

REVISIÓN PARCIAL  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA.

**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**  
**DOCUMENTO DE INICIO**

Octubre, 2014.



## **ÍNDICE.**

- I.- Objeto de este documento.
- II.- Antecedentes. El Plan General de 2009.
- III.- Documento de inicio. Formulario del anexo V del Decreto 211/2012.
- IV.- Público interesado.
- V.- Planos.



## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

La elaboración del proyecto de Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa (aprobado definitivamente mediante resolución de 3 de marzo de 2009 (en adelante Plan General de 2009) constituye uno de los objetivos urbanísticos del Ayuntamiento de ese municipio.

Su objetivo es el de revisar y, en su caso, reajustar el régimen urbanístico establecido en ese Plan para los ámbitos afectados por este proyecto, con el fin de adecuarlo a los condicionantes y a las necesidades actuales, incluidos los relacionados con la actual crisis económico - inmobiliaria.

Elaborado en ese contexto y en relación con dicha Revisión Parcial, este documento conforma el Documento de Inicio al que se hace referencia en el artículo 8 del citado 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), y con él se inicia el proceso de evaluación ambiental de dicho Plan.

## **II.- ANTECEDENTES. EL PLAN GENERAL DE 2009.**

En atención a lo expuesto, el Plan General de 2009 ha de ser considerado como un importante y directo antecedente de la Revisión Parcial de ese mismo Plan ahora planteada.

Además, ese Plan fue objeto de la correspondiente y preceptiva evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales entonces vigentes en la materia, conformadas por, entre otras: la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998; el Decreto de regulación del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, de 22 de julio de 2003; la Ley sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, de 28 de abril de 2006.

Y en ese marco, fue objeto del correspondiente informe definitivo de impacto ambiental, emitido mediante resolución de 6 de noviembre de 2008 de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Por lo tanto, también el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Plan General de 2009 ha de ser considerado un importante y directo antecedente y referente de la mencionada Revisión Parcial, y de la Evaluación Ambiental Estratégica de la que ha de ser objeto.

## **III.- DOCUMENTO DE INICIO. FORMULARIO DEL ANEXO V DEL DECRETO 211/2012.**

Se exponen a continuación las previsiones propias del Documento de Inicio, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 8 del Decreto 211/2012, y, más en concreto, en el Anexo V de ese Decreto.

## FORMULARIO DEL ANEXO V DEL DECRETO 211/2012.

### I.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.

#### I.1.- Datos generales del plan o programa previsto.

##### TÍTULO Y OBJETO DEL PLAN O PROGRAMA.

*Título:* Revisión Parcial del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.

*Objeto.*

Revisar y/o reajustar el régimen urbanístico establecido en el vigente Plan General de 2009 para los ámbitos San Esteban, San Blas, Usabal y Bedaio, con el fin de adecuarlo a los condicionantes y a las exigencias actuales, incluidos los relacionados con la actual crisis económico - inmobiliaria.

*Tipo de trámite:* Revisión Parcial.

*Tipo de instrumento:* Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana.

*Ámbito de ordenación. Submunicipal.*

Está conformado por el conjunto de los siguientes ámbitos y subámbitos urbanísticos: "11. 1 SAN ESTEBAN. Nuevo desarrollo industrial", "19. SAN BLAS", "22. USABAL. Industrialdea 1", "23. USABAL. Industrialdea 2" y "33. CASCO DE BEDAIO".

*Materias incluidas en la planificación (selección múltiple):* urbanismo.

*Justificación de la necesidad y oportunidad del plan.*

Revisar y/o reajustar el régimen urbanístico establecido en el citado Plan General con el in de adecuarlos a los condicionantes y a las exigencias actuales de carácter urbanístico, social, cultural, etc. así como los relacionados con la actual crisis económico - inmobiliaria.

*Legitimación de competencias del plan.*

La Revisión Parcial del Plan General es promovida por el Ayuntamiento de Tolosa en el ejercicio de sus competencias en materia urbanística, y de conformidad con lo establecido en la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y, en concreto, en sus artículos 102, etc.

*Supuesto legal de sometimiento a evaluación ambiental según el Decreto 211/2012 (Anexo IA de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente en el País Vasco).*

4.- Planes Generales de Ordenación Urbana (Revisión Parcial).

##### COMPETENCIAS ADMINISTRATIVAS CONCURRENTES..

<i>Órgano promotor.</i>	Ayuntamiento de Tolosa.
<i>Órgano sustantivo o responsable de la aprobación definitiva</i>	Ayuntamiento de Tolosa.
<i>Órgano ambiental.</i>	Órgano ambiental del Gobierno Vasco

**I.2.- Antecedentes del plan o programa.****PLANIFICACIÓN JERÁRQUICAMENTE SUPERIOR:**

<i>Instrumento.</i>	<i>Fecha aprobación definitiva.</i>	<i>Breve descripción y principales determinaciones de su EAE.</i>
Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.	11-II-1997	Carece de evaluación ambiental estratégica
Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV	22-XII-1998 / 19-XI-2013	Determinación de los criterios de protección de los cauces fluviales y sus márgenes, incluidos los de carácter ambiental
Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales.	21-XII-2004	Carece de evaluación ambiental estratégica.
Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa.	10-VII-2013	Determinación de los criterios generales de carácter ambiental de proyección y ejecución de las vías ciclistas, a complementar en los proyectos específicos a promover en su desarrollo
Plan Territorial Sectorial Agroforestal	16-IX-2014	Determinación de los criterios generales de carácter ambiental de proyección y ejecución de las propuestas del PTS, incluidos los relacionados con la identificación y protección de los suelos de valor agrario.

**PLANIFICACIÓN JERÁRQUICAMENTE EQUIVALENTE:**

<i>Instrumento</i>	Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.
<i>Fecha aprobación definitiva</i>	3-III-2009
<i>Breve descripción y principales determinaciones del EAE del PGOU de 2009.</i>	
<i>Subámbito "11.1 SAN ESTEBAN. Nuevo desarrollo residencial.</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Hidrología superficial: incentivación de las medidas necesarias para la recuperación, a cielo abierto, de la hoy día cubierta regata San Esteban, así como para su integración en el nuevo desarrollo planteado.</li> <li>* Hidrogeología (acuíferos). El subámbito forma parte de la unidad hidrogeológica Ernio y, dentro de ella, del denominado sector Tolosa de la subunidad Ernio, en el que se encuentran los acuíferos de Tolosa y Urkizu, constituidos por materiales jurásicos y urgonianos respectivamente. Debido a ello, es un entorno de alta vulnerabilidad por lo que deberá de evitarse cualquier tipo de vertido.</li> <li>* Ha de procederse a la recuperación de los suelos potencialmente contaminantes existentes en el subámbito.</li> <li>* La vegetación. El Plan Especial a promover en el subámbito ha de determinar su ordenación pormenorizada en condiciones que impliquen la integración ella del mayor número de ejemplares arbóreos existentes, y, especialmente, de los de mayor entidad y porte.</li> <li>* La ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU en lo referente a: preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación</li> </ul>	

*Ámbito "19. SAN BLAS".*

## \* Geología y geomorfología.

Los movimientos de tierras necesarios para la construcción de las nuevas edificaciones podrían generar un probable incremento de los procesos y riesgos erosivos. En todo caso, dadas las características del propio entorno en el que se prevé la implantación de las nuevas edificaciones, de suave pendiente, y la inexistencia de zonas de riesgo de erosión y deslizamientos detectadas, cabe pensar que pueden ser controlados con las medidas protectoras y correctoras oportunas.

## \* La vegetación arbórea de mayor interés existente en el ámbito debe, en lo posible, integrarse en la nueva ordenación planteada en el mismo. En el supuesto de que eso no resulte posible, se procederá a su sustitución por otros ejemplares de similar valor e interés.

## \* El paisaje.

Tanto en la determinación de la ordenación del nuevo desarrollo propuesto en el ámbito, como en su ejecución han de ser objeto de la debida evaluación y control los impactos paisajísticos que, en atención a su propia ubicación, podrían derivarse de ese desarrollo.

## \* La ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU en lo referente a: preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

*Ámbito "33. CASCO DE BEDAIO".*

## \* Geología y geomorfología.

En el contexto de la elaboración del correspondiente estudio geotécnico se valorarán los posibles impactos geológicos asociados al desarrollo planteado, concretamente en la ladera afectada, y se determinarán las adecuadas medidas de intervención en la materia con el fin de evitar todo tipo de riesgos.

Los residuos resultantes serán gestionados de conformidad con la legislación vigente en la materia.

## \* Hidrogeología (acuíferos).

La zona afectada es de alta vulnerabilidad. Debido a ello se determinarán y ejecutarán las medidas necesarias tanto para evitar cualquier tipo de vertido, como para controlar posibles excavaciones que pudieran afectar a los recursos existentes. Se ha de proceder a la progresiva evaluación de dicha cuestión a la largo del proceso de ejecución del desarrollo propuesto en el ámbito, con el consiguiente y continuado análisis de las afecciones que pudieran derivarse del mismo en los acuíferos existentes, complementado con la determinación de las medidas de intervención necesarias para evitar riesgos y afecciones perjudiciales en dichos acuíferos. Si bien no se detectan particulares problemas al respecto, las obras serán ejecutadas con la prudencia necesaria para evitar posibles riesgos en los acuíferos existentes.

## \* Preservación del Parque Natural de Aralar y de Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) conformado por ese mismo Parque.

La ordenación y ejecución del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito ha de complementarse la determinación y ejecución de las medidas necesarias tanto para su compatibilización con el régimen de regulación y tratamiento del Parque Natural de Aralar (establecido, entre otros, en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del mismo) y el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) conformado por ese mismo Parque, como para la preservación de los valores propios de ese espacio natural. El Plan Especial a promover en el ámbito con ese fin ha de determinar las medidas necesarias a ese respecto.

## \* El paisaje.

El Plan Especial a promover en el ámbito con el fin de determinar su ordenación pormenorizada ha de complementarse con la elaboración de un estudio paisajístico que analice la adecuación y encaje de las propuestas planteadas en aquél Plan en el marco paisajístico-natural-territorial en el que se ubica el ámbito, con la consiguiente determinación en dicho estudio de las medidas que se estimen necesarias para evitar impactos de esa naturaleza.

Las soluciones urbanísticas, arquitectónicas y de urbanización (incluidas las asociadas a la forma de las edificaciones, la altura y el número de plantas de las mismas, los materiales y colores a utilizar, etc.) que se planteen serán objeto de la debida atención y evaluación tanto en ese contexto como en el de los citados Parque Natural y LIC, con el fin de eliminar y/o minimizar afecciones o impactos negativos derivados de las mismas.

## \* La ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU en lo referente a: preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.



### I.3.- Tramitación prevista del Plan o Programa.

#### DESCRIPCIÓN DE LAS FASES PREVIAS A LA SOLICITUD DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA,

*Decisión de elaboración y tramitación de la Revisión del Plan Parcial del PGOU:* Febrero de 2014.  
*Elaboración Avance de la Revisión Parcial del PGOU:* Octubre de 2014.  
*Documento de inicio:* Octubre de 2014.  
*Exposición pública del Avance:* Noviembre de 2014.

#### ACTOS ADMINISTRATIVOS POSTERIORES A LA EMISIÓN DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA PREVISTOS EN LA TRAMITACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA.

<i>Acto administrativo</i>	<i>Fecha prevista</i>	<i>Órgano emisor</i>	<i>Documentación asociada</i>
Aprobación inicial	2º trimestre 2015	Ayuntamiento Tolosa	Proyecto completo de la Revisión Parcial del PGOU, incluido ISA.
Exposición pública (mínimo de 45 días)	Tras la aprobación inicial del Plan	Ayuntamiento Tolosa	Proyecto completo de la Revisión Parcial del PGOU, incluido ISA.
Aprobación provisional	4º trimestre 2015	Ayuntamiento Tolosa	Proyecto completo de la Revisión Parcial del PGOU, incluido ISA.
Solicitud emisión Memoria Ambiental	4º trimestre 2015	Órgano Ambiental Gobierno Vasco.	Proyecto completo de la Revisión Parcial del PGOU, incluido ISA.
Informe COTPV	1er trimestre 2016	COTPV	Proyecto completo de la Revisión Parcial del PGOU, incluido ISA.
Aprobación definitiva	1er trimestre 2016	Ayuntamiento Tolosa	Proyecto completo de la Revisión Parcial del PGOU, incluida Memoria Ambiental.

#### DESCRIPCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA.

<i>Grado de intervención</i>	<i>Fase de tramitación del plan o programa</i>	<i>Contenido del plan</i>	<i>Plazo de intervención</i>
Consulta	Consultas asociadas al documento de inicio.	El Avance de la Revisión Parcial del PGOU y el documento de inicio se elaboran de manera conjunta y coordinada, e incorporan las distintas alternativas de ordenación planteadas.	4º trimestre de 2014
Información.	Exposición pública del Avance de la Revisión Parcial del PGOU.	El Avance determina los posibles criterios de elaboración del proyecto definitivo de la Revisión Parcial del PGOU, y plantea distintas alternativas de ordenación, con el objeto de promover el debate en torno a ellas.	Finales 2014 – Comienzos 2015.
Información	Exposición pública del proyecto de Revisión Parcial del PGOU inicialmente aprobado.	Dicho proyecto determina las propuestas de ordenación de los ámbitos afectados,	2º / 3er trimestre 2015

**I.4.- Instrumentos de desarrollo posterior de la Revisión Parcial del PGOU.**

<i>Tipo de instrumento (Plan, Programa o Proyecto)</i>	<i>Descripción sintética</i>	<i>Estado de tramitación</i>	<i>Sometimiento a evaluación ambiental (EAE o EIA)</i>
Plan Especial Ordenación Urbana	Determinación ordenación pormenorizada del ámbito San Esteban	A elaborar en el futuro, en su caso.	A analizar en el momento de la elaboración del PEOU
Plan Especial Ordenación Urbana	Determinación ordenación pormenorizada del ámbito Casco de Bedaio.	A elaborar en el futuro, en su caso.	A analizar en el momento de la elaboración del PEOU

**II.- MARCO ADMINISTRATIVO. IDENTIFICACIÓN DE DETERMINACIONES Y OBJETIVOS AMBIENTALES DE REFERENCIA.****II.1.- Normativa territorial y ambiental aplicable.**

<i>ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.</i>			
<i>Normativa</i>	<i>Objetivos</i>	<i>Criterios de desarrollo</i>	<i>Indicadores</i>
Ley de Suelo y Urbanismo (Ley 2/2206). Disposiciones promovidas en desarrollo de la Ley anterior (Decretos 105/2008, 123/2012, etc.). Texto Refundido de la Ley de Suelo (R.D.L. 2/2008), modificado por la siguiente Ley. Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley 8/2013, de 26 de junio)	Desarrollo sostenible. Reforma y regeneración urbana. Integración de la movilidad sostenible en la ordenación urbana. Respuesta a demandas de dotaciones.	Regeneración y renovación urbana. Limitar el consumo de suelos rurales para fines urbanos. Recualificación urbana. Recualificación y reutilización de las edificaciones existentes, Inserción de la movilidad sostenible en la ordenación urbana	Índice de evaluación del proceso de reducción o incremento de la superficie del suelo urbano respecto del total del municipio. Índice de evaluación del proceso de reducción o incremento de la superficie del suelo artificializado respecto del total del municipio. Índice de evaluación del proceso de rehabilitación y reutilización de las edificaciones existentes.

<b>CONTAMINACIÓN DE SUELOS</b>			
<i>Normativa</i>	<i>Objetivos</i>	<i>Criterios de desarrollo</i>	<i>Indicadores</i>
Ley 1/2005, contaminación de suelos	Descontaminación de los suelos, previa identificación de los mismos	<p>Realización de los estudios de declaración de la calidad de los suelos, con el fin de identificar los contaminados.</p> <p>Realización de los trabajos de descontaminación que, en cada caso, sean necesarios, previa y/o simultáneamente a la ejecución de las propuestas urbanísticas</p>	<p>Evaluación del proceso real de realización de los estudios de declaración de la calidad de los suelos, y de las actuaciones de descontaminación en el contexto global de la relación de los suelos potencialmente contaminantes.</p> <p>Evaluación del proceso real de reducción o incremento de la superficie de los suelos contaminados del municipio</p>

<b>PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN.</b>			
<i>Normativa</i>	<i>Objetivos</i>	<i>Criterios de desarrollo</i>	<i>Indicadores</i>
Ley de Ruido de 17-XI-2003 y Decreto 212/2013	Reducción de la contaminación acústica, y adecuación de los futuros desarrollos a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes.	<p>Consolidación o reajuste de las zonas acústicas.</p> <p>Determinación de los objetivos acústicos de cada una de las zonas.</p> <p>Determinación de los criterios de intervención en relación con los futuros desarrollos urbanísticos.</p> <p>Cumplimiento de las previsiones establecidas en las disposiciones vigentes.</p>	Evaluación del proceso y grado de cumplimiento de los objetivos acústicos.

<i>BIODIVERSIDAD.</i>			
<i>Normativa</i>	<i>Objetivos</i>	<i>Criterios de desarrollo</i>	<i>Indicadores</i>
Ley de Conservación de la Naturaleza del P.V., de 30-VI-1994. Ley de Protección del Medio Ambiente del P.V. (Ley 27/1998). Ley de Evaluación Ambiental (9-XII-2013). Decreto 211/2012.	Sostenibilidad global de los criterios de intervención referentes a: protección del medio; tratamiento de los ámbitos afectados y de sus elementos; ordenación de los desarrollos urbanos; tratamiento del medio natural y de sus espacios y elementos de valor e interés.	Mejora de la calidad ambiental general de los ámbitos afectados.  Identificación y protección de los espacios y elementos de interés natural, ambiental, etc., y/o sensibles desde esa perspectiva.  Complementación de la Revisión Parcial del PGOU con su evaluación ambiental estratégica.	Determinación de las correspondientes medidas ambientales de carácter preventivo, corrector y/o compensatorio.  Elaboración del correspondiente plan de supervisión, y determinación de las medidas de aplicación del mismo.

<i>BIODIVERSIDAD.</i>			
<i>Normativa</i>	<i>Objetivos</i>	<i>Criterios de desarrollo</i>	<i>Indicadores</i>
Ley de Aguas de 23-VI-2006	Protección de los cauces fluviales y de sus márgenes.	Mejora ambiental de los cauces fluviales y de sus márgenes.  Reconocimiento del valor e interés de esos espacios y elementos, y de su protagonismo en la calidad general de los medios urbano y natural afectados por la Revisión Parcial del PGOU	Evaluación del proceso real de protección de los citados espacios y elementos.  Evaluación del proceso real de reducción o incremento, en su caso, de los riesgos de inundabilidad.

<i>PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL.</i>			
<i>Normativa</i>	<i>Objetivos</i>	<i>Criterios de desarrollo</i>	<i>Indicadores</i>
Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural del País Vasco.	Identificación y protección de las edificaciones y elementos de valor cultural – patrimonial.	Determinación de los criterios de tratamiento de cada uno de los edificios y elementos de interés cultural – patrimonial, con el fin de proceder a su protección.	Evaluación del estado de mantenimiento y protección de los edificios y elementos de interés cultural – patrimonial.

<i>OTROS.</i>			
<i>Normativa</i>	<i>Objetivos</i>	<i>Criterios de desarrollo</i>	<i>Indicadores</i>
Ley de Promoción de la Accesibilidad (4-XII-1997). Ley para la igualdad de mujeres y hombres (18-II.2005).	Igualdad de oportunidades de todo tipo de personas y colectivos.	Identificación de los espacios y elementos problemáticos desde el punto de vista de la seguridad, la accesibilidad, etc. Determinación de las propuestas urbanísticas en las debidas condiciones de respuesta a los objetivos de seguridad, accesibilidad, etc.	Evaluación del proceso de reducción o incremento de los espacios y entornos públicos afectados por problemas de seguridad, accesibilidad, etc.

**II.2.- Estrategias y planes relacionados con el plan o programa, por rango superior, por ámbito ordenado o materia planificada, incluyendo sus documentos de evaluación ambiental.**

<i>Instrumento.</i>	<i>Situación administrativa</i>	<i>Breve descripción y principales determinaciones de su EAE.</i>
Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.	Aprobación definitiva: 11-II-1997	Carece de evaluación ambiental estratégica
Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV	Aprobación definitiva: 22-XII-1998 / 19-XI-2013	Determinación de los criterios de protección de los cauces fluviales y sus márgenes, incluidos los de carácter ambiental
Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales.	Aprobación definitiva: 21-XII-2004	Carece de evaluación ambiental estratégica.
Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa.	Aprobación definitiva: 10-VII-2013	Determinación de los criterios generales de carácter ambiental de proyección y ejecución de las vías ciclistas, a complementar en los proyectos específicos a promover en su desarrollo
Plan Territorial Sectorial Agroforestal	Aprobación definitiva: 16-IX-2014	Determinación de los criterios generales de carácter ambiental de proyección y ejecución de las propuestas del PTS, incluidos los relacionados con la identificación y protección de los suelos de valor agrario.

### II.3.- Identificación de los principales objetivos ambientales de referencia.

Instrumentos	Objetivos ambientales identificados	Justificación de su aplicabilidad	Criterios de desarrollo	Indicadores	Límites establecidos o propuestos
Ley de Aguas. PTS de ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.	Protección y mejora ambiental de los cauces fluviales de los ámbitos afectados, y de sus márgenes. Defensa de los ámbitos afectados de, en su caso, los riesgos de inundabilidad	Puesta en valor de los cauces fluviales y de sus márgenes en cuanto que espacios y elementos protagonistas de la calidad territorial y ambiental de los ámbitos afectados.	Compatibilización de los objetivos: hidráulicos; de protección de los cauces fluviales y sus márgenes; ordenación de los ámbitos afectados; etc. Optimización del uso público de las márgenes de los cauces públicos.	Superficie de los espacios dotacionales públicos en las márgenes de los cauces fluviales. Retiro de las edificaciones respecto de los cauces fluviales. Unidades de arbolado y/o vegetación en las márgenes de los cauces fluviales	Incrementos de los espacios públicos en las márgenes de los cauces fluviales. Titularidad pública de los terrenos de las márgenes de los cauces públicos.
Ley General de Medio Ambiente. PTS de ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV. PTS Agroforestal	Protección y mejora de los espacios y elementos de singular valor ambiental del municipio: cauces fluviales; suelos de alto interés agrario; Parque Natural y LIC de Aralar; etc.	Son espacios y elementos de singular valor e interés que justifican su protección, tanto por razones generales, como a la calidad territorial y ambiental cuya presencia supone para los ámbitos afectados.	Protección activa de esos espacios y elementos. Difusión de sus valores.	Número de paseantes y/o visitantes de esos espacios y elementos. Evaluación del proceso de utilización real de los suelos de alto interés agrario.	Mejora de la calidad de esos espacios y elementos. Determinación y activación en su caso, de medidas para la consecución de la titularidad pública de los terrenos afectados
	Recualificación		Determinación de medidas de intervención urbana que supongan: la consecución de espacios urbanos cualitativa y cuantitativamente compactos, al tiempo que funcionalmente mixtos; la disposición de las	Evaluación del proceso de activación y ejecución de las propuestas de recualificación urbana. Intensidad de los desarrollos urbanísticos: número de viviendas; m <sup>2</sup> (t) destinados a	Puesta en marcha de los procesos de recualificación urbana.

<p>Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.</p>	<p>global de los ámbitos afectados, y, en particular, de las partes degradadas de los mismos: San Esteban; Usabal; Bedaio; etc.</p>	<p>Mejora y/o transformación de esos espacios degradados</p>	<p>necesarias dotaciones urbanas (espacios libres; equipamientos; etc.) de calidad; la disposición de servicios de proximidad; la ordenación de un medio urbano al servicio de las personas; la eficiencia en el uso de los recursos (suelo; agua; energía; residuos; etc.). Y todo ello, teniendo en cuenta las particularidades propias de cada uno de los ámbitos afectados.</p>	<p>otros usos (actividades económicas, etc.); todo ello teniendo en cuenta las particularidades propias de cada uno de los ámbitos afectados. Metros lineales de nuevos itinerarios peatonales y ciclistas. Evaluación del consumo de energía eléctrica en los espacios y edificios públicos.</p>	<p>Determinación de las medidas de ejecución de los procesos de requalificación urbana. Determinación de las medidas de inversión necesarias para la ejecución de los procesos de requalificación urbana.</p>
--	---	--	---	---	---

<p>Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.</p>	<p>Reutilización y/o aprovechamiento del patrimonio urbanizado edificado existente:: San Esteban, etc.</p>	<p>Puesta en valor del conjunto de los ámbitos urbanos afectados, y mejora de su calidad general</p>	<p>Regeneración y reutilización de las edificaciones y partes degradadas del área urbana.</p>	<p>Minimización de las afecciones de nuevos desarrollos urbanos en suelos naturales. Evaluación de las pautas de regeneración / reutilización de las edificaciones existentes.</p>	<p>Puesta en marcha de los procesos de requalificación y reutilización de las edificaciones existentes. Determinación de las medidas de ejecución de los actuaciones de regeneración y reutilización de las edificaciones existentes. Determinación de las medidas de inversión necesarias para la ejecución de los procesos de regeneración y reutilización de las edificaciones existentes.</p>

Ley 1/2005, suelos potencialmente contaminantes.	Identificación de los suelos potencialmente contaminantes, y determinación de los criterios de respuesta a los mismos.	Determinación de las propuestas de ordenación urbanística en condiciones que conlleven la puesta en marcha de los mecanismos de declaración de la calidad de los suelos, y, en su caso, de su descontaminación.	Elaboración de los estudios y proyectos necesarios para la consecución de los objetivos planteados en materia de descontaminación de suelos.	Evaluación del grado de incremento o reducción de los suelos potencialmente contaminantes y/o contaminados.	Incumplimiento de los objetivos establecidos en las disposiciones vigentes.
Decreto 211/2013	Análisis de la contaminación acústica, y minimización de sus afecciones negativas.	Cumplimiento de las exigencias establecidas en la legislación vigente.	Ratificación y/o reajuste de las áreas acústicas. Determinación de los objetivos acústicos asociados a cada una de esas áreas. Determinación de los objetivos acústicos asociados a los nuevos desarrollos urbanos.	Objetivos acústicos establecidos en las disposiciones legales vigentes.	Cumplimiento de esos objetivos acústicos.

### III.- SÍNTESIS DEL PLAN O PROGRAMA OBJETO DE EVALUACIÓN.

#### III.1.- Ámbito territorial de ordenación y características generales.

<p><i>Descripción:</i></p> <p><b>SAN ESTEBAN.</b> Este ámbito está situado en la margen izquierda de la red ferroviaria de ADIF, en el barrio también denominado San Esteban. Tiene una superficie total de 127.361 m<sup>2</sup>. Forma parte de la trama urbana de Tolosa, y, en consonancia con ello, responde a características y condicionantes urbanos. Existen en él tres realidades diversas. Por un lado, una zona industrial situada en su extremo Sureste, que el vigente PGOU consolida. Por otro, el denominado parque Elozegi, que el PGOU también consolida. Por último, el resto del ámbito (denominado subámbito Subámbito "11.1 San Esteban Nuevo Desarrollo Residencial"), en el que el citado PGOU prevé un importante desarrollo residencial, y que constituye uno de los ámbitos objeto de atención de la Revisión Parcial del PGOU promovida. .</p>
<p><b>USABAL.</b> Se trata, en realidad, de dos ámbitos diferenciados delimitados por el vigente PGOU de 2009. El primero de ellos se corresponde con el ámbito "22. USABAL. Industrialdea 1", situado entre la carretera "N-I", el río Araxes y la Avenida Iruina. Tiene una superficie total de 22.943 m<sup>2</sup>. Por su parte, el segundo es el ámbito "23. USABAL. Industrialdea 2", y está situado entre la carretera "N-I", el río Araxes y la ladera del monte Ollaun. Tiene una superficie total de 181.309 m<sup>2</sup>. Forman parte de la trama urbana de Tolosa, y, en consonancia con ello, responde a características y condicionantes urbanos. Constituyen dos de los principales y tradicionales ámbitos industriales de Tolosa. Están ya desarrollados y ocupados por pabellones industriales en su mayor parte. Y en una determinada parte, el vigente PGOU prevé nuevos desarrollos industriales.</p>
<p><b>SAN BLAS.</b> Este ámbito está situado entre el barrio Amarotz, la carretera "N-I", las instalaciones docentes de los Escolapios, el Cementerio, y suelos no urbanizables del municipio situados en ese entorno. Tiene una superficie total de 156.350 m<sup>2</sup>. Responde a características y condicionantes mixtos. Así, una determinada parte (de 21.235 m<sup>2</sup> de superficie) responde a características y condicionantes urbanas, y, de hecho, está ya ocupada por desarrollos residenciales que el vigente PGOU consolida. El resto</p>



(135.115 m<sup>2</sup>), responde a características y condicionantes de carácter rural o natural; el vigente PGOU lo clasifica como suelo urbanizable no sectorizado.

**BEDAIO.**

Este ámbito está situado en el enclave de Bedaio, en parte dentro y en parte fuera del Parque Natural de Aralar, así como del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) conformado por ese parque. Su superficie es de 24.212 m<sup>2</sup>. Se corresponde, más en concreto, con el núcleo urbano de dicho enclave, en el que el PGOU prevé un desarrollo residencial.

### III.2.- Síntesis de objetivos y criterios generales propuestos para la planificación.

<p><i>Objetivos sustantivos de la Revisión Parcial del Plan General.</i></p> <p>Objetivos. Revisar y/o reajustar el régimen urbanístico vigente en los ámbitos afectados en condiciones que, de manera complementaria, impliquen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Dar respuesta a las necesidades y demandas de los vecinos de Tolosa, y, en particular, a los de los ámbitos afectados, con el fin de mejorar su calidad de vida.</li> <li>* Determinar las medidas de preservación del medio natural afectado, minimizando la extensión al mismo de los desarrollos urbanos, limitándolos a los supuestos estrictamente justificados.</li> <li>* Determinar un modelo de intervención urbano sostenible en el doble marco conformado por, por un lado, el conjunto de los ámbitos y subámbitos afectados, y por otro, cada uno de ellos.</li> <li>* Determinar las medidas de reforma y regeneración urbana de los ámbitos afectados de esa naturaleza.</li> <li>* Determinar las medidas de rehabilitación y reutilización del patrimonio edificado existente.</li> <li>* Adecuar las propuestas urbanísticas a la actual situación de crisis económico-inmobiliaria.</li> </ul>
<p><i>Objetivos ambientales de la Revisión del Plan Parcial del PGOU en el subámbito San Esteban.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Determinar las medidas necesarias para la reforma y regeneración urbana del subámbito.</li> <li>* Determinar la ordenación urbana del subámbito en condiciones que conlleven la recuperación, a cielo abierto, de la hoy día cubierta regata San Esteban, así como su integración en el contexto de dicha ordenación.</li> <li>* Protección de los posibles recursos acuíferos existentes en el subsuelo.</li> <li>* Determinación de las medidas de actuación necesarias para la recuperación de los suelos potencialmente contaminantes del subámbito.</li> <li>* Determinación de las adecuadas medidas de intervención en materia acústica, con la consiguiente adaptación de los futuros desarrollos a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia.</li> </ul>
<p><i>Objetivos ambientales de la Revisión del Plan Parcial del PGOU en el ámbito Usabal.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Control ambiental de las nuevas actividades industriales que se ubiquen en el ámbito, mediante el cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes.</li> <li>* Tratamiento y control de los posibles procesos y riesgos erosivos que pudieran derivarse de los movimientos de tierras que pudiera exigir la ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos que, en su caso, puedan plantearse en el entorno del caserío Erretiro, y determinación y materialización de las medidas protectoras y correctoras oportunas y necesarias para eliminar dichos riesgos.</li> <li>* Protección de los posibles recursos acuíferos existentes en el subsuelo.</li> <li>* Reducción, en lo posible, de las afecciones de los nuevos desarrollos urbanísticos que, en su caso, se proyecten en el entorno del caserío Erretiro en el arbolado de robledal-bosque mixto existente.</li> </ul>
<p><i>Objetivos ambientales de la Revisión del Plan Parcial del PGOU en el ámbito San Blas.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Preservación, en lo posible, de la vegetación arbórea existente.</li> <li>* Preservación, en lo posible, de los suelos de alto valor agrario existentes.</li> </ul>
<p><i>Objetivos ambientales de la Revisión del Plan Parcial del PGOU en el ámbito Casco de Bedaio.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Protección de los posibles recursos acuíferos existentes en el subsuelo.</li> <li>* Complementación de la ordenación urbanística con las medidas necesarias tanto para su compatibilización con el régimen de regulación y tratamiento del Parque Natural de Aralar (establecido, entre otros, en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del mismo) y el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) conformado por ese mismo Parque, como para la preservación de los valores propios de ese espacio natural.</li> <li>* Determinación de las medidas necesarias para garantizar la integración paisajista del nuevo desarrollo urbanístico en los citados Casco, Parque Natural y LIC.</li> </ul>

### III.3.- Descripción de las alternativas de planificación consideradas.

<b>Identificación y justificación de los criterios técnicos utilizados para la validación de las alternativas.</b>
<b>Criterios técnicos referentes al subámbito "11.1 SAN ESTEBAN. Nuevo desarrollo residencial".</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>* Reforma y recalificación urbana del subámbito mediante la creación de un tejido urbano de calidad, dotado de las adecuadas condiciones de compacidad cualitativa y cuantitativa, seguridad, etc., que cuente, entre otros extremos, con un espacio público dinámico y vivo, con servicios (comercio, equipamiento...) de proximidad, etc.</li><li>* Consolidación del carácter preferentemente residencial del desarrollo urbanístico a promover en el subámbito.</li><li>* Promoción de un desarrollo urbanístico funcionalmente mixto, aprovechando las sinergias u oportunidades que para ello representan realidades como Bonberenea, el Ferial, etc., a consolidar.</li><li>* Determinación de la ordenación en condiciones que hagan posible tanto el mantenimiento de las edificaciones existentes que se estimen de interés (Bonberenea, Unipapel...), sin perjuicio de, en su caso, su progresiva y futura sustitución.</li><li>* Determinación de la ordenación en condiciones que hagan posible su progresiva y escalonada ejecución en el tiempo.</li><li>* Reducción de la edificabilidad urbanística prevista para el subámbito en el vigente PGOU.</li><li>* Viabilidad económica del desarrollo urbanístico.</li><li>* Mejora de la conexión de San Esteban con el centro urbano de Tolosa por debajo de la red ferroviaria de ADIF.</li><li>* Consideración y análisis de las propuestas de ordenación planteadas en el proceso de participación ciudadana promovido por el Ayuntamiento en mayo y junio de 2013.</li></ul> <p>Se proponen 8 posibles alternativas de ordenación con el fin de incentivar el correspondiente y necesario debate en torno a ellas, previa la determinación de la que se estime adecuada.</p>
<b>Criterios técnicos referentes al ámbito "19.SAN BLAS".</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>* Referentes al espacio "19.1.1 Parte de Villas San Blas". Mantenimiento de las previsiones urbanísticas vigentes, o sustitución de las mismas por otras que impliquen su eliminación.</li><li>* Referentes al subámbito "19.2 Zumain". Reajuste de las condiciones reguladoras del régimen urbanístico del subámbito "19.2 Zumain", incluyendo las referentes a su clasificación urbanística, eliminando las previsiones de su hipotético desarrollo urbanístico.</li></ul>
<b>Criterios técnicos referentes a los ámbitos "22 USABAL Industrialdea 1" y "23 USABAL Industrialdea 2".</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>* Eliminación y/o reducción del nuevo desarrollo industrial previsto en el subámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial".</li><li>* Reajuste del régimen urbanístico vigente en el resto de los citados ámbitos urbanísticos con el fin de adecuarlo, en lo posible, a las características y condicionantes actuales de los pabellones industriales existentes.</li></ul> <p>Se proponen tres posibles alternativas de ordenación en el subámbito "23. 1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial" con el fin de incentivar el correspondiente debate a los efectos de la determinación de su ordenación urbanística.</p>
<b>Criterios técnicos referentes al ámbito "33. CASCO DE BEDAIO"</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>* Reajuste de las condiciones de ordenación estructural del ámbito, y redimensionamiento, a la baja, del desarrollo residencial previsto en él, en consonancia con las necesidades de vivienda existentes en ese entorno del municipio.</li><li>* Reajuste de la delimitación del ámbito en consonancia con los objetivos y criterios planteados en este momento.</li><li>* Clasificación como suelo urbano de los terrenos que se integren en el ámbito, tras ese reajuste de su delimitación.</li><li>* Clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos restantes terrenos que no se integren en el ámbito resultante tras los citados reajustes.</li></ul> <p>Se plantean cuatro alternativas de ordenación que difieren, exclusivamente, en la delimitación del referido ámbito, y, en consonancia con ello, en la clasificación urbanística de los terrenos afectados. Todas esas alternativas son coincidentes en lo referente a la previsión de un nuevo desarrollo residencial limitado a 4 ó 5 nuevas viviendas.</p>

<b>Caracterización ambiental de las alternativas viables propuestas.</b>
<i>Denominación de la alternativa. Alternativa 0.</i>
<i>Congruencia, proporcionalidad y contribución.</i> Tolosa cuenta con una realidad urbanística global asentada y de alta calidad urbana y natural. En todo caso, esa calidad global se complementa con la existencia de determinadas situaciones necesitadas de regeneración y/o reconsideración (San Esteban, Usabal, San Blas, Casco de Bedaio...) con el fin de adaptar su régimen urbanístico, ambiental, etc. a los condicionantes y a las necesidades actuales. Debido a ello, la alternativa 0 o de no intervención en esos ámbitos no es adecuada en este caso.
<i>Denominación: alternativas de ordenación del subámbito "11.1 SAN ESTEBAN. Nuevo desarrollo residencial".</i>
<i>Congruencia, proporcionalidad y contribución.</i> El carácter urbano del subámbito hace que el conjunto de las alternativas de ordenación planteadas sean igualmente congruentes y proporcionados desde una perspectiva ambiental. El hecho de que todas ellas tengan como objetivo la regeneración y recualificación urbana y ambiental del ámbito da pie a ese tipo de conclusión.
<i>Denominación: alternativas de ordenación del ámbito "19. SAN BLAS".</i>
<i>Congruencia, proporcionalidad y contribución.</i> La propuesta de desclasificación del subámbito "19.2 Zumarain" es ambientalmente correcta, congruente y proporcionada en la medida en que conlleva la consolidación de los terrenos de ese subámbito en su actual estado rural o natural.
<i>Denominación: alternativas de ordenación de los ámbitos "22 USABAL Industrialdea 1" y "23 USABAL Industrialdea 2".</i>
<i>Congruencia, proporcionalidad y contribución.</i> De las tres alternativas de ordenación del subámbito "23.1 USABAL. Nuevo desarrollo industrial", la más correcta, congruente y proporcionada desde una perspectiva ambiental es la de asociada a la eliminación total de ese desarrollo, y a la desclasificación del subámbito, en la medida en que conlleva la consolidación de los terrenos afectados en su actual estado rural o natural. A su vez, la menos congruente y proporcionada de esas tres alternativas desde una perspectiva ambiental es la que conlleva el mantenimiento, en su integridad, del desarrollo urbanístico industrial previsto en el vigente PGOU de 2009. Por último, la tercera alternativa (reducción parcial de los desarrollos urbanísticos previstos en el vigente PGOU, y desclasificación asimismo parcial de los terrenos afectados), considerada ambientalmente, está en una posición intermedia respecto de las dos anteriores.
<i>Denominación: alternativas de ordenación del ámbito "33. CASCO DE BEDAIO".</i>
<i>Congruencia, proporcionalidad y contribución.</i> Consideradas desde una perspectiva ambiental, el conjunto de las alternativas de ordenación planteadas en la Revisión Parcial del PGOU son más correctas, congruentes y proporcionadas que las previstas en el vigente PGOU en la medida en que aquellas conllevan una importante reducción de los desarrollos urbanos (de unas 20 viviendas se pasa a unas 4 ó 4 viv.), y, en consonancia con ello, de las exigencias de artificialización, etc. de los terrenos afectados. Debido a ello, las distintas alternativas de ordenación planteadas en la Revisión Parcial del PGOU pueden ser consideradas igualmente proporcionadas y congruentes. Eso sí, de todas ellas, la que conlleve una menor artificialización de los terrenos ha de ser considerada como la ambientalmente más correcta y procedente.

### III.4.- Principales determinaciones del Plan o Programa.

<i>Denominación.</i>	<i>Breve descripción.</i>
Subámbito "11.1 SAN ESTEBAN. Nuevo desarrollo residencial"	Determinación de las medidas adecuadas de regeneración y recualificación urbana del ámbito.
	Reducción del dimensionamiento de los nuevos desarrollos residenciales.
	Consolidación de las edificaciones existentes que se consideren de interés, y determinación de las medidas de rehabilitación y reutilización de los mismos.
	Consideración y tratamiento de Bonberenea, Ferial, etc. como focos y oportunidades de incentivación de desarrollos económicos, culturales, etc. de interés
	Determinación de las propuestas de ordenación del subámbito en las debidas condiciones de viabilidad de los mismos.
	Determinación de las propuestas de ordenación del subámbito en condiciones que garanticen su sostenibilidad global (social, ambiental, económica...).
Ámbito "19. SAN BLAS"	Clasificación de los terrenos del subámbito "19.2 Zumarain" como suelo no urbanizable, en sustitución de su actual clasificación como suelo urbanizable no sectorizado.
	Consolidación del subámbito "19.2 Zumarain" con sus actuales condiciones rurales - naturales.
	Eliminación de las expectativas de desarrollos urbanos en el subámbito "19.2 Zumarain".
Ámbitos "22. USABAL. Industrialdea 1", 23. USABAL. Industrialdea 2".	<p>Determinación de tres posibles alternativas de ordenación del subámbito "23.1. USABAL. Nuevo desarrollo industrial", que conllevan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* El mantenimiento del desarrollo urbanístico previsto en el vigente PGOU de 2009 con sus actuales características y condiciones, incluidas las referidas a la propia delimitación del subámbito.</li> <li>* La eliminación, en su integridad, del desarrollo urbanístico previsto en el vigente PGOU de 2009, incluida la propia delimitación del subámbito, que pasaría a ser clasificado como suelo no urbanizable.</li> <li>* La reducción parcial del desarrollo urbanístico previsto en el vigente PGOU de 2009, que conllevaría la redelimitación del subámbito.</li> </ul>
Ámbito "33. CASCO DE BEDAIO"	Determinación de las medidas adecuadas de regeneración y recualificación urbana del ámbito.
	Reducción del dimensionamiento de los nuevos desarrollos residenciales del ámbito, limitándolos a 4 ó 5 viviendas.
	Redelimitación del ámbito, reduciendo su dimensionamiento en mayor o menor medida, y clasificando como suelo no urbanizable los terrenos que se excluyan de él.
	Adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los condicionantes asociados a su emplazamiento en el entorno (parcialmente dentro) del Parque Natural de Aralar, y del LIC que conforma éste.

#### IV.- CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL ÁMBITO TERRITORIAL POTENCIALMENTE AFECTADO.

##### IV.1.- Fuentes de información y dificultades encontradas.

Planeamiento territorial vigente: DOT; PTS de ordenación de márgenes y arroyos de la CAPV; PTS Ferroviario; PTS Agroforestal; etc.  
Planeamiento urbanístico vigente en Tolosa, y, en particular, el vigente PGOU de 2009, incluida su evaluación ambiental.  
Otros documentos, proyectos y estudios: mapa geológico del PV (EVE); mapa hidrogeológico del P.V. (EVE); mapa de clases agrológicas de Gipuzkoa; mapa de vegetación de la CAPV y EUNIS; inventario de emplazamiento de suelos potencialmente contaminantes (IHOBE); red de seguimiento del estado biológico de los ríos de la CAPV (URA); red de corredores ecológicos; catálogo de paisajes singulares de la CAPV; geo Euskadi; ortofotos; etc.

##### IV.2.- Descripción ambiental del ámbito territorial potencialmente afectado.

###### *Ámbito de análisis.*

De conformidad con lo indicado, la Revisión Parcial del PGOU planteada afecta a los siguientes ámbitos y subámbitos: subámbito "11.1 SAN ESTEBAN. Nuevo desarrollo residencial"; ámbito "19. SAN BLAS"; ámbitos "22 USABAL Industrialdea 1" y "23 USABAL Industrialdea 2"; ámbito "33. CASCO DE BEDAIO".

###### *Medio Atmosférico. Calidad del aire y ruido.*

Los ámbitos afectados por la Revisión Parcial del PGOU participan de los condicionantes climatológicas generales del municipio de Tolosa, caracterizados por de tipo templado oceánico, con temperaturas suaves, humedad relativa elevada, nubosidad frecuente y lluvias abundantes repartidas de forma regular durante todo el año. La calidad del aire es, en términos generales, buena.

En materia acústica, de conformidad con lo establecido en el vigente PGOU de 2009, tienen la condición de áreas acústicas de uso residencial los siguientes ámbitos y subámbitos: subámbito "11.1 SAN ESTEBAN. Nuevo desarrollo residencial"; ámbito "19. SAN BLAS". Por su parte, los ámbitos "22 USABAL Industrialdea 1" y "23 USABAL Industrialdea 2" tienen la condición de áreas acústicas de uso industrial. Por último, el ámbito "33. CASCO DE BEDAIO" tiene la condición de Espacio Natural Tranquilo, al igual que el conjunto del Parque Natural de Aralar en la parte incluida en el municipio de Tolosa. En consonancia con ello, esos ámbitos están sujetos a los objetivos acústicos establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia para cada una de esas modalidades de áreas acústicas.

###### *Geología, geomorfología y suelos.*

###### Subámbito "11.1 SAN ESTEBAN. Nuevo desarrollo residencial".

Carece de elementos singulares destacables desde el punto de vista geológico-geomorfológico. Los suelos del subámbito están en su mayor parte artificializados, siendo los de carácter natural más bien limitados, y carentes de singular valor. Cuenta con suelos potencialmente contaminantes que han de ser objeto del tratamiento (estudios de declaración...) previsto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

###### Ámbito "19. SAN BLAS".

Carece de elementos singulares destacables desde el punto de vista geológico-geomorfológico. El subámbito "19.2 Zumarain" delimitado por el vigente PGOU en ese ámbito cuenta, en su mayor parte, con suelos naturales. Desde el punto de vista de su capacidad agrológica, gran parte de ellos se corresponden con suelos de la clase IV, con limitaciones permanentes que reducen sensiblemente su capacidad productiva, que, en todo caso, pueden ser considerados como de capacidad agrológica media-alta, dada la escasez de suelos de alta capacidad agrológica en el municipio.

###### Ámbitos "22 USABAL Industrialdea 1" y "23 USABAL Industrialdea 2".

Carece de elementos singulares destacables desde el punto de vista geológico-geomorfológico. A su vez, se trata de ámbitos urbanos industriales en su mayor parte ya artificializados. La salvedad está asociada a la presencia de suelos naturales en el subámbito "23.1 USABAL Nuevo desarrollo industrial" delimitado en el vigente PGOU. Se trata de, en concreto, los suelos hortícolas situados en el entorno del caserío Erretiro, complementados con la ladera que desciende del monte Ollaun, ocupada por la vegetación a la que se alude más adelante.

Ámbito "33. CASCO DE BEDAIO".

Carece de elementos singulares específicos destacables desde el punto de vista geológico-geomorfológico.

El actual ámbito "33. Casco de Bedaio" está ocupado, por un lado, por desarrollos urbanos (caseríos, iglesia, frontón, carretera, otro tipo de edificaciones e instalaciones, etc. ), y, por otro, por suelos naturales que carecen de valores o intereses singulares desde la perspectiva de la vegetación existente en ellos. Merece ser destacada la presencia puntual de suelos agrarios de la clase IV.

Medio Hidrológico y Superficial y Subterráneo.Subámbito "11.1 SAN ESTEBAN. Nuevo desarrollo residencial".

Cabe destacar la presencia de la regata San Esteban en el subámbito, si bien está cubierta en la actualidad.

Además, ese mismo subámbito forma parte de la unidad hidrogeológica Ernio y, dentro de ella, del denominado sector Tolosa de la subunidad Ernio, en el que se encuentran los acuíferos de Tolosa y Urkizu, constituidos por materiales jurásicos y urgonianos respectivamente. El primero de ellos es drenado por el manantial Estación. Considerado en ese contexto, cabe apuntar que el subámbito se encuentra en un entorno de alta vulnerabilidad.

Ámbito "19. SAN BLAS".

Carece de elementos destacables desde el punto de vista hidrológico tanto superficial como subterráneo, por lo que no es vulnerable a ese respecto.

Ámbitos "22 USABAL Industrialdea 1" y "23 USABAL Industrialdea 2".

Destaca el paso del río Araxes por esos ámbitos, bien por su interior, bien por su periferia. Ese cauce tiene, además, la condición de Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Araxes ibaia / río Araxes, código ES2120012), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2.000.

Complementariamente, cabe apuntar que las características del subámbito "23.1 USABAL. Nuevo desarrollo industrial" y su entorno apuntan a la posible existencia de acuíferos subterráneos y que, precisamente por eso, responde o puede responder a las características propias de un entorno vulnerable a ese respecto.

Ámbito "33. CASCO DE BEDAIO".

Se sitúa en un entorno asentado sobre coluviales, depósitos post-orogénicos de edad cuaternaria, originados por el desmantelamiento de los relieves de calizas urgonianas de la sierra de Aralar. Ese tipo de depósitos suele dar lugar a acuíferos detríticos, en general no consolidados, de porosidad intergranular y elevada anisotropía. Debido a ello, se trata de un entorno de alta vulnerabilidad.

Vegetación.Subámbito "11.1 SAN ESTEBAN. Nuevo desarrollo residencial".

La vegetación actual no tiene un especial valor, y está asociada a la presencia de puntuales cultivos agrícolas, vegetación ruderal-nitrófila y prados. Cabe destacar la presencia de algunos ejemplares arbóreos de tilos y ciruelos en hilera cerca de las instalaciones de "Tolosa Garatzen"; un conjunto de arces, tilos, cerezos, etc. muy bien conservados ubicados en el pequeño parque con columpios cerca de los cuatro edificios de Zuberoa; otro en frente con abedules, plátanos, etc.; también existen pequeños conjuntos de ejemplares de frondosas de buen porte ubicados en la parcela de prados-cultivos situada tras los talleres Gureak.

Ámbito "19. SAN BLAS".

En lo referente a la vegetación arbórea, el mayor valor es el asociado a algunos ejemplares de frondosas ubicados en hilera en el borde del camino al caserío Aritzio y otros de menor entidad cerca de las villas Clarita y Gabina

Ámbitos "22 USABAL Industrialdea 1" y "23 USABAL Industrialdea 2".

Al tratarse de ámbitos urbanos industriales en su mayor parte ya desarrollados y consolidados, carecen de singulares elementos a destacar en materia de vegetación. La salvedad está asociada a la presencia de arbolado de robledal-bosque mixto (robles pedunculados, hayas, castaños, arces, alisos, etc.) en el subámbito "23.1 USABAL Nuevo desarrollo industrial", que desciende desde la zona más alta de la ladera de Ollaun.

Ámbito "33. CASCO DE BEDAIO".

Está ocupado actualmente, por un lado, por desarrollos urbanos (caseríos, iglesia, frontón, carretera, otro tipo de edificaciones e instalaciones, etc. ), y, por otro, por suelos naturales que carecen de valores o intereses singulares desde la perspectiva de la vegetación existente en ellos. Merece ser destacada la

presencia puntual de suelos agrarios de la clase IV.

*Fauna.*

Los ámbitos y subámbitos afectados por la Revisión Parcial carecen de elementos y/o aspectos destacables desde la perspectiva de la fauna, dada la inexistencia de especies, etc. destacables.

*Medio socioeconómico.*

Sin perjuicio de determinadas salvedades, los ámbitos y subámbitos afectados por la Revisión Parcial del PGOU forman están asociados a desarrollos urbanos (residenciales, industriales, dotacionales...) existentes, que están en diversas situaciones de mantenimiento, conservación, calidad o degradación, etc.

Las salvedades o singularidades más importantes se corresponden con los subámbitos "19.2 Zumarain" y "23.1 USABAL. Nuevo desarrollo industrial", afectados por nuevos desarrollos previstos en el vigente PGOU de 2009.

El subámbito "11.1 SAN ESTEBAN. Nuevo desarrollo residencial" se corresponde con un ámbito urbano, ya desarrollado en su mayor parte, ocupado por edificaciones residenciales (Grupo Zuberóa; calle San Juan 10, 12; etc.), industriales (Unipapel, Peugeot, etc.), equipamentales (Ferial, Bonberenea, etc.). Está, en todo caso, en un estado degradado que requiere y justifica la determinación de las correspondientes medidas de regeneración y recualificación urbana.

El subámbito "19.1 Villas San Blas" está, en su mayor parte, ya ocupado por desarrollos residenciales de carácter aislado, y acoge unas 14 viviendas. Cuenta con una población aproximada de 35-40 personas.

Los ámbitos "22. USABAL. Industrialdea 1" y "23. USABAL. Industrialdea 2" (con excepción del subámbito antes mencionado) cuentan con desarrollo industriales existentes y consolidados. El régimen urbanístico vigente en ellos justifica en todo caso determinados reajustes, asociados básicamente a la configuración de las edificaciones en su interior (entreplantas o nuevas plantas interiores...).

El ámbito "33. CASCO DE BEDAIO" constituye el núcleo "urbano" del enclave de Bedaio, y acoge una serie de caseríos, equipamientos (iglesia, antiguas escuelas...) e instalaciones (frontón...). Tiene, en todo caso, un carácter globalmente rural. En cuanto que tal núcleo es el "centro" de un conjunto poblacional (enclave de Bedaio) conformado por un total aproximado de 80 personas. Está, en términos generales, en un estado de degradación que justifican la determinación de medidas de regeneración y recualificación.

#### IV.3.- Valoración ambiental de los ámbitos territoriales implicados. Diagnóstico y unidades ambientales homogéneas.

***Síntesis de caracterización ambiental y diagnóstico del ámbito territorial implicado e identificación de los aspectos y problemas ambientales relevantes.***

*Caracterización ambiental.*

Los ámbitos y subámbitos afectados responden, en términos generales, a los condicionantes propios de ámbitos urbanos destinados y ocupados por desarrollos de esa naturaleza (residencial, industrial, equipamientos, calles...). En todo caso, en atención a razones tanto globales como ambientales, cabe subrayar la existencia de situaciones distintas como las que se exponen a continuación.

Por un lado, en atención a la mezcla en un mismo ámbito o subámbito de situaciones urbanas y naturales cabe destacar los supuestos singulares de los ámbitos "19. SAN BLAS" y "23. USABAL. Industrialdea 2".

En el primero de esos ámbitos conviven una parte urbana (conformada por el subámbito "19.1 Villas San Blas", y que está en un buen estado de mantenimiento) y otra rural (conformada por el subámbito "19.2 Zumarain"). Algo similar sucede en el segundo supuesto. Así, mientras que la mayor parte del ámbito "23. USABAL. Industrialdea 1" responde a las características propias de un entorno urbano industrial consolidado y en buen estado de mantenimiento, el resto (conformado por el subámbito "23.1 USABAL. Nuevo desarrollo industrial") responde a las características propias de un entorno natural en la parte coincidente con la ladera que baja del monte Ollaun, ocupada por una masa arbórea.

Por otro, en atención a su actual estado de conservación y mantenimiento, cabe diferenciar la existencia de ámbitos y subámbitos globalmente degradados (es el caso del subámbito "11.1 SAN ESTEBAN. Nuevo desarrollo residencial") y otros en mejor estado de conservación (Usabal, subámbito "19.1 Villas San Blas", etc.).

Por último, a los supuestos anteriores cabe sumar el del ámbito "33. CASCO DE BEDAIO". Su singularidad está asociada a su emplazamiento en el enclave de Bedaio y, más en concreto, en el entorno del Parque Natural de Aralar y del LIC que conforma ese Parque. Conforman el núcleo urbano de ese enclave. Cuenta con un estado global y también ambiental de degradación.

<b>Definición y valoración de las unidades ambientales homogéneas.</b>
<b>Unidad nº 1.</b>
<b>Denominación. MEDIO URBANO ANTROPIZADO Y/O ARTIFICIALIZADO SITUADO EN LA TRAMA URBANA ASOCIADA AL CENTRO URBANO DE TOLOSA.</b>
<b>Descripción:</b> Se corresponde con: el subámbito "11.1 SAN ESTEBAN. Nuevo desarrollo residencial"; el subámbito "19.1 Villas San Blas"; el ámbito "22. USABAL. Industrialdea 1"; el ámbito "23. USABAL. Industrialdea 2" (con excepción de una determinada parte del subámbito "23.1 USABAL. Nuevo desarrollo industrial"). Responde, en términos generales, a las características y a los condicionantes propios de entornos urbanos ya desarrollados, destinados a usos de esa naturaleza (residenciales, industriales, equipamientos...). Están, bien en un buen o correcto estado de mantenimiento (Usabal; "19.1 Villas San Blas"; etc.), bien en un estado general de degradación que justifica la proyección y ejecución de medidas de regeneración y recualificación urbana ("11.1 SAN ESTEBAN. Nuevo desarrollo residencial"...).
<b>Valoración y análisis de la capacidad de acogida</b> En atención a sus actuales características y condicionantes urbanos tienen una justificada capacidad de acogida de usos y desarrollos de esa naturaleza.
<b>Unidad nº 2.</b>
<b>Denominación. MEDIO URBANO ANTROPIZADO Y/O ARTIFICIALIZADO SITUADO EN EL ENCLAVE DE BEDAIO.</b>
<b>Descripción:</b> Se corresponde con el ámbito "33. CASCO DE BEDAIO". Responde, en términos generales, a las características y a los condicionantes propios de un núcleo urbano que constituye la cabecera de un entorno rural como Bedaio que, en todo caso, cuenta en sí mismo con connotaciones rurales. Está en un estado de estado general de degradación que justifica la proyección y ejecución de medidas de regeneración y recualificación.
<b>Valoración y análisis de la capacidad de acogida</b> Su condición de núcleo / cabecera de Bedaio hace de él un ámbito destinado a dar respuesta y a acoger a las demandas residenciales, equipamentales, etc. de ese mismo enclave. Debido a ello, es un ámbito con capacidad de acogida de ese tipo de desarrollos. Eso sí, esa capacidad ha de entenderse asociada a la premisa de que los condicionantes cualitativos y cuantitativos de esos desarrollos se han de adecuar, por un lado, a las exigencias y demandas urbanas de ese enclave, y, por otro, a los criterios reguladores del Parque Natural de Aralar y del LIC conformado por dicho Parque (en los que está parcialmente integrado el ámbito).
<b>Unidad nº 3.</b>
<b>Denominación. MEDIO NATURAL.</b>
<b>Descripción:</b> Se corresponde con los subámbitos "19.2 Zumarain" y "23.1 USABAL. Nuevo desarrollo industrial" (dentro de éste, con la parte de la ladera que desciende del monte Ollaun, ocupada por masas arbóreas). Responde, en términos generales, a las características y a los condicionantes propios de los suelos rurales. En el primero de ellos merece ser destacada la presencia de terrenos de valor agrario. Y en el segundo (concretamente en la indicada ladera), de arbolado de robledal-bosque mixto (robles pedunculados, hayas, castaños, arces, alisos, etc.).
<b>Valoración y análisis de la capacidad de acogida</b> Se trata de subámbitos y terrenos cuya capacidad de acogida ha de entenderse asociada a, preferentemente, a usos rurales o naturales. Su capacidad de acogida para desarrollos urbanos ha de considerarse excepcional, condicionada, en todo caso, a la previa justificación de su necesidad para dar respuesta a demandas de esa naturaleza del municipio de Tolosa.

**Valoración específica de la potencial afección del plan o programa a la Red Natura 2000.**

El ámbito "33. Casco de Bedaio" está situado en el entorno del Parque Natural de Aralar, y, más en concreto, una determinada parte de él se sitúa dentro tanto de ese Parque, como del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) conformado por el mismo.

A su vez, el río Araxes pasa bien por el interior bien por la periferia de los ámbitos "22. USABAL. Industrialdea 1" y "23. USABAL. Industrialdea 2". Y ese cauce tiene, además, la condición de Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Araxes ibaia / río Araxes, código ES2120012), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2.000.

En todos esos casos, las propuestas urbanísticas previstas en el vigente PGOU de 2009 se plantean en condiciones de adecuación y compatibilidad con los criterios de intervención establecidos para dichos



Parque y LIC.

La Revisión Parcial de ese PGOU que ahora se promueve ratifica esas mismas premisas de determinación del régimen urbanístico de esos ámbitos. Es más, en el caso concreto del Casco de Bedaio, las propuestas de reducción tanto del ámbito de ese Casco, como del nuevo desarrollo urbanístico propuesto en él (limitándolo a 4 ó 5 viviendas), garantizan aún más, si cabe, su adecuación y compatibilización con los criterios de intervención en los referidos Parque y LIC.

#### IV.- PÚBLICO INTERESADO.

La relación del público interesado está conformada por, entre otras, las siguientes entidades:

- \* Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Política Lingüística y Cultura del Gobierno Vasco.
- \* Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología del Departamento de Seguridad del Gobierno Vasco.
- \* Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco.
  - Dirección de Medio Natural y Planificación Ambiental.
  - Dirección de Planificación Territorial y Urbanismo.
- \* Dirección de Salud Pública y Adicciones del Departamento de Salud del Gobierno Vasco.
- \* URA. Agencia Vasca del Agua.
- \* Ihobe. Sociedad Pública de Gestión Ambiental.
- \* Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- \* Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- \* Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- \* Ekologistak Martxan.
- \* Haritzalde Naturzaleen Elkarte.
- \* Eguzki.
- \* Tolomendi.
- \* Eskola Agenda 21.
- \* Colegio de Arquitectos Vasco Navarro. Arkitektoen Elkargoa.

#### V.- PLANOS.

Se adjuntan los siguientes planos:

- \* I.1. Ámbitos y Subámbitos Urbanísticos (Plan General 2009. Fragmento)
- \* I.2. Clasificación del suelo (Plan General 2009. Fragmento).
- \* I.3. Zonificación global (Plan General 2009. Fragmento)
- \* II.1. Alternativas de ordenación de distintos ámbitos y entornos urbanos.

En Donostia/San Sebastián, Octubre de 2014.

Santiago Peñalba.  
Arqto.

Manu Arruabarrena.  
Arqto.

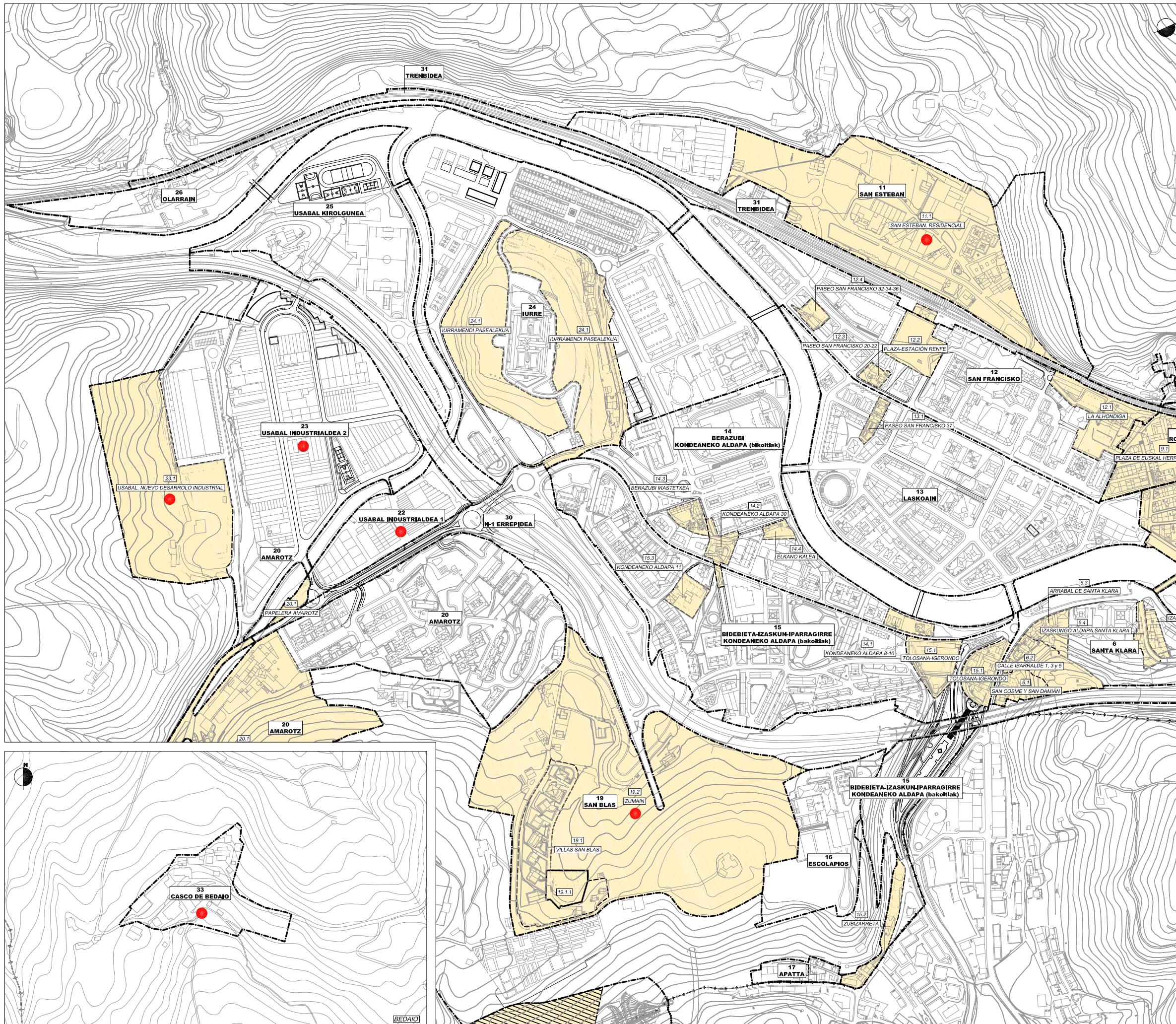
Mikel Iriondo  
Abogado

Carmen Seguro  
Geógrafa



**PLANOS**





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

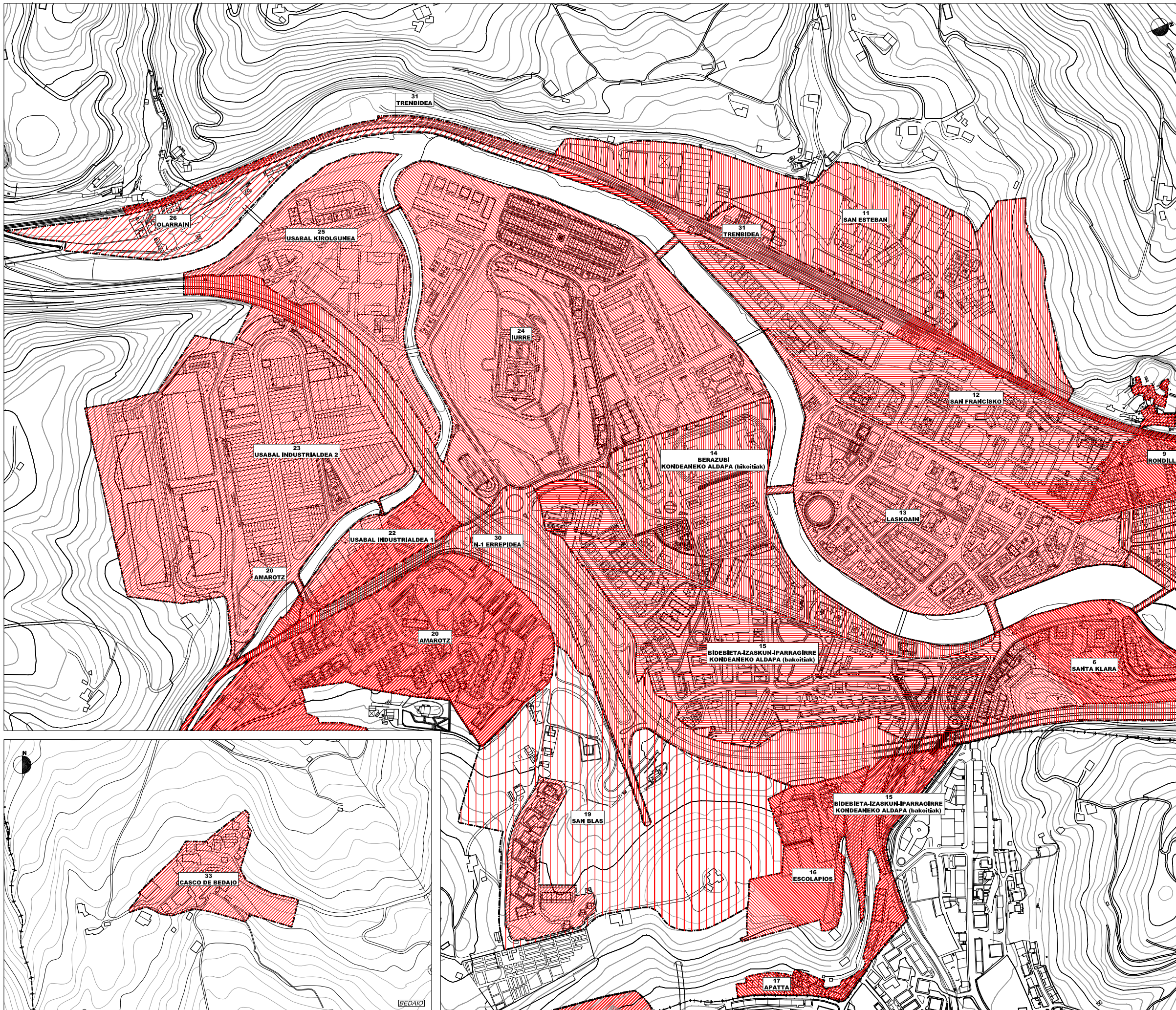
ERAGINDAKO ESPARRU ETA AZPIESPARRUAK ● ÁMBITOS O SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS AFECTADOS

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

I. INFORMAZIOA I. INFORMACIÓN  
**1.1 PLANOA** **PLANO 1.1**  
 HIRIGINTZA ESPARRUEN ETA ASPIESPARRU (Plan Orokorra 2009. Zatia) ÁMBITOS Y SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS (Plan General 2009. Fragmento)

1/6.000 ESKALA ESCALA 1/6.000

RESAULTORES: PROMOTORE:   
 MARI ARRIBARRARENA-FLOREZ, Arquitecto. SANTIAGO PEÑALBA GARRIENSA, Arquitecto. MUEL, INGENIERO TÉCNICO, Arquitecto.



UDALERRERAKA +---+ LIMITE MUNICIPAL  
 HIRIBITZA ESPARRUEN MUGAKETA --- DELIMITACION DEL AMBITO URBANISTICO

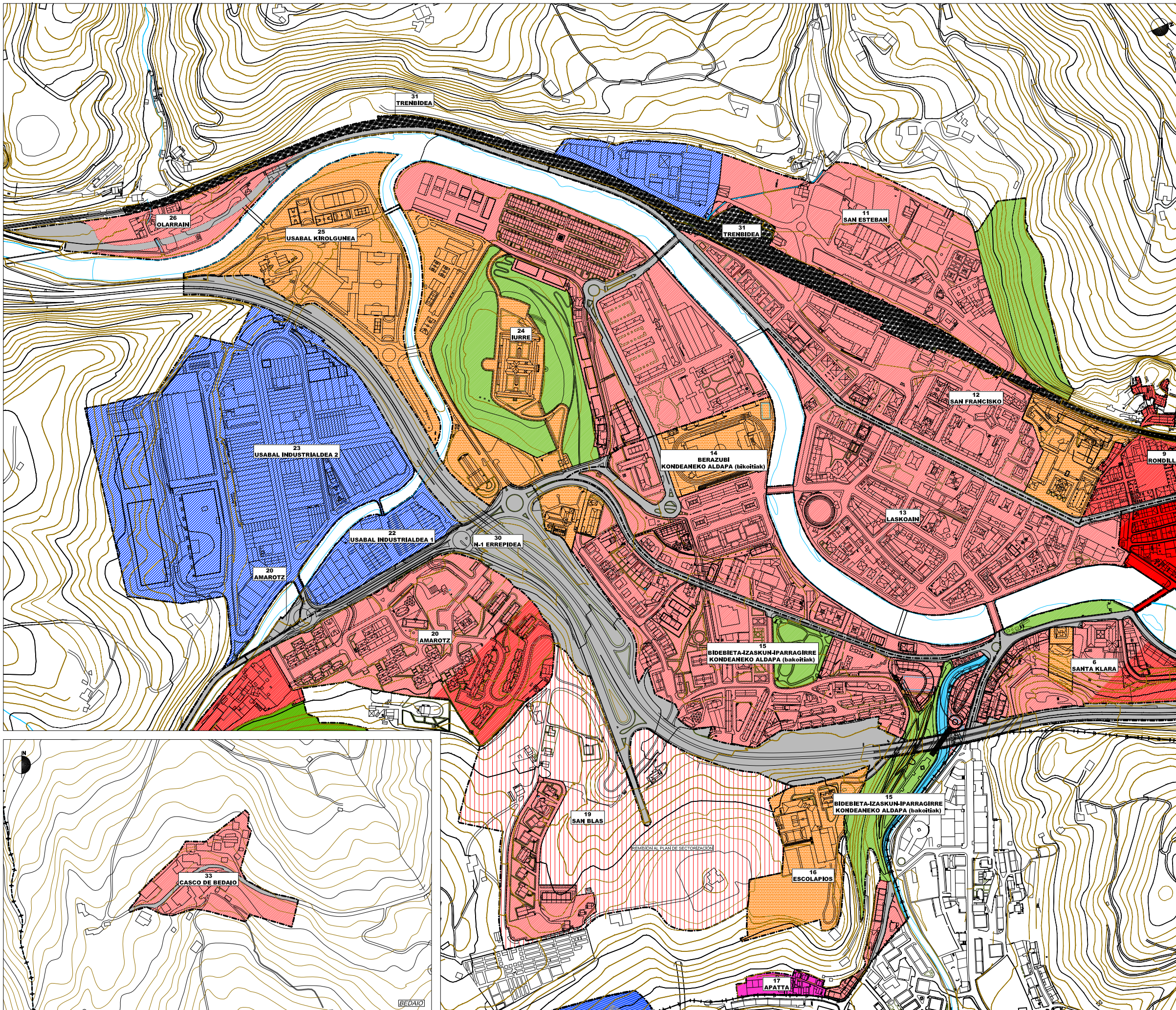
HIRIURZORUA [diagonal hatching] SUELO URBANIZABLE  
 LURZORU URBIAGARRI BERTORERAKUTIA [cross-hatching] SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO  
 SEKTORIZATU GABEKO LURZORU URBIAGARRIA [white box] SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

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

I. INFORMAZIOA I. INFORMACIÓN  
**1.2 PLANOA** **PLANO 1.2**  
 LURZORUAREN SAILKAPENA (Plan Orokorra 2009. Zatia) CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Plan General 2009. Fragmento)

1/6.000 ESKALA ESCALA 1/6.000

SEKTOREAK: [Signatures] PROMOTORE: [Signature]  
 MARIJ ARRIBARRIENA-FLOREZ, Arquitecto. SANTIAGO PEÑALBA GARRIBENA, Arquitecto. MUEL PEÑEDO TURIBIAC, Arquitecto.  
 TOLOSAKO UDALA



A. BEREHARRERAKO ZONAK		A. ZONAS DE USOS RESIDENCIALES	
HIRIGUNE HISTORIKO BEREHARRERAKO ZONA: A.10	[Red]	A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO	[Red]
ERAKUNTZA BERRIKO BEREHARRERAKO ZONA: A.20	[Red]	A.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA	[Red]
B. JARDUEREA ERABILTZEKO ERABILERAKO ZONAK		B. ZONAS DE USOS INDUSTRIALES	
INDUSTRIA-ERABILERAKO ZONA: B.10	[Blue]	B.10 USO INDUSTRIAL	[Blue]
HIRUGARREN SEKTORERAKO ERABILERAKO ZONA: B.20	[Blue]	B.20 USO FERROVIARIO	[Blue]
C. KONMUNIKAZIEN SISTEMA OROKORRA		C. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	
BERE-KOMUNIKAZIEN SISTEMA OROKORRA: C.10	[Black]	C.10 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACION VARIAS	[Black]
TRENBIDE-KOMUNIKAZIEN SISTEMA OROKORRA: C.20	[Black]	C.20 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACION FERROVIARIA	[Black]
D. ESPAZU LIBREEN SISTEMA OROKORRA		D. SISTEMA GENERAL DE ESPAZIO LIBRE	
HIRIKO ESPAZU LIBREEN SISTEMA OROKORRA: F.10	[Green]	F.10 SISTEMA GENERAL DE ESPAZIO LIBRE	[Green]
IRABILDUGAI (HIRIBOIA): F.20	[Green]	F.20 CAUCES FLUVIALES	[Green]
E. EQUIPAMENDU KOMUNITARIOEN SISTEMA OROKORRA		E. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
EQUIPAMENDU KOMUNITARIOEN SISTEMA OROKORRA: G.20	[Orange]	G.20 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	[Orange]
H. ZERBITZU-IZAPIETUREN SISTEMA OROKORRA		H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	
ZERBITZU-IZAPIETUREN SISTEMA OROKORRA: H.20	[Black]	H.20 SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	[Black]
-----		-----	
[Red outline]		AMBITO REFERITO A PLAN DE SECTORIZACION	

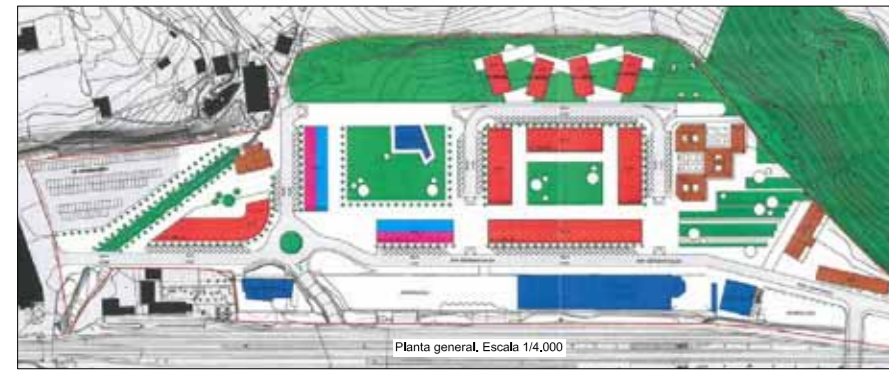
AURRERAPENA AVANCE  
**TOLOSAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPEN PARTZIALA** **REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA**  
 2014ko URRIA OCTUBRE 2014

I. INFORMAZIOA I. INFORMACIÓN  
**I.3 PLANOA PLANO I.3**  
 ZONAKATZE OROKORRA ZONIFICACIÓN GLOBAL  
 (Plan Orokorra 2009, Zatia) (Plan General 2009, Fragmento)

1/6.000 ESKALA ESCALA 1/6.000

BEHATZA: [Signature] PROMOTORE: [Signature]  
 MAHAI AURRERAPENA-FLOREZ, Arquitecto. SANTIAGO PEÑALBA GARRIENSA, Arquitecto. MUEL, INGENIERO FLUVIALDE, Abogado.

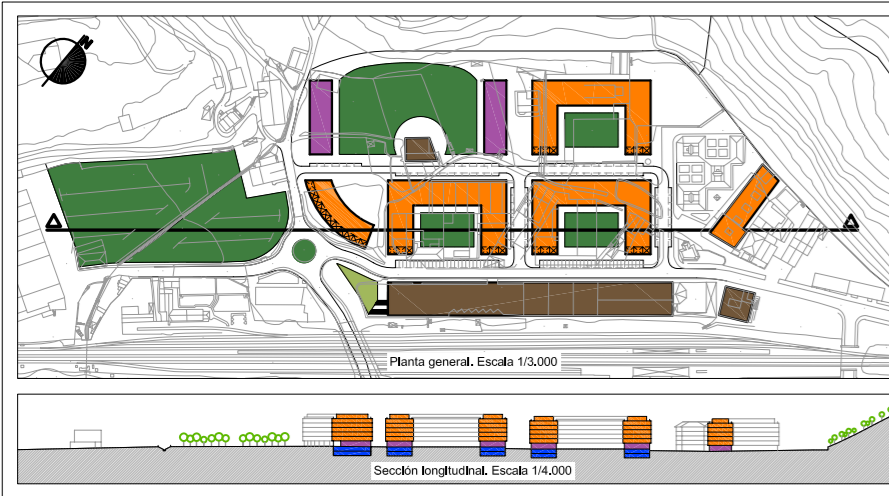
TOLOSAKO UDALA



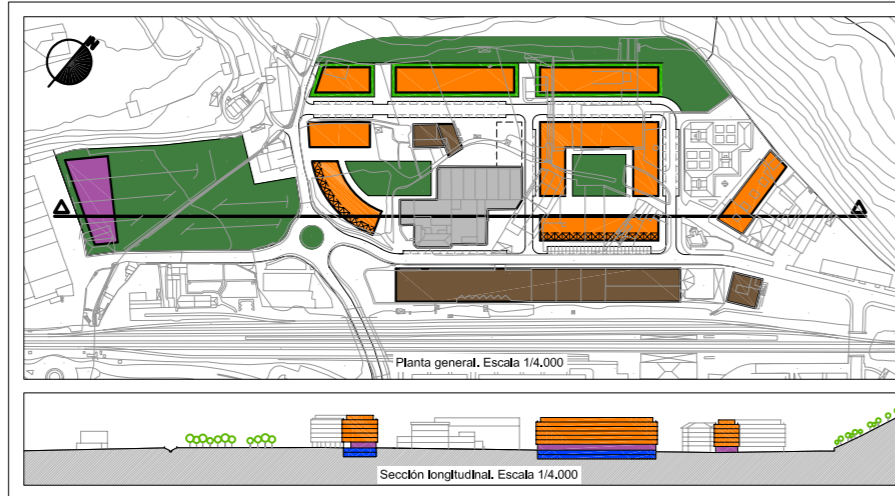
Alternativa 1



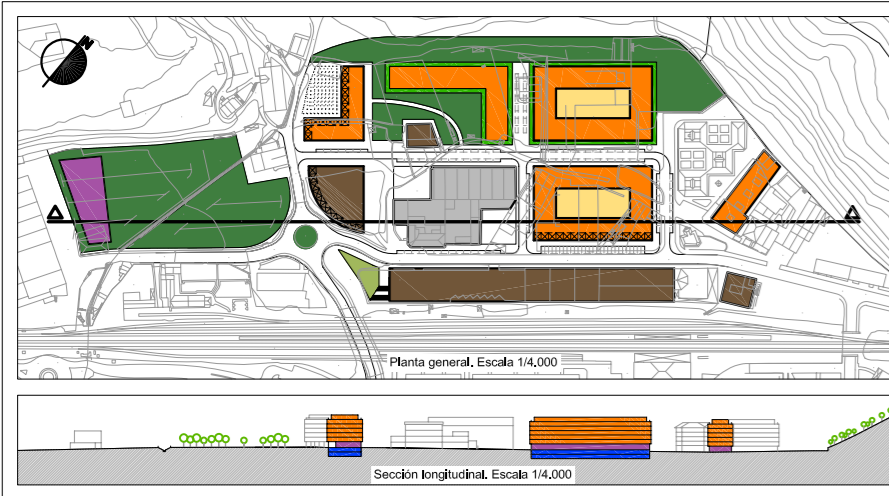
Alternativa 2



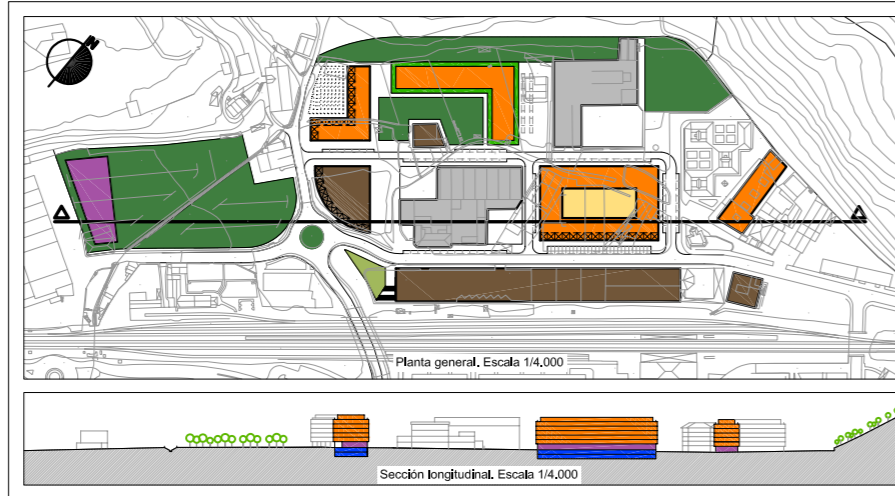
Alternativa 3



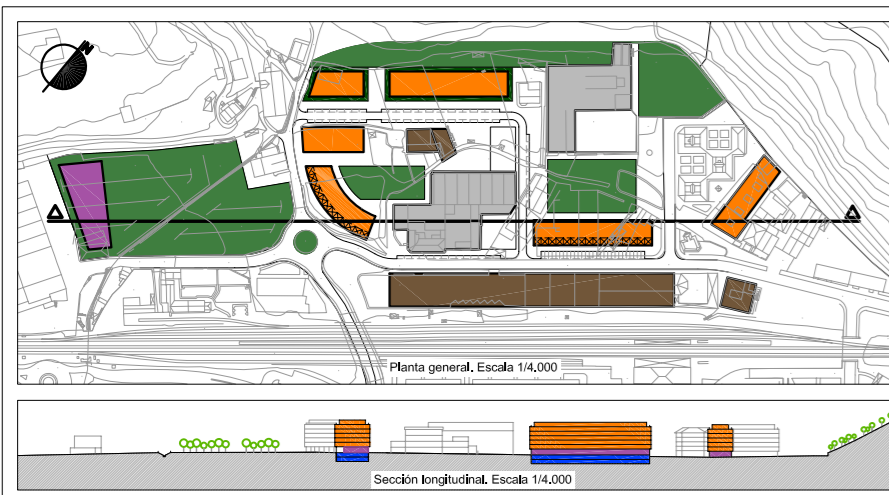
Alternativa 4



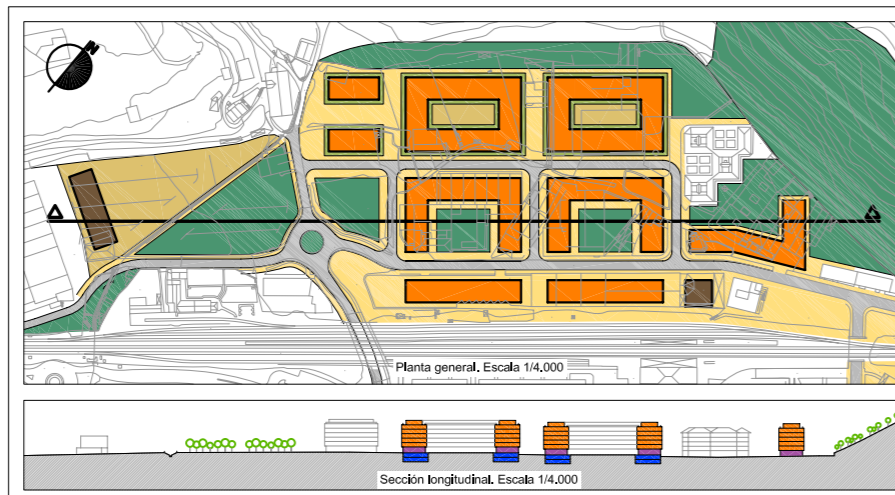
Alternativa 5



Alternativa 6

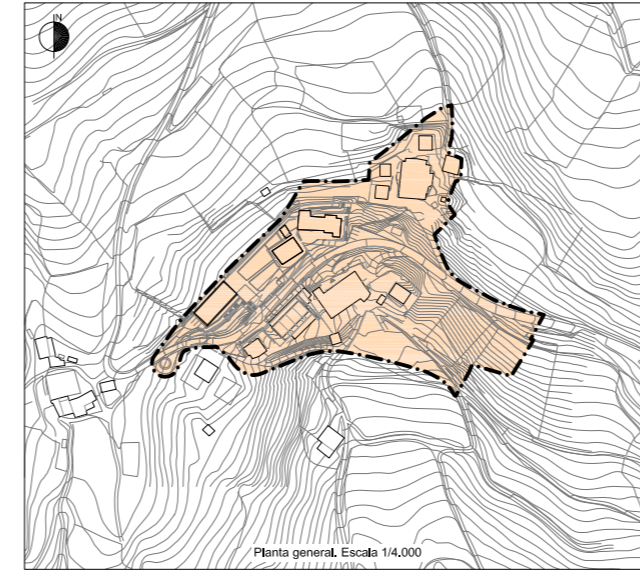


Alternativa 7

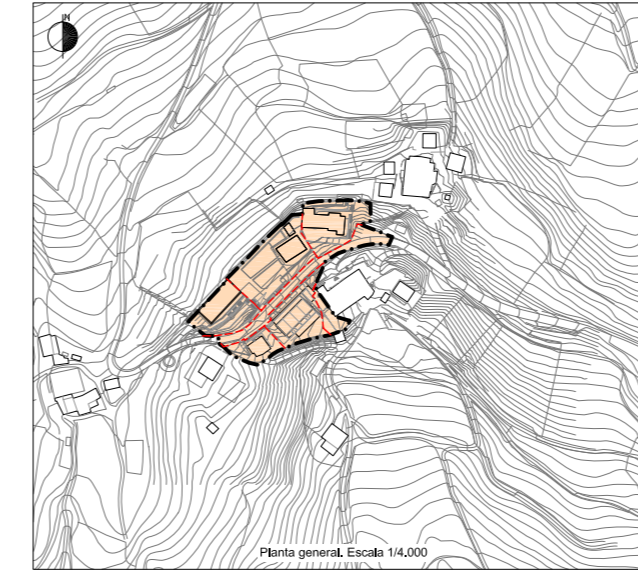


Alternativa 8

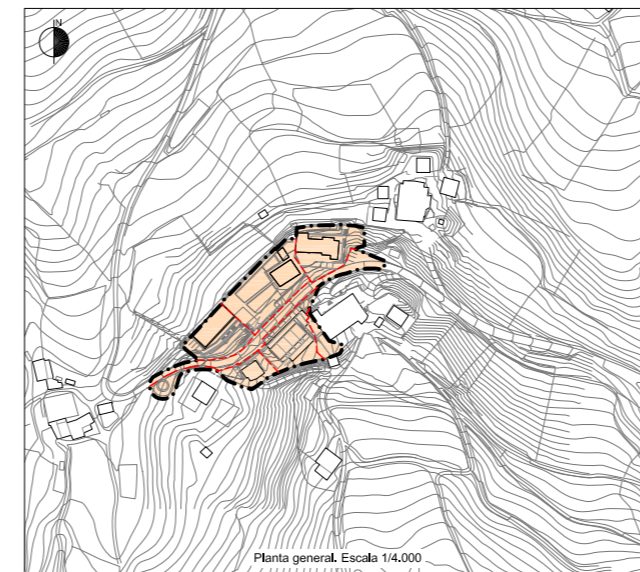
**A.U. "11. SAN ESTEBAN"**



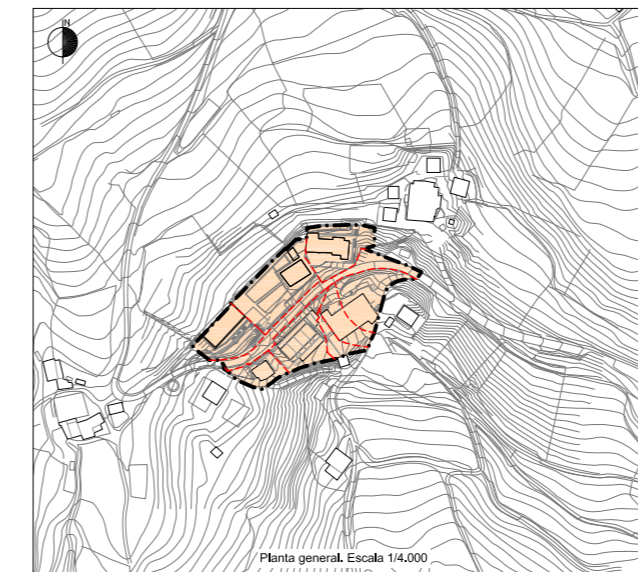
Alternativa 1



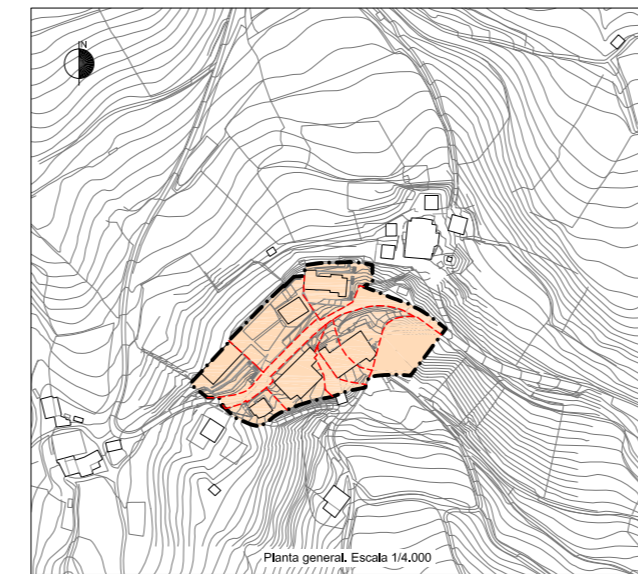
Alternativa 2



Alternativa 3

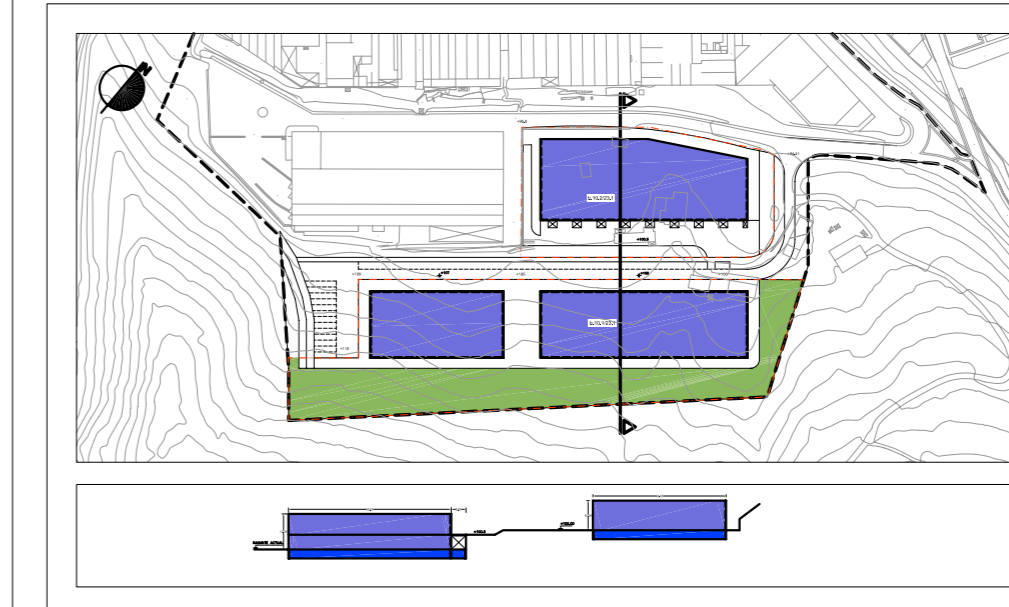


Alternativa 4

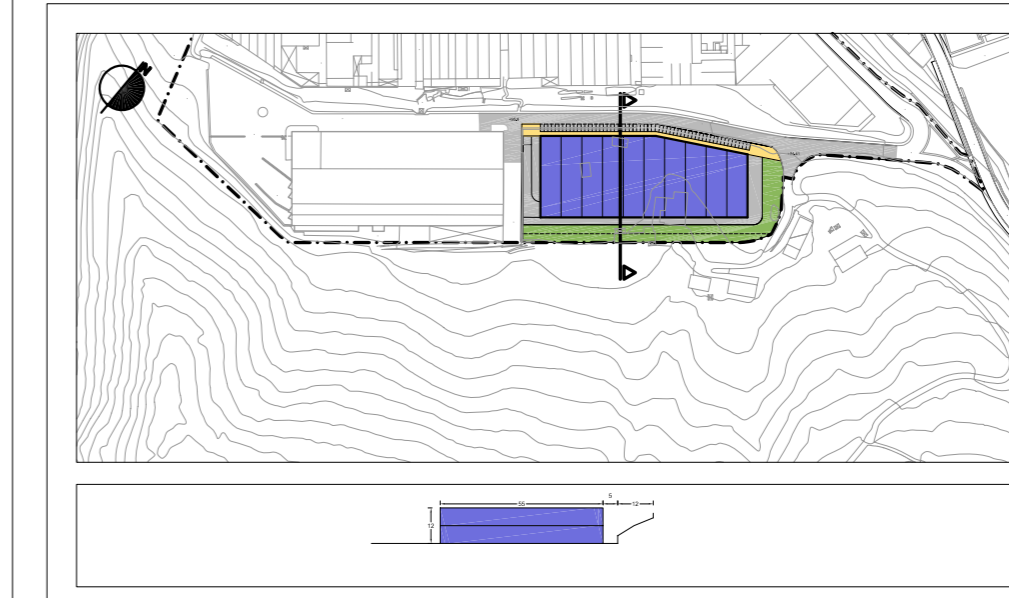


Alternativa 5

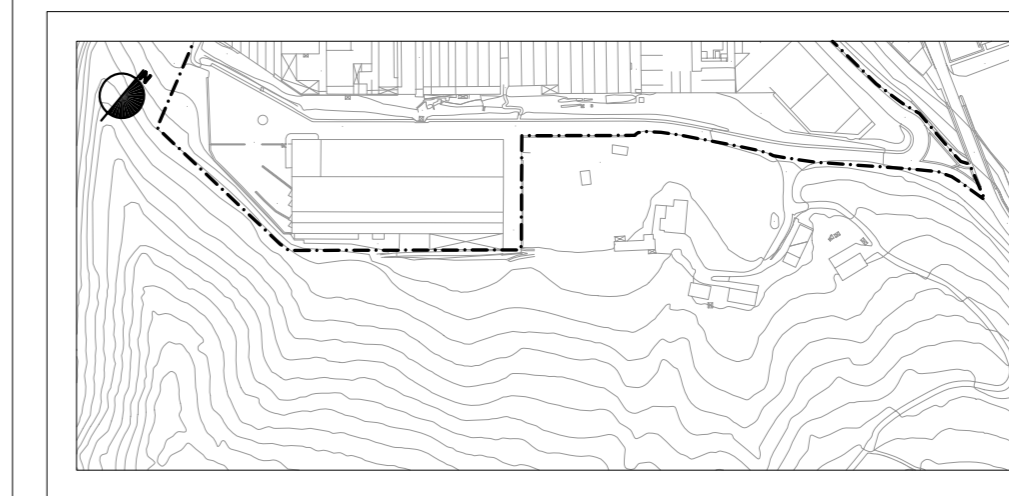
**A.U. "33. CASCO DE BEDAIO"**



Alternativa 1



Alternativa 2



Alternativa 3

**A.U. "23. USABAL INDUSTRIALDEA 2"**

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

II. ANTOAMENDUA, HIRIGINTZA II. ORDENACIÓN ALTERNATIVAS DE  
 ANTOLAMENDUKO ALKERAK ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
**II.1 PLANOA** **PLANO II.1**  
 HIRI INGURU ETA EREMU ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN  
 DESBERDINEN ANTOLAMENDUKO DE DISTINTOS ÁMBITOS Y  
 ALKERAK ENTORNOS URBANOS  
 1:5,200 eta 1:2,600 Hurbileko Eskala Escala aprox. 1:5,200 y 1:2,600