caso, ejecución de:*

- a) La utilización o uso del suelo.
 - b) La transformación urbanística del suelo mediante la ejecución de la **ordenación urbanística** que se materializa en su urbanización y edificación.
 - c) La **construcción** y la **edificación**.
 - d) El **uso**, la **conservación** y la **rehabilitación** de construcciones, instalaciones y edificaciones".
- Como puede observarse, poco tiene que ver con la normalización del uso del euskera.

La "ordenación urbanística" citada en el apartado b) del artículo 2 se refiere a la elección de un modelo territorial, tras el análisis de diversas alternativas al mismo elaboradas y debatidas, en este caso, en el proceso de participación ciudadana.

Es la elección de ese modelo lo que podría tener influencias en otros ámbitos sectoriales, no relacionados directamente con el suelo y su uso. Esto es, una ordenación en baja densidad, demanda mucho suelo, mucha urbanización y puede conllevar diferenciación espacial por criterios de poder adquisitivo, problemas de movilidad, conectividad urbana y ecológica, contaminación....

Ello conlleva además la creación de grandes superficies, en el exterior de las ciudades, generando un bucle insostenible desde cualquier punto de vista.

En ese sentido la apuesta del Avance de San Esteban es por un modelo compacto, medianamente denso, de distancias cortas y proximidad, con mixtificación de usos, continuidad urbana y evitación de "*zonas de nadie*" en el nuevo tejido que se crea.

Esa compactación origina además mixtificación de economías domésticas y elimina las posibilidades de marginación o "guetos", facilitando en su ordenación, de calles, plazas y parques, y conectadas

con la trama existente, las relaciones sociales y los modelos de integración definidos por el departamento competente.

El urbanismo consiste en una disciplina que permite diseñar las actuaciones que se estiman más oportunas en la ciudad ya construida para un período determinado de tiempo, atendiendo a la previa información de corte social, económico y físico del suelo que se trata de ordenar.

Del estudio socioeconómico efectuado en 2018, entre otros aspectos se extraen datos de los vascoarlanter del municipio, su evolución en años y su comparación con otros municipios del Área Funcional. Pero lo que el urbanismo no puede prever es que tipo de personas van a habitar en el nuevo espacio-tiempo ordenado y previsto, ni siquiera tampoco en la ciudad ya construida. La baja natalidad autóctona, la política migratoria, su integración, el euskera..., son aspectos sectoriales a abordar por los órganos competentes en la materia una vez, en este caso, la ordenación prevista haya sido ejecutada.

V.13.2. DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Tal y como se ha expresado en el apartado anterior, recientemente el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, ha redactado un *"Informe de Impacto en función del género sobre la Revisión de las Directrices de Ordenación Territorial"*, de carácter genérico, donde se establece la filosofía de los objetivos a tener en cuenta en la planificación territorial, en febrero para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

Pero no se ha avanzado más.

Con respecto a la más reciente Ley 2/2016 de 7 de abril de Instituciones Locales, tampoco desde Gobierno Vasco se han introducido mecanismos y herramientas de cómo se introduce un hipotético "impacto lingüístico" en el procedimiento de la ordenación del territorio, dejando a la administración local, digamos, abandonada a su suerte y recayendo sobre el planificador toda la responsabilidad al respecto.

El denominado impacto lingüístico, pertenece al ámbito social no al físico, ni a la geometría del espacio, ni a la ciudad construida o a la ciudad por construir, ni al medio ambiente o a la movilidad.

El impacto, mejor llamado socio-lingüístico, pertenece a ámbitos de educación, pertenencia, ideología, cultura, de relaciones, de integración. No al espacio, ni al diseño o uso de estos.

V.13.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

El objetivo principal es que el uso del euskara en Tolosa sea cada vez mayor y para ello se proponen los siguientes criterios de actuación:

- Establecer un observatorio de la evolución del uso del euskara en Tolosa.
- Poner en conocimiento y divulgar el valor patrimonial del euskara.
- Establecer convenios con los organismos correspondientes para la alfabetización e integración de las personas inmigrantes.

- Proponer en los programas de necesidades que se elaboren en el ámbito cultural, la previsión de centros o aulas de enseñanza a pequeña escala dentro de los espacios destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas locales.
- Aplicar este último criterio al programa de necesidades a establecer en los equipamientos socio-culturales que se pudieran prever en San Esteban.

Por último, recordar que el Decreto 179/2019 de 19 de noviembre sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las entidades locales de Euskadi y en aplicación del artículo 7.7. de la Ley 2/2016 de 7 de abril, obliga a los servicios técnicos municipales en la elaboración de un informe técnico al respecto que formará parte del expediente administrativo del Plan General, pero no del documento del mismo.

V.14. ANALISIS DE LOS ASPECTOS JURÍDICOS A TENER EN CUENTA PARA LA GESTIÓN DEL ÁMBITO URBANÍSTICO DE SAN ESTEBAN.

V.14.1. INTRODUCCIÓN.

El presente informe tiene por objeto analizar la situación actual, respecto a la gestión urbanística del ámbito urbanístico "11. SAN ESTEBAN" del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa aprobado por acuerdo plenario de fecha de 3 de marzo de 2009.

V.14.2.- ANÁLISIS JURÍDICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

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 residencial 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 73.904,99 m².

*Suelo de "Dominio público: 42.363,49 m²

* Parcelas privadas: 31.541,50 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, si bien con posterioridad el Ayuntamiento ha ido adquiriendo diferentes parcelas dentro del ámbito:

En resumen, en ámbito de Reparcelación Laskorain-Goikoa, las fincas inscritas a nombre del Ayuntamiento son las siguientes:

Parcela 2 de 336,70 m ²	Finca Registral: 13.197.	CRU: 20005000691603
Parcela 6 de 712 m ²	Finca catastral: 7476060	No se ha facilitado la nota simple.
Parcela 11 de 1.567 m ²	Finca Registral: 13.206	CRU: 20005000691696
Parcela 12 de 815,75 m ²	Finca Registral: 13.207	CRU: 20005000691702
Parcela 13 de 230,27 m ²	Finca Registral: 13.208	CRU: 20005000691719
Parcela 15 de 780,90 m ²	Finca Registral: 13.210	CRU: 20005000691733
Parcela 16 de 616,05 m ²	Finca Registral: 13.211	CRU: 20005000691740
Parcela 19 de 349,99 m ²	Finca Registral: 13.214	CRU: 20005000691771
Parcela 20 de 758,08 m ²	Finca Registral: 13.215	CRU: 20005000691788
Parcela 21 de 665,93 m ²	Finca Registral: 13.216	CRU: 20005000691795
Parcela 22 de 200 m ²	Finca Registral: 13.217	CRU: 20005000691801
Parcela 23 de 2.900 m ²	Finca Registral: 13.218	CRU: 20005000691818
Parcela 27 de 211,69 m ²	Finca Registral: 13.222	CRU: 20005000691856
Parcela 29 de 349,38 m ²	Finca Registral: 13.224	CRU: 20005000691870
Parcela 32 de 1.826,98 m ²	Finca Registral: 13.227	CRU: 20005000691900
Parcela 33 de 850,77 m ²	Finca Registral: 13.228	CRU: 20005000691917

Total Superficie ayuntamiento: 13.172,20 m².
Porcentaje del Ayuntamiento (*parcelas lucrativas*): 41,53%.

4.- Dentro del ámbito reparcelado, RENFE también cuenta con una parcela de 563 m², la parcela resultante 14 que junto a las parcelas 15 y 16 propiedad del Ayuntamiento y la nº 17 propiedad de las hermanas Hernández Marquiegui, el uso actual es de aparcamiento público.

5.- De la totalidad de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación, el Registro de la propiedad no ha facilitado información de las fincas registrales 13196,13199,13200,13201,13204,13205,13213 y 13221, que corresponden –respectivamente- a las parcelas resultantes 1,4,6,9,10, 18 y 26.

De estas parcelas se han solicitado datos catastrales, concluyendo que salvo la parcela 6 consta de titularidad del Ayuntamiento de Tolosa y Tolosaldeko Landa Garapena, el resto son de propiedad privada.

6.- Como ya se ha indicado, el Plan General crea un subámbito 11.1. "San Esteban nuevo desarrollo residencial" donde se incorpora el ámbito residencial R24 Zuberoa, la franja ferial T.10. y del ámbito de la Reparcelación las parcelas de la 10 a la 36.

Si se tiene en cuenta exclusivamente las parcelas de la reparcelación incluidas en el subámbito 11.1., las parcelas privadas cuentan con una superficie de 21.445,25 m² y el Ayuntamiento es propietario de 12.123,50 m², es decir, un porcentaje de 56,53%.

7. - Hay un aspecto que hay que destacar del Proyecto de Reparcelación y es que NO se describen, para su inscripción registral las parcelas de cesión pública. Los suelos de dominio público, en su conjunto, es decir sin diferenciar los suelos que corresponden a viales, jardines y espacios libres no están inscritas como parcelas resultantes. Se ha realizado una nota marginal describiendo el suelo de dominio público en su conjunto.

8. - Fuera del ámbito de la Reparcelación, el Ayuntamiento cuenta con la parcela denominada Ferial (Ferialekua), con una referencia catastral 7476069 y una superficie de 6.815 m².

9. - Se adjunta un plano donde se reflejan los siguientes aspectos:

- El ámbito San Esteban.
- El ámbito del Proyecto de Reparcelación.
- El ámbito del Proyecto de Reparcelación dentro del Subámbito 11.1.
- La numeración de las parcelas resultantes del proyecto de Reparcelación.
- Parcelas propiedad municipal.
- Parcelas de otras administraciones o sociedad públicas.
- El Parque Elosegui.

V.14.3. CONCLUSIONES.

- -Superficie total del área: 127.631 m².
- Parque: 27.000 m² (21,20% del ámbito),
- Ámbito de la reparcelación: 73.904,99 m². LASKORAIN GOIKOA.
 - Suelo de Dominio Público: 42.363,49 m²
 - Parcelas resultantes (36) con edificabilidad: 31.541, 50 m²
 - De las parcelas con edificabilidad, el ayuntamiento tiene 16, con una superficie de 13.172,20 m².
 - Porcentaje del Ayuntamiento en el ámbito de la reparcelación (parcelas lucrativas) 41,76 %.
- Superficie de parcelas del proyecto de reparcelación incluidas en el Subámbito 11.1. "San Esteban. Nuevo desarrollo residencial", es decir, excluyendo las parcelas del 1 al 9: 51.445,25 m².
- Parcelas propiedad del Ayuntamiento dentro del subámbito 11.1. y afectas a la reparcelación: 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

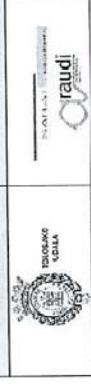
IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
 AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES



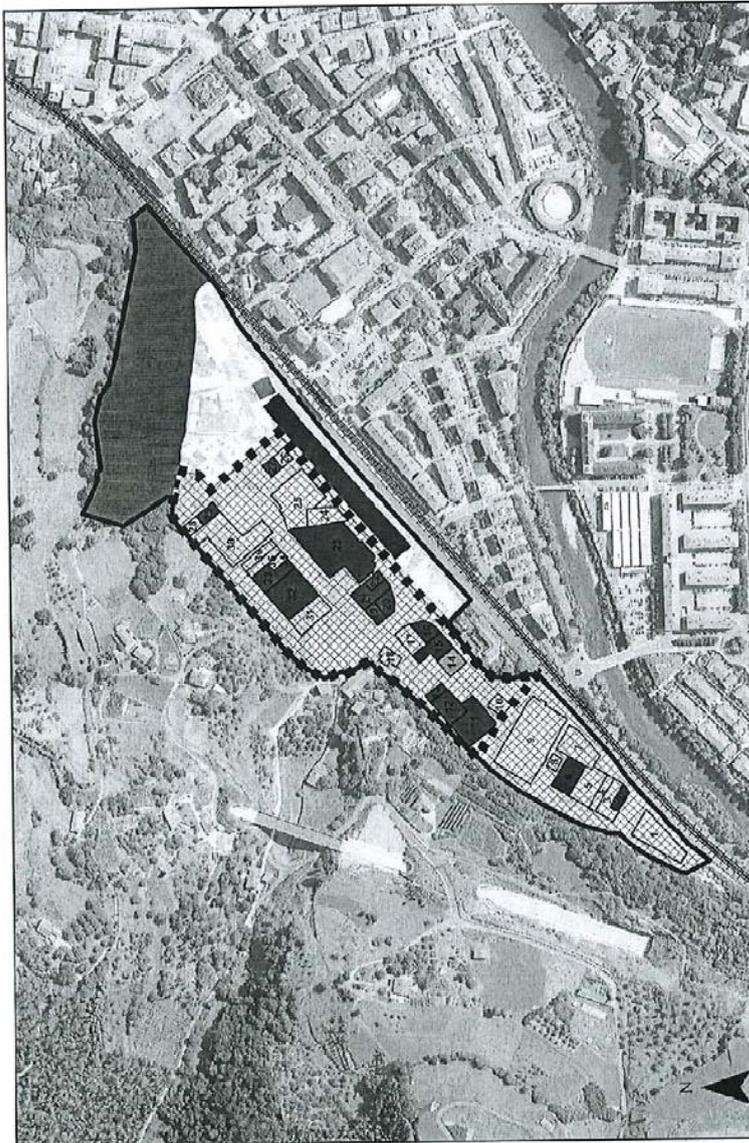
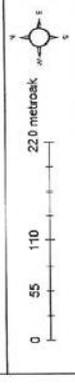
TOLOSAKO HARPOKO 11-SAN ESTEBAN ERENIUO
 ALDARETA FUNTUALA

P-001
 JABETZA PUBLIKOKO LURSAILAK
 PARCELAS DE PROPIEDAD PÚBLICA

AHOKILARITZA-TEKNIKO(A)



KARTOGRAFIA ERREFERENTZIALAK
REFERENCIAS CARTOGRAFICAS
 Eskala: A4/1:10.000
 Sistema geodésico de referencia: ETRS89
 S.R.T.M. 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
- Udaleren lursailak /Parcelas municipales
- Elosegia/parkea/Parque Elasegi
- Beste administrazioen lursailak/ Parcelas de otras administraciones

V.15. CUANTIFICACIÓN ESTIMATIVA DE LA CARGA DE URBANIZACIÓN E INDEMNIZACIONES PREVISIBLES.

Aunque no corresponde a esta fase de planeamiento, se avanza el siguiente estudio inicial.

V.15.1. ESTIMACIÓN DE CARGAS.

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.

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.

Gestión urbanística.

- Honorarios, técnicos, notaría, registro, tasas municipales, avales, gastos financieros, etc...

V.15.2. RESUMEN POR CAPÍTULOS.

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 berritatz 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.

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

V.15.3. 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. 450

Viv. VPO	13.500	
Viv VPT	13.500	
Viv. Libre	18.000	
TOTAL	45.000	
DENSIDAD PREVISTA		Viv/Ha 101,58

APROVECHAMIENTOS EDIFICATORIOS RESIDENCIALES DEL ÁREA

		Edificabilidad Total m ² (t)		Coef. Ponderación	Edif. Ponderada uas
Viv. VPO	135	13.500	30%	1,00	13.500
Garaje y trasteros VPO		4.990		0,75	3.742
Viv. VPT	135	13.500	30%	1,30	17.750
Garaje y trasteros VPT		4.990		0,73	3.642
Viv. Libre	180	18.000	40%	1,70	30.600
Garaje y Trasteros LIBRE		6.660		0,50	3.330
AE-Terciario (comercial)		1.800		1,50	2.700

RESIDENCIAL	45.000		
LOCALES COMERCIALES	1.800		
TOTAL	46.800		75.264
			Ayunt. 15% Partic. 85%
			11.289 63.975

INDICE DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	1,42 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
---------------------	------------

V.15.4. CONCLUSIÓN.

Las unidades homogeneizadas reales son (85%).....	63.975 Uas
El valor de la Unidad ponderada	214 €
El valor del suelo sin urbanizar.....	13.938.334 €
Cargas de urbanización.....	10.753.932 €
EL VALOR DEL SUELO RESULTANTE ES:.....	3.184.402 €
Superficie de reparto.....	31.541 m ² suelo

VALOR m2 DE SUELO BRUTO: 100,96 €/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.

V.16. ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

V.16.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES.

Los criterios ambientales que sirven para evaluar y analizar las diferentes alternativas son, los extraídos de la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020, del Programa Marco Ambiental de la CAPV, de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo entre otros.

Entre ellos destacan los siguientes:

1. Dotar de una ordenación urbanística que responda al principio de desarrollo sostenible conseguir un modelo urbano coherente y funcional optimizando el consumo de suelo. Priorizar la utilización intensiva de suelos ya artificializados.
2. Conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y de la biodiversidad.
3. Protección y minimización de los riesgos que puedan derivarse de las acciones del plan.

4. Protección y minimización de los impactos paisajísticos. Adecuada integración paisajística de las intervenciones sobre el territorio.
5. Reducir y vigilar la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños y molestias que de ésta se pudieran derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente.
6. Protección de los recursos hídricos. Proteger, mejorar y regenerar todas las masas de agua superficial.
7. Favorecer la reducción de la vulnerabilidad al cambio climático mediante la integración de medidas de mitigación y adaptación.
8. Evitar la segregación y dispersión urbana, así como la movilidad inducida, favoreciendo la accesibilidad mediante la planificación integrada de los usos del suelo y la movilidad y el fomento de estructuras urbanas densas, compactas y complejas.
9. Fomentar el uso sostenible de los recursos naturales: agua, energía, suelo y materiales. Fomentar del ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables y cogeneración.

Se muestra a continuación la compatibilidad de cada una de las alternativas planteadas con los objetivos y criterios ambientales expuestos:

Análisis cualitativo de los efectos ambientales.

Respecto a las alternativas planteadas, los aspectos señalados a continuación se presentan como principales características discriminatorias, para las que se realiza una comparativa cualitativa de sus efectos ambientales:

- Infraestructura verde municipal y conectividad ecológica, afecciones a recursos naturales.
- Artificialización de suelos.
- Impacto visual de la ordenación propuesta, calidad del paisaje urbano.
- Generación de residuos-Volumen del movimiento de tierras.
- Contaminación acústica.
- Huella de carbono.
- Medio ambiente urbano.

Ver documento de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica referido a este Avance realizado por la empresa Araudi s.l.

V.17. AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN UNA PROPUESTA GRÁFICA.

Del resultado del análisis subjetivo realizado en los talleres indicados y del análisis objetivo, que corresponde al equipo redactor, se observa apropiado y oportuno el establecer los siguientes criterios para la consecución de los objetivos generales de la ordenación mencionados en el capítulo V.2. y que se reflejan en la documentación gráfica que acompaña a esta memoria.

- Consolidación, en general, de la actual estructura residencial del barrio de San Esteban proponiendo la sustitución de aquella edificación discordante con la consecución de espacios libres y dotaciones en el interior del barrio así como en el frente de fachada urbana, al espacio público de San Juan kalea.

- Ubicación perimetral de los nuevos equipamientos, dotaciones y usos terciarios propuestos como continuación del ambulatorio y el ferial, a lo largo del ferrocarril y la fachada Norte del polígono industrial para lograr, por un lado un efecto de "colchón acústico" con la actividad ferroviaria y por otro lado la conectividad y accesibilidad rápida con el resto de la trama urbana en su condición de sistemas generales.
- Modificación del actual trazado de la red viaria de la calle San Juan para posibilitar la implantación de la dotación de aparcamientos públicos en batería (140 plazas), los accesos a los garajes subterráneos privados y el acceso directo a la edificación de aparcamientos disuasorios (superior a 300 plazas), en una imagen amable de arboleda de vial urbano.
- Ordenación residencial de 45.000 m² aproximados de edificabilidad urbanística (450 viviendas), en torno a un boulevard peatonal de eje sur este/noroeste disponiéndose bloques aislados de perfiles diferentes "a tresbolillo" de modo y manera que dispongan de soleamiento y vistas no enfrentadas. El boulevard peatonal une la actual plazoleta interbloques de Zuberoa con la disposición del equipamiento sociocultural previsto en el extremo al otro lado de la regata.
Esta ordenación pretende integrar tanto el conjunto de caseríos en torno a Torre como a la edificación aislada del número 24 de San Esteban (Hirualdeta).

Esta disposición espacial consigue la estructuración de espacios libres siguientes:

- Por un lado, el planteamiento de sendas plazas públicas o "duras" en ambos extremos, junto a la edificación actual existente entre el propio barrio y en el entorno del caserío Torre. La primera de ellas frente al actual grupo de Zuberoa y el edificio Hirualdeta frente al Ferial. Se propone que la planta baja del primer bloque propuesto se utilice como un sistema local de equipamiento socio-cultural, que proporcione y dé sentido al espacio público que presida. Igualmente sucede en el otro extremo en el que se ubica el nuevo sistema general de equipamiento socio-cultural y que proporciona calidad de vida a la edificación existente.
- Por otro lado, los espacios libres y zonas verdes se disponen también, al igual que en los equipamientos generales, en sentido perimetral en forma de continuidad.
- Por un lado la recuperación y puesta en valor de la regata existente, proponiendo su integración en un parque fluvial hasta el caserío Torre. A partir de ahí, se dispone de un parque lineal de conexión, hasta la nueva zona verde que se sitúa junto a la actual zona verde junto a Zuberoa, triplicando ésta y formalizando su unión y continuación con el Parque Elosegi, que bien pudiera ser a través de un nuevo acceso.
- Asignación de usos comerciales y terciarios, en plantas bajas de la primera hilera de edificaciones entre la nueva Avenida San Juan y el boulevard peatonal que se propone, con, incluso zona aporcada en este frente.
Sin embargo la segunda hilera, entre el boulevard y la zona verde y ladera del monte se propone en su planta baja, el uso residencial.
- Proposición de ampliación del equipamiento existente y creación de nuevos en base a:
 - o Rehabilitación integral del actual edificio del Ferial (100 m. x 22 m.) posibilitando, en función del consiguiente programa de usos, la construcción de entreplantas y/o

- incluso levantes en el actual perfil edificatorio, incrementando su edificabilidad para implementación de diferentes usos y actividades.
- Ocupación del actual aparcamiento exterior junto al Ferial, para construcción de un equipamiento mixto, con capacidad inicial de 100 plazas de aparcamiento por planta (por ejemplo PB+2) y coronación superior con actividades terciarias para ubicar las actuales actividades de Unipapel y otras de nueva creación en torno a 3000 m² por ejemplo en P3 y P4.
 - Ubicación en la parcela ADIF, si procediese, de una nueva edificación de actividades terciarias y económicas con una superficie de ocupación de suelo en torno a 1.400 m² y 2.800 m² de techo edificable.
 - Disposición a modo de remate del boulevard peatonal de un equipamiento socio-cultural, que permita la reubicación de Bonberenea y otras necesidades socioculturales del municipio, en torno a 1.200 m² de ocupación de suelo y 2.000 m² de techo edificable.

Se adjuntan croquis realizados que ilustran el proceso de formalización de la ordenación.

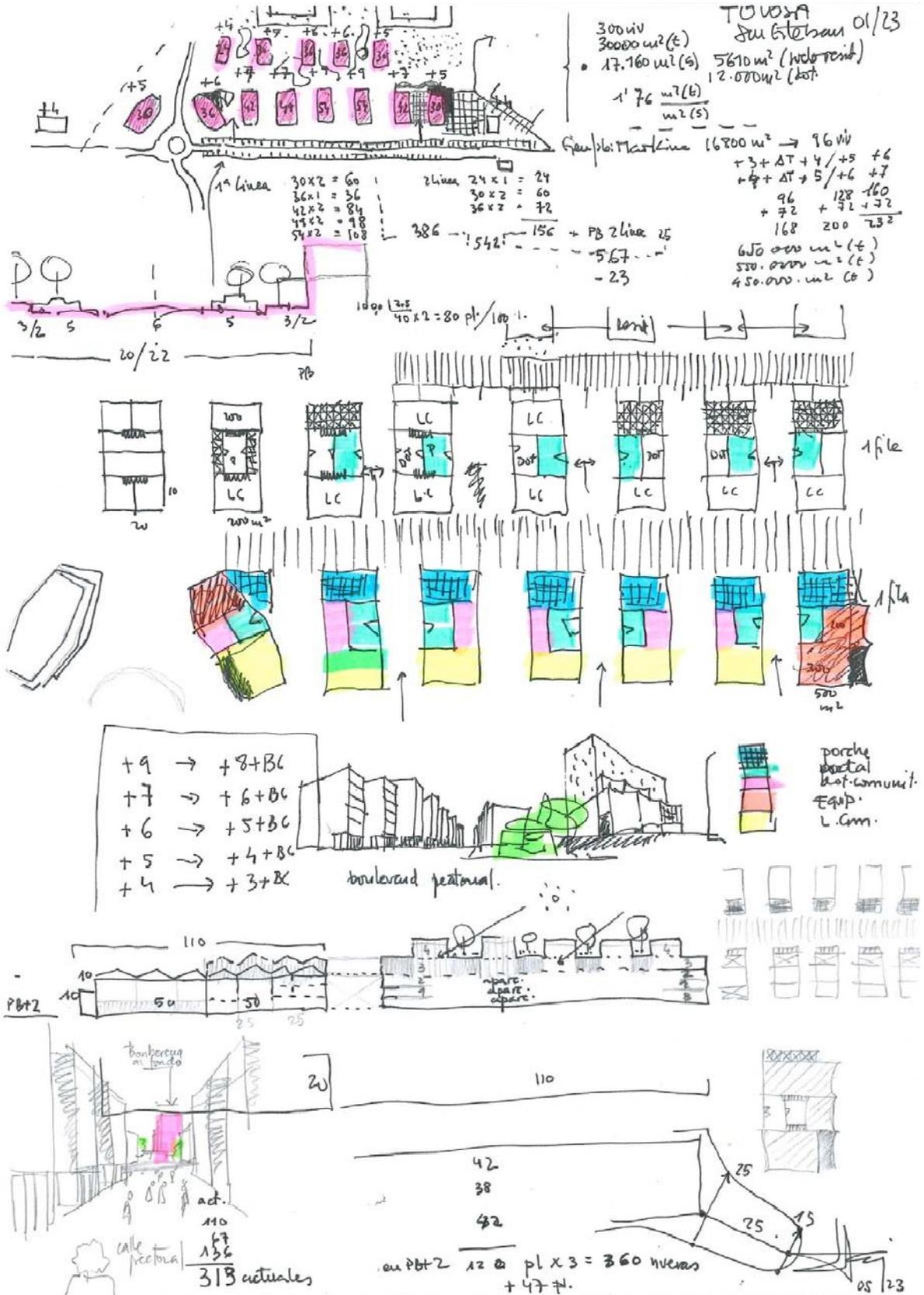
Aldaketa Puntuala Tolosako HAPON "San Esteban" guneari buruz.
 Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito "San Esteban".



TOLOSAKO UDALA

TOLOSA

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
 AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES



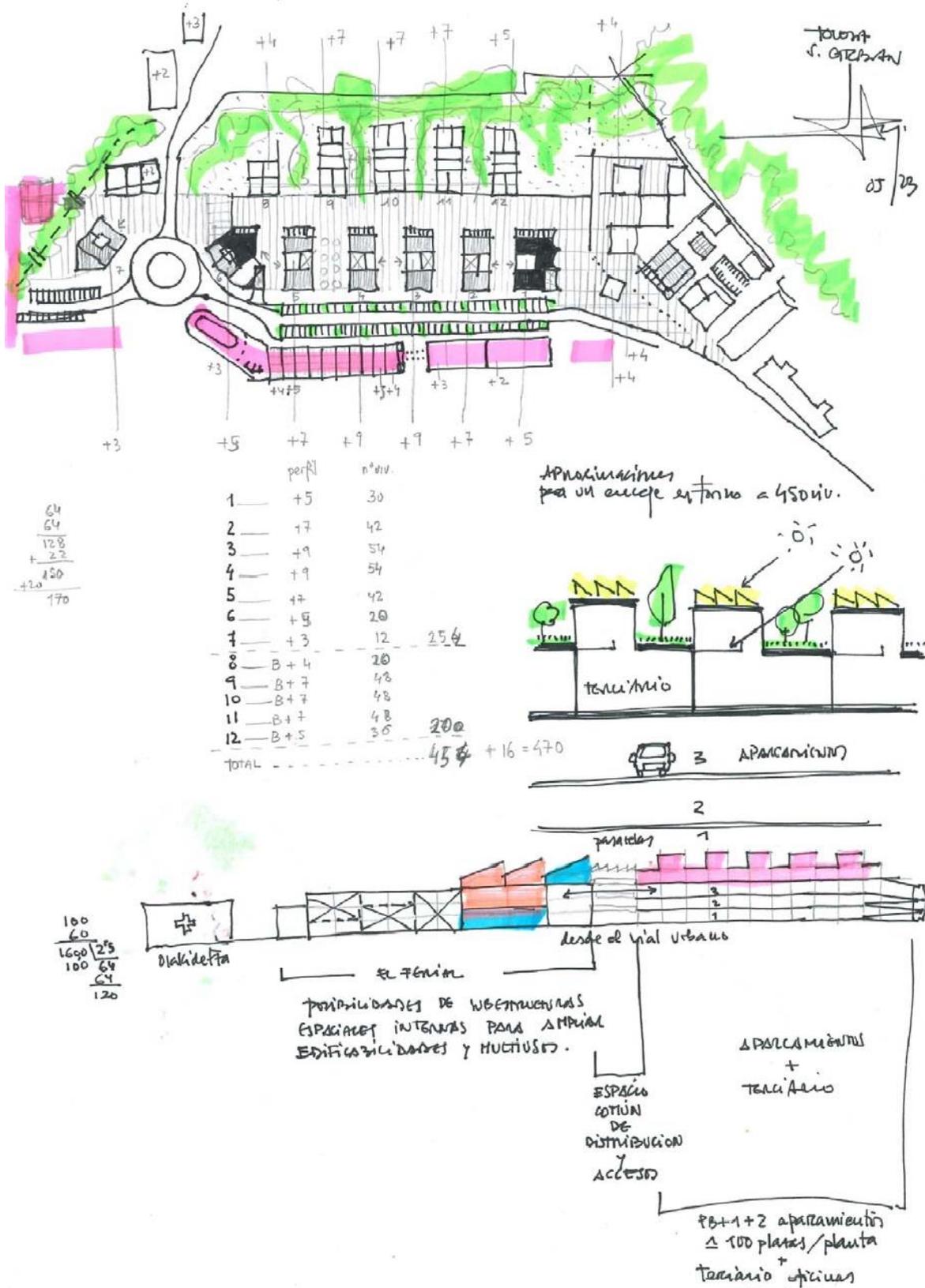
Aldaketa Puntuala Tolosako HAPON "San Esteban" guneari buruz.
 Modificación puntual del PGOU de Tolosa referido al ámbito "San Esteban".



TOLOSASO
UDALA

TOLOSA

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
 AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

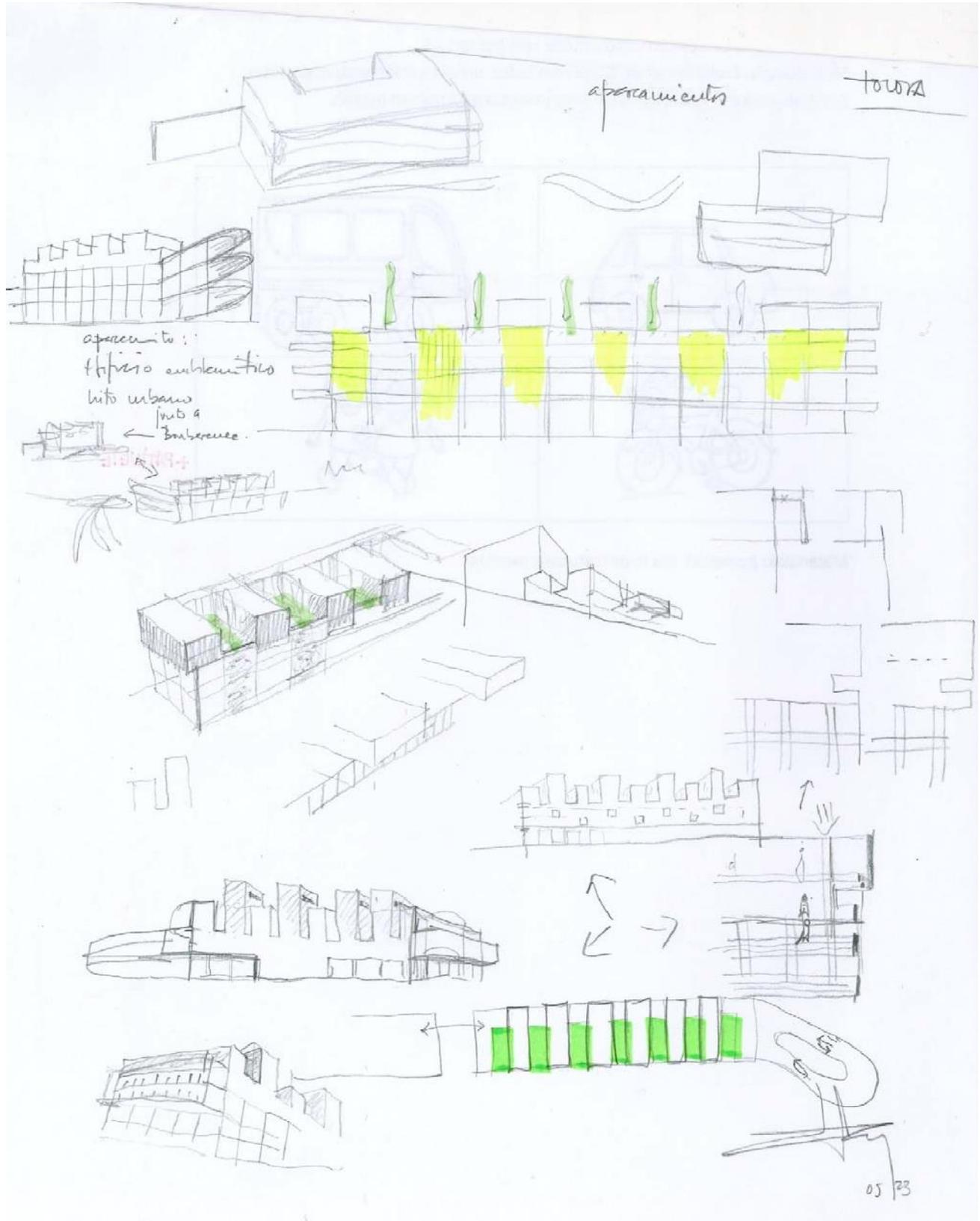




TOLOSako
UDALA

TOLOSA

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORREN AURRERAPENA
AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES



Esta descripción se concreta gráficamente en la siguiente relación de planos:

1. Plano de conjunto. Estado actual	E: 1/2.500
2. Plano de conjunto. Alternativas Taller III.	
2.1. Alternativas Taller III. 1.	E: 1/2.500
2.2. Alternativas Taller III. 2.	E: 1/2.500
2.3. Alternativas Taller III.3.	E: 1/2.500
2.4. Alternativas Taller III.4.A.....	E: 1/2.500
2.5. Alternativas Taller III. 4.B.	E: 1/2.500
3. Plano de conjunto. Alternativa Taller Devolución	
3.1. Ordenación con Bonberenea central. Planta baja y perfiles	E: 1/2.500
3.2. Ordenación con Bonberenea central. Planta tipo y perfiles.....	E: 1/2.500
3.3. Ordenación con Bonberenea lateral. Planta baja y perfiles	E: 1/2.500
3.4. Ordenación con Bonberenea lateral. Planta tipo y perfiles	E: 1/2.500
4. Propuestas de Zonificación pormenorizadas.	
4.1. Propuesta de Zonificación pormenorizada. Entorno "Zuberoa"	E: 1/1.000
4.2. Propuesta de Zonificación pormenorizada. Entorno "Torre"	E: 1/1.000

Pasaia, enero 2024



Luciano Pagaegi
SABAI arkitektoak s.l.p.

Nekane Azarola

Raoul Servert
ARAUDI s.l.p.

Elena Alonso