

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL

ÁMBITO «23.1 USABAL. NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL»



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL

Julio 2025

Promotor

Ayuntamiento de Tolosa



Redactores

Rehabite, Ahokularitza Teknikoa S.L.P.

rehabite
espazioak bihiberritzen • revitalizamos espacios

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

INDICE GENERAL

1. MEMORIA
2. PAUTAS DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN
3. NORMAS URBANÍSTICAS
4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
5. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN
6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

1. MEMORIA

INDICE GENERAL	3
DATOS GENERALES.....	7
1. ANTECEDENTES	7
2. PROMOTOR.....	8
3. EQUIPO REDACTOR	8
4. OBJETO DEL PROYECTO.....	8
5. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL	8
6. CONTENIDO DEL DOCUMENTO	9
7. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO E INFORME DE RUIDO.....	10
INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	11
8. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	11
8.1. UBICACIÓN	11
8.2. FOTOGRAFÍAS AÉREAS.....	11
8.3. DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFÍA.....	13
8.4. EDIFICACIONES ACTUALES	13
8.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	13
8.6. INFRAESTRUCTURAS ACTUALES	14
9. LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO	14
10. DECRETO 46/2020, DE 24 DE MARZO, DE REGULACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	15
11. RÉGIMEN URBANÍSTICO	15
11.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	15
11.1.1. SUBÁMBITO «23.1 USABAL. NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL	15
11.1.2. SUBÁMBITO «14.4 ELKANO KALEA».....	18
11.1.3. «19.1. PARTE DE VILLAS SAN BLAS	20
11.1.4 OTRAS ESPECIFICACIONES	23
11.1.4.1 ESPACIOS LIBRES GENERALES	23
11.1.4.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....	24
PROPUESTA.....	29
12. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN	29
13. DESCRIPCIÓN GENERAL	29

14. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	29
15. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU)	30
15.1. NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «23. USABAL INDUSTRIALDEA 2»	30
15.2. NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «14. BERAZUBI-KONDEANEKO ALDAPA PARES»	35
15.3. 19. NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «19. SAN BLAS»	35
ANEXOS.....	37
ANEXO "A". GRÁFICOS DEL SUBÁMBITO «23.1 USABAL. NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL»	38
ANEXO "B". GRÁFICOS SUBÁMBITO «14.4 ELKANO»	39
ANEXO "D". GRÁFICOS DEL ÁMBITO «19.1.1 PARTE DE VILLAS SAN BLAS».....	40
ANEXO "E". "PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA"	41
ANEXO "F". "ACCESIBILIDAD"	42
ANEXO "G". "INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO"	43
ANEXO "H". "RESUMEN EJECUTIVO"	44

DATOS GENERALES

1. ANTECEDENTES

El 9 de marzo de 2009 se aprobó definitivamente el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Tolosa, y se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 60, de 31 de marzo de 2009.

La Norma Particular del ámbito urbanístico "23. Usabal Industrialdea 2" del PGOU recoge, entre otros, el "Criterio de Ordenación y Objetivo General" de prever un nuevo desarrollo industrial en el entorno ocupado por el caserío Jubilados, en torno a la papelera SAM, que responda a las necesidades del municipio en materia de desarrollo de actividades económicas.

En octubre de 2014 se redactó el Avance de la Revisión Parcial del PGOU de Tolosa. En él, entre otras cosas, se plantearon 3 alternativas para el ámbito "23. Polígono Industrial Usabal 2": mantener, reducir o eliminar el desarrollo industrial previsto. En las tres opciones se recogió, en síntesis, lo siguiente:

- Alternativa 1: planteaba la eliminación del desarrollo industrial previsto, en su conjunto, clasificando los terrenos como no urbanizables.
- Alternativa 2: se planteaba la reducción de los desarrollos industriales previstos, adaptando la empresa SAM a los terrenos existentes en el entorno.
- Alternativa 3: se correspondía con las propuestas del Plan General de 2009.

Posteriormente, se inicia también la fase de definición de los criterios y objetivos de ordenación, y para el subámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial" se proponía lo siguiente: la clasificación como suelo no urbanizable el suelo ahora clasificado como urbano y excluir del ámbito "23. Polígono Industrial Usabal 2", adecuando sus límites.

Pero el procedimiento no llegó a su conclusión y el 24 de septiembre de 2018 el equipo técnico redactor del documento presentó en el registro municipal un escrito solicitando "La resolución del trabajo de Revisión Parcial del Plan General de Tolosa (...)" . Y se acordó por consenso la suspensión del contrato.

Por tanto, desde la aprobación del PGOU de Tolosa en marzo de 2009, el Ayuntamiento no ha llegado a aprobar la ordenación pormenorizada del subámbito "23.1 Nuevo desarrollo Industrial Usabal". Mientras tanto, algunas edificaciones de esta zona se encuentran declaradas fuera de ordenación, lo que limita a los propietarios.

Por otro lado, los vecinos del barrio de Usabal han solicitado en varias ocasiones que el ámbito vuelva a la situación anterior a la aprobación del PGOU de 2009. Para solicitarlo, presentaron un escrito el 23 de mayo de 2022.

Por ello, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 26/01/2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo: aprobar la incoación del expediente de modificación del ámbito "23 Usabal Industrialdea 2" del PGOU de Tolosa, y su correspondiente programa de participación ciudadana.

Este documento de iniciativa pública se presenta al Ayuntamiento para su aprobación inicial.

2. PROMOTOR

El Ayuntamiento de Tolosa es promotor de la Modificación puntual de Elementos del Plan General (MEPG).

3. EQUIPO REDACTOR

Los autores de esta MOEG son:

- "Rehabite, Aholkularitza Teknikoa S.L.P.", inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (COAVN) con el número 950.598 y CIF B75103408, con domicilio en Paseo de Salis 13 bajo de Irun (20304).

4. OBJETO DEL PROYECTO

Esta MEPG desarrolla los siguientes criterios y objetivos:

- Desclasificar el subámbito denominado "23.1 Usabal. Nuevo Desarrollo Industrial".
- Analizar la posible incidencia de ello en el ámbito "19.1.1. Parte de Villas de San Blas" y en el subámbito "14.4. Calle Elcano", ya que, de acuerdo con el PGOU, los tres constituyen una Actuación Integrada.

5. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL

La promoción de una modificación puntual del planeamiento municipal exige la declaración de interés público, tal y como se establece en el artículo 4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Como se ha expuesto en los antecedentes, desde la aprobación del PGOU de Tolosa en marzo de 2009, a pesar de los diversos intentos realizados, el Ayuntamiento no ha llegado a aprobar la ordenación pormenorizada del subámbito "23.1. Usabal. Nuevo desarrollo industrial".

Por su parte, las propuestas del PGOU de 2009 en relación con los desarrollos industriales y terciarios son, en síntesis, las siguientes:

- Por un lado, este Plan consolida algunos desarrollos industriales existentes. Entre otras, las correspondientes a los ámbitos "4. Guadalupe-Donostia etorbidea"; "18. Apattaeurreka"; "21. Papelera Araxes"; "22. Polígono Industrial Usabal 1"; "23. Polígono Industrial Usabal 2"; "29. Aldaba-Berazubi Haundi "; etc. En algunos de ellos propone la adaptación o ampliación de los desarrollos actuales.
- Por otro lado, propone algunos nuevos desarrollos industriales. Por ejemplo:

- En el subámbito "18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra". Algunas de las características del desarrollo industrial propuesto son:
 - Edificabilidad urbanística (lucrativa) además de rasante: 63.050 m² (t).
 - Ocupación máxima en planta plana además de rasante: 48.500 m².
- "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial ".
 - Edificabilidad urbanística sobre rasante 24.800 m² (t).
- Ámbito "26. Olarraín".
 - Se trata de un ámbito orientado a las viviendas y a las actividades económicas. Concretamente, la edificabilidad urbanística sobre rasante asociada a estas actividades es de 10.000 m² (t).

En cuanto a los nuevos desarrollos previstos, el ámbito "26. Olarraín" aún no se ha desarrollado. El "18.1 (Tolosa) – Terrenos de Ibarra" se encuentra en fase de desarrollo. De hecho, tanto el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) como el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) están aprobados definitivamente y en estos momentos el Proyecto de Urbanización se encuentra en fase de tramitación. Por lo tanto, se puede afirmar que todavía existe suelo industrial suficiente para satisfacer la demanda de suelo industrial que pudiera tener el pueblo.

Por otro lado, también debe tenerse en cuenta la normativa que ha entrado en vigor en los últimos años, el Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Decreto 46/2020, de 24 de marzo. Y también han entrado en vigor nuevos instrumentos de ordenación territorial como las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV – DOT (2019) y el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Tolosa (2020).

En consecuencia, y por todo lo expuesto, podemos afirmar que queda suficientemente justificado el interés público en el ámbito "23. Usabal Industrialdea 2" para la promoción del expediente de modificación del PGOU.

6. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El contenido de este Modificado Puntual del PGOU de Tolosa es el siguiente: Se adapta a los criterios establecidos por la legislación urbanística vigente.

1^a MEMORIA

2. PAUTAS DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

3. NORMAS URBANÍSTICAS

4. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En la MEMORIA se recogen los siguientes ANEXOS:

- ANEXO "A". GRÁFICOS DEL SUBÁMBITO "23.1 USABAL. NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL".
- ANEXO "B". GRÁFICOS DEL SUBÁMBITO "14.4 ELKANO KALEA".
- ANEXO "D". GRÁFICOS DEL ÁMBITO "19.1.1 PARTE DE VILLAS DE SAN BLAS".
- ANEXO "E". PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
- ANEXO "F". ACCESIBILIDAD.
- ANEXO "G". INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO.
- "H". ANEXO. RESUMEN EJECUTIVO.

La documentación se completa con los siguientes PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.01	UBICACIÓN	1/10.000
I.02	TOPOGRÁFICO. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	1/2.000
I.03	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1/2.000
I.04	ZONIFICACIÓN GLOBAL (MEDIO URBANO)	1/2.000
I.05.1	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (PGOU)	1/2.000
I.05.2	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (SNU)	1/2.000
I.05.3	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (PTS)	1/2.000
I.06	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	1/2.000
I.07	PARCELAS	1/2.000
I.08	ACTUACIÓN INTEGRADA. ZONIFICACIÓN GLOBAL	1/5.000
I.09	ACTUACIÓN INTEGRADA. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	1/5.000
I.10	ZONIFICACIÓN DEL RUIDO	1/2.000
I.11	SERVICIOS. AGUA. SANEAMIENTO. GAS	1/1.250
I.12	SERVICIOS. ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES	1/1.250

PLANOS DE PROPUESTAS

O.01	ZONIFICACIÓN GLOBAL (MEDIO URBANO)	1/2.000
O.02	CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE (SNU)	1/2.000
O.03	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	1/2.000
O.04	ACTUACIÓN INTEGRADA. ZONIFICACIÓN GLOBAL	1/5.000
O.05	ACTUACIÓN INTEGRADA. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	1/5.000
O.06	ZONIFICACIÓN DEL RUIDO	1/2.000
O.07	SERVICIOS. URA. SANEAMIENTO. GAS	1/1.250
O.08	SERVICIOS. ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES	1/1.250

7. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO E INFORME DE RUIDO

Se ha consultado con el Gobierno Vasco y el Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) no debe realizarse teniendo en cuenta que se desclasifica el suelo.

Tanto en el caso del Informe de Ruido.

Por otro lado, la zonificación acústica se recoge en el PGOU. El "subámbito 23.1" es actualmente "Área acústica de uso industrial".

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

8. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

8.1. UBICACIÓN

El subámbito "23.1 Usabal Nuevo desarrollo Industrial" se localiza al sur del Suelo Urbano de Tolosa, al sur del polígono Usabal 2. Alberga el caserío Erretiro y dos casas más. Al sur de este ámbito se encuentra el Suelo No Urbanizable.

Sin embargo, tal y como se ha comentado anteriormente, el ámbito de esta adaptación conforma una Actuación Integrada con otro subámbito y un ámbito. Los siguientes:

- Subámbito "14.4 Calle Elcano"
- Ámbito "19.1.1 Parte de Villas de San Blas"

El subámbito "14.4 Calle Elcano" se encuentra en el trío a la altura de la plaza de toros, al otro lado del río Urumea.

Y el ámbito "19.1.1. Parte de las villas de San Blas" se localiza en el barrio de San Blas, al oeste del cementerio. Este ámbito se encuentra también dentro del subámbito "19.1 San Blas" del PGOU.

Ver Plano I.1 en el que se recoge el subámbito 23.1 y Plano I.8 en el que se recogen los ámbitos que componen la Actuación Integrada.

8.2. FOTOGRAFÍAS AÉREAS



"23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial ". Foto aérea 2022 (Fuente visor Geoeuskadi)



"14.4 Calle Elcano". Foto aérea 2022 (Fuente visor Geoeuskadi)



"19.1.1 Parte de San Blas". Foto aérea 2022 (Fuente visor Geoeuskadi)

8.3. DELIMITACIÓN Y TOPOGRAFÍA

En cuanto a los límites del subámbito, cabe señalar que en las zonas oeste, sur y este se encuentra la zona agrícola (cultivos y bosques). Al norte se encuentra la zona excavada de Usabal.

Es un terreno inclinado. La cota más baja se encuentra en la carretera situada al norte (+95) y la cota superior del ámbito es de +125/130.

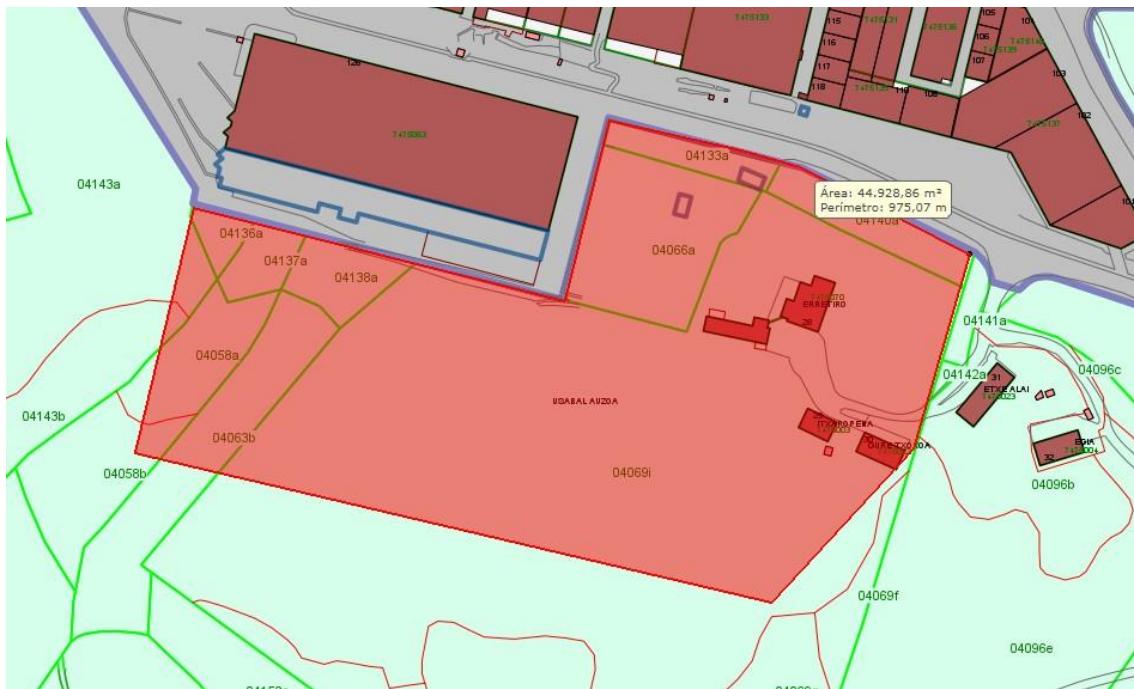
Cuenta con una superficie de 51.781,28 m².

8.4. EDIFICACIONES ACTUALES

Dentro del subámbito 23.1 se encuentran 3 edificios: el caserío Erretiro (Usabal auzoa 28), Itxaropena (Usabal auzoa 29) y Gure Txokoa (usabal auzoa 30).

8.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Según el Catastro, la mayoría de la propiedad del subámbito corresponde al baserri Erretiro (Ref. 04069i). Entre esta parcela y la carretera existente al norte se encuentran otras 3 parcelas (Ref. 04066a, 04133a y 04140a) y al oeste con otra parcela 5 (Ref. 04136, 04137 y 04138, 04058a y 04063b).



8.6. INFRAESTRUCTURAS ACTUALES

En la actualidad se trata de una zona agraria en la que no se han detectado infraestructuras relevantes. Ver planos I.11 y I.12.

9. LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO

De acuerdo con el artículo 53 "Ordenación urbanística estructural", entre otros aspectos, el límite del subámbito, la clasificación del suelo, la calificación global y la edificabilidad urbanística son determinaciones urbanísticas estructurales, por lo que deben ser tenidas en cuenta en esta modificación del planeamiento.

En los artículos 90 "Formulación y tramitación del Plan General" y siguientes se menciona que la formulación del Plan General corresponde al Ayuntamiento mediante acuerdo.

El artículo 104 "Procedimiento de modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes urbanísticos". La revisión de las determinaciones urbanísticas seguirá el mismo

procedimiento seguido para su aprobación. Asimismo, en este artículo se hace referencia al carácter potestativo del avance en las modificaciones del plan general.

En el artículo 108 "Programa de participación ciudadana del Plan General" se menciona que el acuerdo municipal de inicio de la elaboración, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá ir acompañado de un "programa de participación ciudadana". Ver anexo E.

10. DECRETO 46/2020, DE 24 DE MARZO, DE REGULACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El artículo 3 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, en su apartado 1 establece que la decisión de formular la revisión del Plan deberá ir acompañada de un programa de participación. En dicho plan se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos necesarios para que la ciudadanía y las asociaciones tengan derecho a participar.

Este programa de participación ciudadana se publicará de forma sucinta en el Boletín Oficial del País Vasco o en el del Territorio Histórico correspondiente, se difundirá a través de las nuevas tecnologías de la información y contendrá, al menos, los siguientes mecanismos participativos:

- Una guía de participación en la que se describan las pautas y los contenidos del proceso de participación ciudadana, así como sus detalles y un resumen de los contenidos que servirán de punto de partida para la participación.
- Sesiones públicas en las que se expondrá el contenido de la iniciativa y las posibles alternativas presentadas durante la tramitación del expediente.
- Material divulgativo: deberá elaborarse junto con los documentos exigidos por la legislación para facilitar su difusión y comprensión.

Ver anexo E.

11. DECRETO 80/2022, DE 28 DE JUNIO, SOBRE CONDICIONES DE HABITABILIDAD

El Decreto establece que los instrumentos de planeamiento y las ordenanzas municipales de urbanización y edificación que aprueben otras administraciones públicas deben cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto (artículo 6.1). Pero teniendo en cuenta el objeto de la Modificación del PGOU, la desclasificación de un ámbito, no tiene sentido realizar un estudio de condiciones de habitabilidad, precisamente porque no se va a producir un desarrollo.

12. RÉGIMEN URBANÍSTICO

12.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

12.1.1. SUBÁMBITO "23.1 USABAL. NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL"

El régimen urbanístico vigente es el establecido en las Determinaciones Particulares del ámbito "23. Polígono Industrial de Usabal 2", de 181.309 m², recogidas en el Texto Refundido del PGOU de Tolosa. En los siguientes apartados Se recogen algunos aspectos que afectan al subámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial".

RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

Se debe atender a la calificación global, teniendo en cuenta:

- En cuanto a las condiciones de edificación, la edificabilidad urbanística es la siguiente:
 - Sobre rasante: 24.800 m².
 - Bajo rasante: 18.220 m².

Número máximo de plantas y altura de la edificación: se definen en la Norma Particular.

- En cuanto a las condiciones de uso, son las establecidas para la zona global "B.10".

En cuanto a las condiciones generales para la regulación de la red de sistemas locales, se señala que no se han definido las condiciones estructurales que regulan dicha red.

A efectos de clasificación urbanística, la totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por falta y/o deficiencia de la urbanización.

En cuanto al régimen de determinación de la ordenación pormenorizada, el PGOU define la ordenación pormenorizada del ámbito.

Respecto al régimen general de programación y ejecución, la ejecución del nuevo desarrollo planteado en el subámbito ""23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial" se iniciará inmediatamente después de la aprobación del Plan General.

El conjunto formado por los terrenos de los subámbitos "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial" y "14.4 Elkano Kalea" y los terrenos de "19.1.1. Parte de las Villas de San Blas" se integrará o mantendrán en el mismo ámbito de actuación integrada, así como en la misma unidad de ejecución.

RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

Las condiciones para la determinación de tipologías y para su delimitación están recogidas en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada" del PGOU.

- En cuanto a las condiciones de edificación, la edificabilidad urbanística es la siguiente:
 - Primer bloque de la parcela "b.10.1/23.1":
 - Sobre rasante: 6.300 m².
 - Bajo rasante: 6.300 m².

- Segundo bloque de la parcela "b.10.1/23.1":
 - Sobre rasante: 4.020 m².
 - Bajo rasante: 4.020 m².
- Parcela "b.10.2/23.1":
 - Sobre rasante: 14.480 m².
 - Bajo rasante: 7.900 m².

Las condiciones que rigen la forma de la edificación de los terrenos se recogen en el gráfico de la Norma Particular. Ver anexo A.

Respecto a las condiciones de edificación y parcelación, la totalidad del desarrollo urbanístico proyectado en el subámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial" estará sometida a una intervención única y global para su edificación.

Tras esta adaptación, cada uno de los conjuntos edificatorios previstos en las parcelas "b.10.1/23.1" y "b.10.2/23.1" podrá estar sometido a un único proyecto de edificación a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal de edificación.

Una vez justificada la conveniencia de la misma, estos criterios podrán ser reajustados en la fase de ejecución de dicho desarrollo, tanto en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora como posteriormente.

Asimismo, los criterios de parcelación jurídica de estas edificaciones se establecerán en el contexto de ejecución de la ordenación urbanística proyectada, tanto en el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada como en el Proyecto de división de parcelas de la unidad de ejecución.

Las condiciones de uso de los subámbitos pormenorizados ordenados se establecen en las Normas Generales del PGOU.

En cuanto al régimen de urbanización, se desarrollará un proyecto de urbanización para todo el subámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial".

En todo caso, se definirán las condiciones definitivas de dicha actuación en el contexto de la elaboración y tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora.

En relación con las edificaciones disconformes con la ordenación urbanística, se declaran fuera de ordenación todas aquellas edificaciones y usos que no se ajustan a la nueva ordenación urbanística planteada en este subámbito.

En cuanto al régimen jurídico de ejecución y urbanístico, los subámbitos "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial" y "14.4 Elkano kalea" y los terrenos del espacio "19.1.1. Parte de las Villas de San Blas" constituye un único ámbito de actuación integrada. Asimismo, dichos subámbitos y terrenos se adscribirán a la misma unidad de ejecución.

En cuanto a las condiciones específicas para la formulación y programación de los Programas de Actuación Urbanizadora, su elaboración y tramitación deberá realizarse en el plazo de dos años desde la aprobación del presente Plan General.

En cuanto a las condiciones de identificación, ejecución y pago de las cargas de urbanización, éstas serán definidas por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el proyecto de distribución parcelaria a promover en la unidad de ejecución que se delimita.

En todo caso, todas las cargas resultantes de las unidades de ejecución y las que se adscriban a las mismas, aunque sean externas, tendrán la consideración de cargas propias de las mismas a efectos de su ejecución y pago. Entre estas cargas resultantes se encuentran: las obras de urbanización; el coste de derribo de las edificaciones e instalaciones existentes; las indemnizaciones por toda clase de bienes y derechos a eliminar; los gastos derivados de la reubicación o eliminación de actividades; los honorarios derivados de la elaboración de proyectos; etc.

En relación con las medidas de carácter ambiental, los procesos erosivos y los riesgos derivados de las erosiones de tierras que requiere el nuevo desarrollo planteado en el entorno del caserío Erretiro deberán ser convenientemente valorados y controlados en la fase de definición y ejecución de las obras proyectadas. De este modo, se definirán y ejecutarán las medidas protectoras y correctoras pertinentes y necesarias para eliminar dichos riesgos. En concreto, deberán cuidarse y evitarse las afecciones a pabellones y edificaciones existentes en el entorno y a cotas inferiores.

En el contexto de la ejecución del nuevo desarrollo planteado en el entorno del caserío Jubilación, se deberán definir y ejecutar las medidas necesarias para minimizar la afección al arbolado de robledal-bosque mixto (robledal pedunculado, haya, castaño, arce, aliso, etc.) que desciende de las zonas más altas de la ladera del monte Ollaun.

GRÁFICOS

Se recogen en el Anexo A.



Plano III.1 "Zonificación Pormenorizada" del PGOU

12.1.2. SUBÁMBITO "14.4. ELKANO KALEA"

El régimen urbanístico vigente es el establecido en las Determinaciones Particulares del ámbito, "14. Berazubi - Kondeaneko Aldapa (Pares), de 87.054 m², y dichas determinaciones están recogidas en el texto refundido del PGOU de Tolosa. En los siguientes apartados se recogen algunos aspectos que afectan al subámbito "14.4. Elkano kalea".

RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

Se debe atender a la calificación global, teniendo en cuenta:

- En cuanto a las condiciones de edificación, la edificabilidad urbanística es la siguiente:
 - Sobre rasante: 1.880 m².
 - Bajo rasante: 2.130 m².
- Número máximo de plantas y altura de la edificación:
 - Sobre rasante: V.
 - Bajo rasante: III.
- En cuanto a las condiciones de uso, son las establecidas para la zona global "A.20".

Régimen jurídico de la edificabilidad residencial: nueva edificabilidad residencial de promoción libre (100%): 1.880 m².

En cuanto a las condiciones generales para la regulación de la red de sistemas locales, se señala que se procederá a la ordenación y ejecución de la conexión viaria que permita conectar este ámbito con el entorno de Berazubi bajo la Cuesta del Conde.

A efectos de clasificación urbanística, la totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

En cuanto al régimen de determinación de la ordenación pormenorizada, el PGOU define la ordenación pormenorizada del ámbito.

En cuanto al régimen general de programación y ejecución, hay que tener en cuenta:

- Será necesaria la coordinación entre los trabajos, por un lado, para la ejecución de los desarrollos residenciales planteados en los subámbitos "14.2 Kondeaneko Aldapa, 30" y "14.3 Berazubi Ikastetxea", y por otro, los trabajos para la ejecución del nuevo vial que unirá el barrio de "Izaskun – Iparragirre", bajo Kondeaneko aldapa, con Berazubi, y la coordinación será necesaria, tanto en el momento de elaboración de los proyectos de urbanización y edificación, como en el momento de la ejecución de ambas actuaciones.
- Los subámbitos "14.4 Elkano kalea" y "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial», y el espacio "19.1.1. Parte de las Villas de San Blas" tendrán el mismo ámbito de actuación integrada y la misma unidad de ejecución.

- El nuevo vial previsto bajo la Kondeaneko aldapa tendrá la consideración de carga de urbanización del nuevo desarrollo urbanístico proyectado en el subámbito "14.2 Kondeaneko aldapa, 30".

RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

Las condiciones para la determinación de tipologías y su delimitación se recogen en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada" del PGOU.

En relación con la edificabilidad física de los terrenos ordenados:

- Parcela "a.20.1/14.4":
 - Sobre rasante: 1.880 m². Bajo rasante: 2.130 m².

Las condiciones que rigen la forma de la edificación de los terrenos se recogen en el gráfico de la Norma Particular. Ver anexo B.

En cuanto a las condiciones de edificación y parcelación, deben tenerse en cuenta las siguientes:

- Toda la edificación bajo rasante y sobre rasante prevista en el resto de subámbitos que albergarán los nuevos desarrollos proyectados estará sometida a un único proyecto de edificación.
- En la fase de ejecución de la ordenación proyectada se establecerán los criterios de división jurídica de los terrenos correspondientes a dichas parcelas urbanísticas y conjuntos edificatorios, tanto en los Programas de Actuación Urbanizadora como en los proyectos de parcelación de las unidades de ejecución que se delimiten.

En cuanto a la categorización del suelo urbano, cabe señalar que se trata de suelo urbano no consolidado por la carencia y/o escasez de urbanización.

En cuanto al régimen específico de ejecución, señalar que se elaborará un Proyecto de Urbanización para la definición y ejecución de la ordenación urbanística planteada.

Junto con el subámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial" y el espacio "19.1.1. Parte de las Villas de San Blas", este subámbito constituye un único ámbito de actuación integrada.

En cuanto a las condiciones específicas para la formulación y programación de los Programas de Actuación Urbanizadora, el plazo para el desarrollo de los ámbitos de actuación integrada conformados por los subámbitos "14.4 Elkano kalea" y "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial", y el espacio "19.1.1 Parte de las Villas de San Blas" es de dos años desde la aprobación del Plan General.

En cuanto a los coeficientes de ponderación de usos, se plantean los siguientes, sin perjuicio de su actualización o adaptación:

- Vivienda de Protección Oficial de Régimen General: 1,00
- Vivienda de régimen tasado: 1,70
- Vivienda libre: 6,00
- Uso terciario: 1,70
- Uso industrial 2,00

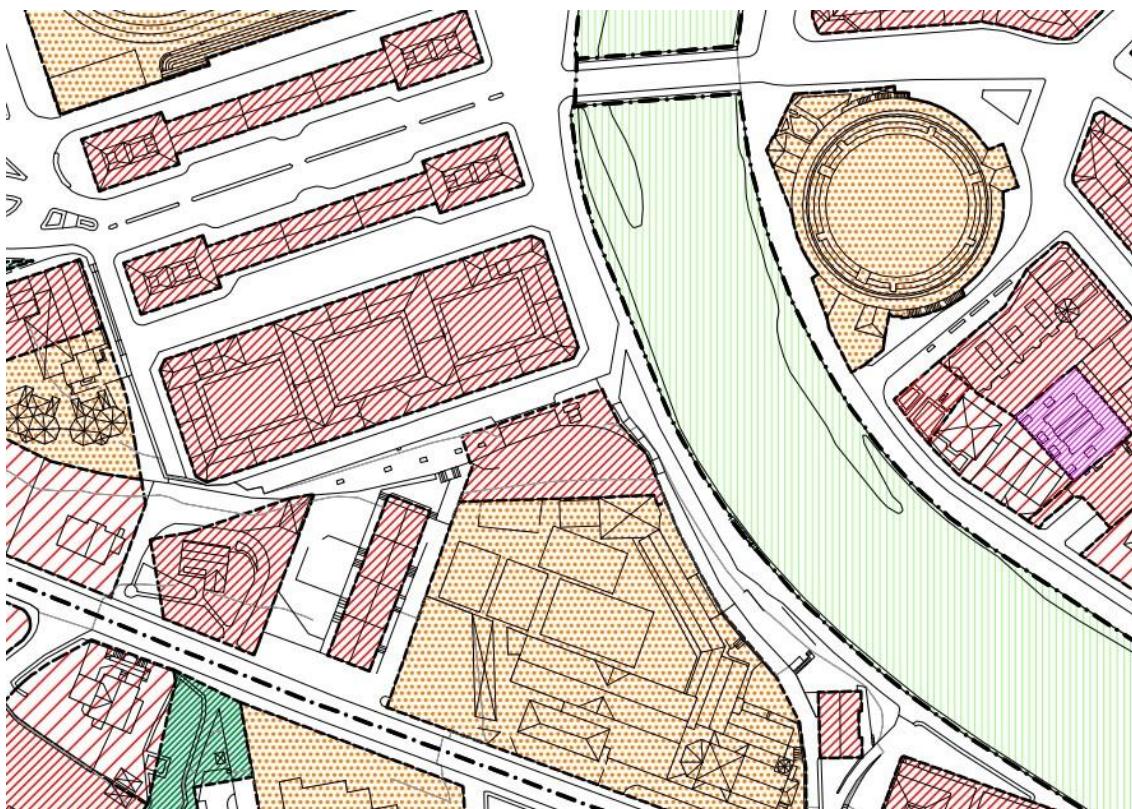
- Uso de equipamiento privado: 1,70
- Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35
- Garaje y trastero vinculados a régimen tasado: 0,40
- Garaje y trastero promoción libre 0,50

La determinación de las cargas de urbanización se realizará en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el Proyecto de Reparcelación.

En todo caso, todas las cargas resultantes de las unidades de ejecución y las que se adscriban a las mismas, aunque sean externas, tendrán la consideración de cargas propias de las mismas a efectos de su ejecución y pago. Entre estas cargas resultantes se encuentran: las obras de urbanización; el coste de derribo de las edificaciones e instalaciones existentes; las indemnizaciones por toda clase de bienes y derechos a eliminar; los gastos derivados de la reubicación o eliminación de actividades; los honorarios derivados de la elaboración de proyectos; etc.

GRÁFICOS

Se recogen en el Anexo B.



Plano III.1 "Zonificación Pormenorizada" del PGOU

12.1.3. "19.1.1. PARTE DE LAS VILLAS DE SAN BLAS "

El Régimen Urbanístico vigente es el establecido en las Determinaciones Particulares del ámbito "19. San Blas", de 156.350 m², y dichas determinaciones están recogidas en el texto refundido del PGOU de Tolosa. En los siguientes apartados se recogen algunos aspectos que afectan al ámbito "19.1.1. Parte de las Villas de San Blas".

La previsión del desarrollo residencial de unas 18 viviendas en el subámbito "19.1 Casas San Blas" y, en concreto, en la parte "19.1.1 Parte de Villas de San Blas" de dicho subámbito.

RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

Se debe atender a la calificación global, teniendo en cuenta:

- En cuanto a las condiciones de edificación, la edificabilidad urbanística es la siguiente:
 - Sobre rasante: 1.620 m².
 - Bajo rasante 1.500 m²
- En cuanto a los parámetros que rigen la forma de la edificación, son los recogidos en la Norma Particular.
- En cuanto a las condiciones de uso, son las establecidas para la zona global "A.20". La edificabilidad residencial total proyectada sobre rasante se vincula al régimen propio de la vivienda de promoción libre

A efectos de clasificación urbanística, la totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

En cuanto al régimen de determinación de la ordenación pormenorizada, el PGOU define la ordenación pormenorizada del ámbito.

En cuanto al régimen general de programación y ejecución, hay que tener en cuenta:

- A través de dos conexiones viarias se garantizará, como mínimo, la necesaria conexión del subámbito y del conjunto del ámbito con el núcleo urbano. El primero, bajo la Kondeaneko aldapa, a través del circuito viario que unirá el ámbito con los ámbitos "Bidebieta-Izaskun Iparragirre", Berazubi y Amarozi. La segunda, a lo largo del ámbito Eskolapioak, a través del vial que conectará el ámbito con el entorno de Bidebieta, Igarondo e Igeralde kalea.

Las obras de reurbanización y adecuación de la conexión viaria que conectarán con el entorno de Bidebieta-Igarondo a lo largo de los Escolapios en el subámbito "19.2 Zumain" tendrán la consideración de carga de urbanización y deberán conectarse con el desarrollo urbanístico proyectado en el mismo.

- El conjunto formado por los subámbitos "14.4 Elkano kalea" y "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial", y los terrenos del área "19.1.1 Parte de las Villas San Blas" se relacionará con el mismo ámbito de actuación integrada y con la misma unidad de ejecución.

RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

Las condiciones para la determinación de tipologías y su delimitación están recogidas en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada" de PGOU.

En relación con la edificabilidad física de los terrenos ordenados:

- Parcela "a.20/19.1":
 - Sobre rasante: 1.620 m². Bajo rasante: 1.500 m².

Las condiciones que rigen la forma de la edificación de los terrenos se recogen en el gráfico de la Norma Particular. Ver anexo B.

- Sobre rasante: III.
- Bajo rasante: Semisótano + Sótano I.

En cuanto a las condiciones particulares de uso:

- Parcela "a.20/19.1":
 - Número máximo de viviendas 18.

En cuanto a la categorización del suelo urbano, cabe señalar que se trata de suelo urbano no consolidado por la carencia y/o escasez de urbanización.

En cuanto al régimen específico de ejecución, tal y como se ha mencionado, el terreno "19.1.1 Parte de las Villas San Blas" y los subámbitos "14.4 Calle Elcano" y "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial" constituye un ámbito único e independiente de actuación integrada, así como una unidad de ejecución única e independiente.

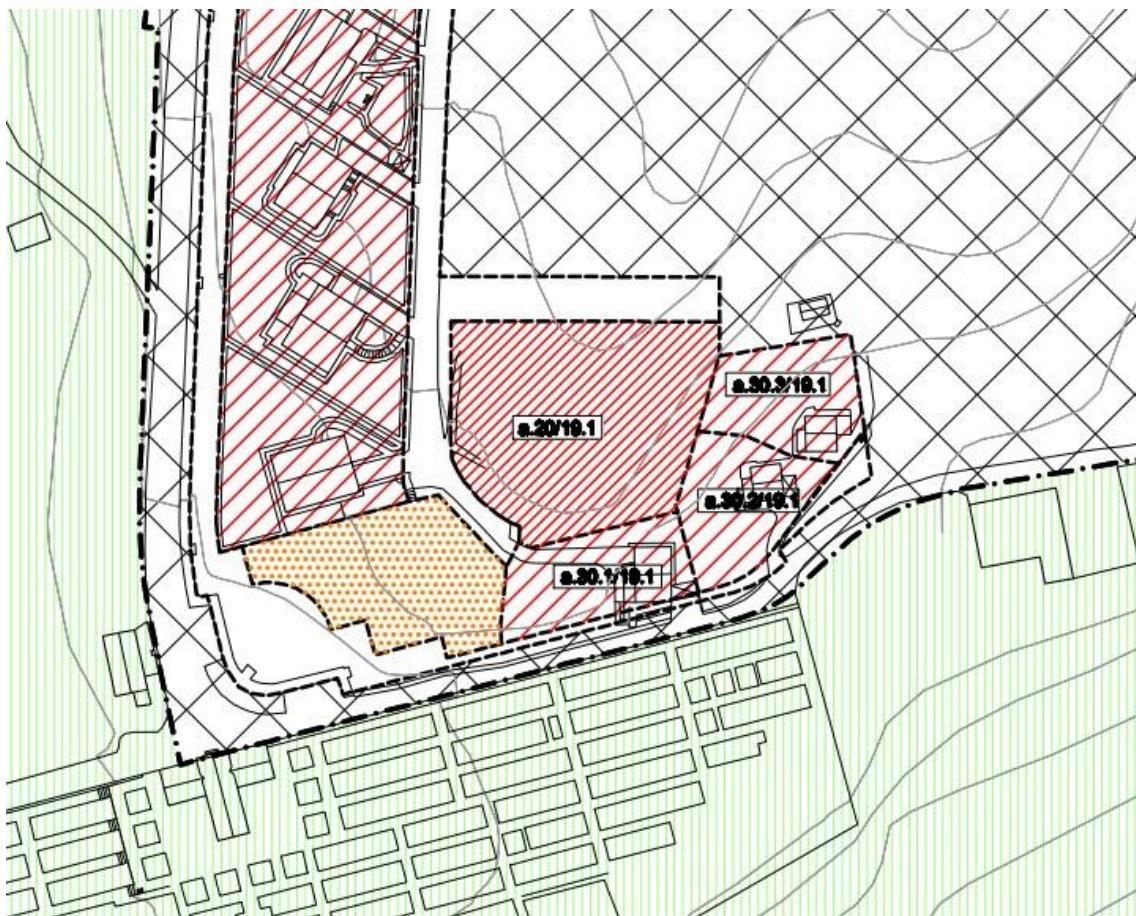
Las condiciones específicas para la formulación y programación de los Programas de Actuación Urbanizadora, el ámbito de actuación integrada a que se refiere el apartado anterior estará sometido a un único Programa de Actuación Urbanizadora. Este programa debía promoverse en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Plan General.

En cuanto a los coeficientes de ponderación de usos, se plantean los siguientes, sin perjuicio de su actualización o adaptación:

- Vivienda de Protección Oficial de Régimen General 1,00
- Vivienda de régimen tasado: 1,70
- Vivienda libre: 5,00
- Uso terciario: 1,00
- Uso industrial 2,00
- Uso de equipamiento privado: 1,70
- Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35
- Garaje y trastero vinculados a régimen tasado: 0,40
- Garaje y trastero promoción libre 0,50

GRÁFICOS

Se recogen en el Anexo D.



Plano III.1 "Zonificación Pormenorizada" del PGOU

12.1.4. OTRAS ESPECIFICACIONES

El artículo 6 del Régimen General del PGOU establece que las modificaciones del Plan General se ajustarán a los criterios establecidos en la legislación vigente.

Todas las modificaciones se relacionarán con la causa que las justifica, sin que puedan incorporarse al expediente modificaciones del planeamiento que no estén relacionadas con dicha causa o que no se mencionen específicamente en las descripciones y justificaciones realizadas.

12.1.4.1. ESPACIOS LIBRES GENERALES

El epígrafe XIV de la Memoria del PGOU (Criterios, objetivos y propuestas en materia de Espacios Libres Urbanos), dando respuesta a la exigencia de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece cuáles serán los espacios libres que deben dotar al conjunto de la ciudad de Tolosa y/o a las áreas relevantes del municipio, es decir, cuál será la red de Sistema General de Espacios Libres.

La propuesta planteada en el Plan General es el resultado, por un lado, de la consolidación de las previsiones ya planteadas en el planeamiento vigente y, por otro, de la suma de los nuevos espacios libres públicos.

La relación de estos espacios es la siguiente:

NOMBRE	ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE (m ² z)	ADQUIRIDA (Sí/No)
Arkaute parkea	5. Arramele-Arkaute	12.531,00	Sí
Zumarditxikia	6. Santa Clara	3.966,00	Sí
Elosegi parkea	11. San Esteban	27.005,00	Sí
Zumardiandia	15. Bidebieta	19.455,00	Sí
Zabalarreta parkea	15. Bidebieta	8.883,00	Sí
Amarotz parkea	20. Amaroz	34.993,00	Sí
Iurramendi parkea	24. Iurre	48.510,00	Sí
Total		155.343,00	

Esta propuesta es superior a la exigencia establecida en la legislación urbanística vigente, es decir, la medida de la superficie total de los Sistemas Generales de Espacios Libres es el resultado de aplicar el estándar de 5 m²c por habitante previsto en el planeamiento y el plan general establece 148.450 m².

Por tanto, el excedente previsto en el PGOU de 2009 es de 6.893,00 m².

La Modificación del PGOU sobre el subámbito "24.2 Hospital Iurramendi", actualmente en tramitación, contempla 2.086,14 m² nuevos con la calificación de "F.10 Sistema General de Espacios Libres". Esto significa que en la actualidad todavía existe un excedente en la localidad de 4.806,86 m².

12.1.4.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Las calificaciones existentes en el subámbito objeto de esta MEPG se recogen en las siguientes tablas:

TABLA DE CALIFICACIÓN GLOBAL

Calificación global	Superficie (m ² z)
B.10. ZONA DE USO INDUSTRIAL	51.781,28
Total	51.781,28

TABLA DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Calificación Pormenorizada	Superficie (m 2 z)
b.10 (primer grupo de la parcela)	26.747,70
b.10 (segundo grupo de la parcela)	14.246,45
e.10 Red de Comunicaciones Viarias	10.787,13
Total	51.781,28

* La superficie de Calificación Pormenorizada recogida en esta tabla se deduce de la Ficha Urbanística del PGOU del subámbito 23.1. En realidad, no recoge la superficie de la calificación global, pero se puede concluir incorporando en la cartografía municipal la línea del límite. En cuanto a la Calificación Pormenorizada, se concluye analizando los gráficos de la ficha Urbanismo. Por lo tanto, las superficies recogidas en las tablas no son vinculantes.

EDIFICABILIDAD

Edificabilidad	(m ² e)
Edificabilidad Urbanística sobre rasante	24.800,00
Edificabilidad Urbanística bajo rasante	18.220,00
Edificabilidad Física sobre Rasante	24.800,00
Edificabilidad Física Bajo Rasante	18.220,00

Las superficies y edificabilidades correspondientes a las otras 2 áreas que componen la Actuación Integrada se recogen en las siguientes tablas:

SUBÁMBITO "14.4. ELKANO KALEA"

TABLA DE CALIFICACIÓN GLOBAL

Calificación global	Superficie (m 2 z)
A.20 ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA	1.285,49
Total	1.285,49

TABLA DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Calificación Pormenorizada	Superficie (m 2 z)
a.20 Parcela Residencial de Edificación Abierta (Parcela 14.4)	1.180,26
e.10 Red de Comunicaciones Viarias	105,23

Total	1.285,49
-------	----------

Se ha deducido de la Ficha Urbanística del PGOU del subámbito 14.1 la superficie de Calificaciones que se recoge en las dos tablas anteriores. En realidad, esta ficha no recoge la superficie de la calificación global, pero se puede concluir incorporando en la cartografía municipal la línea del límite. En cuanto a la Calificación Pormenorizada, se concluye analizando los gráficos de la ficha Urbanismo. Por lo tanto, las superficies recogidas en las tablas no son vinculantes.

EDIFICABILIDAD

Edificabilidad	(m ² e)
Edificabilidad Urbanística sobre rasante	1.880,00
Edificabilidad Urbanística bajo rasante	2.130,00
Edificabilidad Física sobre Rasante	1.880,00
Edificabilidad Física Bajo Rasante	2.130,00

"19.1.1. PARTE VILLAS SAN BLAS "

TABLA DE CALIFICACIÓN GLOBAL

Calificación global	Superficie (m ² z)
ZONA A.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA	3.593,12
Total	3.593,12

TABLA DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Calificación Pormenorizada	Superficie (m ² z)
Parcela a.20 Residencial de Edificación Abierta (Parcela 14.4)	2.498,70
e.10 Red de comunicaciones viarias	1.094,42
Total	3.593,12

Se ha deducido de la Ficha Urbanística del PGOU del ámbito 19.1.1 la superficie de Calificaciones recogida en las dos tablas anteriores. En realidad, esta ficha no recoge la superficie de la calificación global, pero se puede concluir incorporando en la cartografía municipal la línea del límite. En cuanto a la Calificación Pormenorizada, se concluye analizando los gráficos de la ficha Urbanismo. Por lo tanto, las superficies recogidas en las tablas no son vinculantes.

EDIFICABILIDAD

Edificabilidad	(m ² e)
Edificabilidad Urbanística sobre rasante	1.620,00
Edificabilidad Urbanística bajo rasante	1.500,00
Edificabilidad Física sobre Rasante	1.620,00
Edificabilidad Física Bajo Rasante	1.500,00

PROPUESTA

13. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Los criterios y objetivos de la ordenación propuesta son los siguientes:

- Se plantea eliminar el desarrollo industrial previsto en el PGOU, clasificando el subámbito "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial", en su totalidad, como no urbanizable.
- Eliminado "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial", el subámbito "14.4 Calle Elcano" y el ámbito "19.1.1 Parte de las Villas San Blas" constituirán una Actuación Integrada.

14. DESCRIPCIÓN GENERAL

Teniendo en cuenta lo mencionado en el apartado anterior:

- El Suelo Urbano del municipio pasa a tener 51.781,28 m² menos. En el apartado XXV de la memoria del PGOU se menciona que la superficie de Suelo Urbano del Municipio es de 2.280.565 m². Como consecuencia de esta modificación del PGOU, pasa a ser de 2.228.783,72 m² z.
- La superficie del municipio destinada a la zona global "B.10" se reduce en 51.781,28 m² de superficie. Ha pasado de 538.813 m² a 487.031,72 m² z. La superficie del ámbito "Usabal-Industrialdea" queda en 129.527,36 m² t.
- Disminución de la edificabilidad urbanística y física destinada a actividades económicas en el municipio. Sobre rasante 24.800,00 m² c y bajo rasante 18.220,00 m² c

Estas son las determinaciones urbanísticas estructurales que se modifican.

Además, la desaparición del subámbito 23.1 conlleva la adecuación de la Actuación Integrada ya establecida. Mediante esta MEPG, en adelante, el subámbito "14.4 Calle Elcano" y el ámbito "19.1.1 Parte de las Villas San Blas" constituirán una Actuación Integrada.

15. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Tal y como se recoge en el apartado 11.1.4.1, esta Modificación del PGOU no afecta al estándar de Zonas Verdes de Sistema General de cumplimiento por habitante.

El excedente que se generaría como consecuencia de los MRP del subámbito "Iurramendi Ospitalea" actualmente en tramitación es de 4.806,86 m² e. Con esta diferencia se supera el estándar de 5 m² por habitante.

16. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU)

Es necesario realizar las siguientes modificaciones en las Normas Particulares de la Normativa General del PGOU:

16.1. NORMA PARTICULAR DEL ÁREA URBANÍSTICA “23. POLÍGONO INDUSTRIAL USABAL 2”

A continuación, se recoge la nueva norma particular (se eliminan las referencias al subámbito 23.1):

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata del ámbito comprendido entre la carretera N-1, el río Araxes y la ladera del monte Ollaun.

Suprimido el subámbito 23.1, tiene una superficie total aproximada de 129.527,36 m². La delimitación del ámbito se refleja en el plano «O.1. Zonificación Global y ámbito» de la presente Modificación del Plan General.

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Salvo excepciones, se consolida el uso industrial actual del ámbito en las condiciones resultantes del planeamiento general y pormenorizado vigente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General. Entre estos planeamientos vigentes se encuentra la Modificación de las Normas Subsidiarias para la recalificación del ámbito «I.10 Papelera SAM» (nuevo «R.43 SAM»)

Asimismo, y sin perjuicio de determinadas excepciones de escasa entidad, en el Proyecto de Reparto de beneficios y cargas (Proyecto de Reparcelación) se establece la delimitación de las parcelas privadas existentes en el resto del ámbito fijado por el presente Plan. Este proyecto fue aprobado en su día para la mayor parte del ámbito en el marco de las Normas Subsidiarias de 1989. Por ello, la zonificación pormenorizada, y la separación entre espacios públicos y privados dentro de la misma, deberá adecuarse a las previsiones resultantes de dicho proyecto de repartelación.

Desclasificado el subámbito 23.1, estas excepciones se basan, entre otros, en los siguientes aspectos y objetivos generales:

- El reajuste al alza de la edificabilidad de los terrenos de equipamiento público ordenados por el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General y su recalificación en algún caso.
- Adecuación de las condiciones de uso de las edificaciones industriales y terrenos del ámbito a los criterios establecidos en el presente Plan General.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

Zona «B.10 de Uso Industrial». (Superficie 129.527,36 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística total es el resultado de la suma de:

* Forma de las construcciones ejecutadas y no ejecutadas existentes (alineaciones, altura, número de plantas, etc.) previstas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

* Correspondiente a la parcela «b.20.1/23» ordenada por el presente Plan General (Superficie en planta de la parcela: 1.589 m²): 4.700 m² (t).

— Bajo rasante:

* Parcelas industriales: edificabilidad correspondiente a una planta bajo rasante (1), con la misma proyección que la edificación sobre rasante.

* Parcela «b.20.1/23» ordenada por el presente Plan General 4.700 m² (t).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Número de plantas y altura de la edificación.

— Sobre rasante:

Con una salvedad, se consolidan las edificaciones del ámbito con los parámetros formales establecidos para las mismas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad al presente Plan General, incluidos los establecidos para las edificaciones previstas en dicho planeamiento y para las no ejecutadas totalmente (nuevas edificaciones) o en parte (ampliaciones de las existentes).

Esta exención se refiere a la parcela «b.20.1/23» en la que se permiten tres (3) plantas sobre rasante con una altura máxima de 12 metros.

— Bajo rasante:

* Parcelas industriales: Una (1) planta sótano.

* Parcela «b.20.1/23»: 3 plantas de sótano.

B. Condiciones de uso.

Se trata de las condiciones generales de uso establecidas con carácter general por el presente Plan para la zona global «B.10» («2.1. Normas Urbanísticas Generales»).

2. Condiciones generales de regulación de la red de sistemas locales.

No se definen las condiciones estructurales que rigen dicha red.

3. Clasificación urbanística.

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

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

El presente Plan General define la ordenación pormenorizada del ámbito, por lo que puede llevarse a cabo directamente.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones para la definición y delimitación de las tipologías de zona pormenorizada ordenada (sub).

Son las condiciones reflejadas en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada" del documento "5. Planos", teniendo en cuenta que esta Modificación del PGOU elimina el subámbito 23.1.

B. Edificabilidad física de los terrenos ordenados.

a) Parcelas «b.20.1/23»:

— 4.700 m² (t) sobre rasante. — Bajo rasante 4.700 m² (t).

b) Parcelas «g.00.1/23»:

— 1.400 m² (t) sobre rasante. — Bajo rasante 1.400 m² (t).

c) El resto del ámbito urbanístico.

— Sobre rasante: la edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la edificación existente y prevista en cada parcela, consolidándose en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

— Bajo rasante: La edificabilidad física de cada parcela se vincula a una planta sótano (1) con la misma ocupación que la edificación sobre rasante.

C. Condiciones que rigen la forma constructiva de los terrenos

a) Parcelas «b.20.1/23»:

— Número de plantas de la edificación sobre rasante III.

— Número de plantas de la edificación bajo rasante III.

— Altura máxima de la edificación sobre rasante 12 m.

b) Parcelas «g.00.1/23»:

— Número de plantas de la edificación sobre rasante III. — Número de plantas de la edificación bajo rasante III.

— Altura máxima de la edificación sobre rasante 12 m.

c) El resto del ámbito urbanístico.

— Sobre rasante:

Se fija la altura y número de plantas de las edificaciones existentes en el resto de los terrenos del ámbito urbanístico, en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

No obstante, se admiten con carácter general dos plantas sobre rasante y se consolidan las edificaciones actuales con mayor número de plantas, siempre y cuando hayan sido construidas con anterioridad de acuerdo con el planeamiento vigente. En cuanto a la altura de estas edificaciones se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (artículo 66, etc.) del presente Plan General.

— Bajo rasante: Una (1) planta sótano.

D. Condiciones de uso en las zonas pormenorizadas (sub) ordenadas.

Las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan General establecen, con carácter general, las condiciones de uso (subzonas) para cada una de estas zonas.

E. Condiciones particulares de dominio.

En lo que se refiere al río Araxes y sus riberas, y en concreto al retiro de la edificación, a la zona de protección, etc., se seguirán los criterios establecidos por la legislación vigente en la materia, incluido lo que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica).

En el mismo sentido, en cuanto a la carretera «N-I» se estará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Por lo demás, se consolidan con carácter general las condiciones de dominio, incluidas las servidumbres de uso/paso público establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 y sus modificaciones, así como las establecidas en los documentos promovidos para el desarrollo y ejecución de las previsiones de dichos documentos (planeamiento de desarrollo, proyectos de reparto de beneficios y cargas, etc.). La única excepción serán las incompatibles con las propuestas planteadas en el presente Plan General.

2. Categorización del suelo urbano.

— Los terrenos de la parcela «b.20.1/23» ordenados en este Plan General son suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

— El resto de los terrenos de este Ámbito Urbanístico son Suelo Urbano Consolidado, salvo aquellos que por incremento de edificación ponderada deban considerarse Suelo Urbano No Consolidado.

V. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se deben considerar las afecciones derivadas de la presencia del río Araxes y la carretera N-I en el entorno del ámbito.

Además, en el caso del cauce del río Araxes, hay que tener en cuenta que se trata de un Área de Interés Natural según las Directrices de Ordenación Territorial vigentes en esta Comunidad Autónoma y que se trata de un Lugar de Importancia Comunitaria de la Región Atlántica (río Araxes, código LIC ES2120012) dentro de la Red Natura 2000.

VI. CONSTRUCCIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

CONDICIONES PARA LA CATALOGACIÓN

El caserío Amarotz Haundi se incluye en el catálogo del presente Plan General. Además, el entorno asociado a este caserío es una zona de presunción arqueológica.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

3. Régimen jurídico y urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

A. El resto de los terrenos lucrativos de este ámbito urbanístico categorizados como suelo urbano no consolidado serán ámbitos sometidos a actuaciones de dotación. Tanto en la legislación vigente como en el presente Plan General ("2.1. Normas Urbanísticas Generales") establecerá los criterios de intervención en el mismo.

3.2. Coeficientes de ponderación de usos.

En relación con la totalidad del ámbito urbanístico, se plantean coeficientes de ponderación para los siguientes usos:

- 1,00 Vivienda de Protección Oficial de Régimen General.
- Uso terciario: 3,00.
- Uso Industrial: 2,00.
- Uso de equipamiento privado: 1,70.
- Garaje y anejos: 0,50

VIII. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Atmósfera y aire.

Las afecciones derivadas de las nuevas actividades industriales que se ubiquen en este ámbito deberán ser valoradas y controladas en su implantación.

2. Otros aspectos.

En desarrollo urbanístico del ámbito, «2.1. Normas Urbanísticas Generales», los criterios de las ordenanzas municipales relativos a la vigilancia de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras, a la recogida, tratamiento y almacenamiento de los residuos generados, a la eliminación y/o reducción de ruidos, polvo, etc., a la eliminación y/o reducción

de los daños a la población del entorno derivados de las obras a realizar, así como todos aquellos aspectos regulados en dichas ordenanzas que sean de aplicación.

16.2. NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "14. BERAZUBI – KONDEANEKO ALDAPA BIKOITIAK "

Se introducen las siguientes modificaciones en la norma particular:

5. El segundo párrafo del apartado "Régimen general de programación y ejecución" queda redactado como sigue:

— El subámbito «14.4 Elkano Kalea» y el espacio «19.1.1. Parte de las Villas San Blas» tendrán el mismo ámbito de actuación integrada y la misma unidad de ejecución.

El apartado relativo a las "Condiciones de Funcionamiento" correspondiente al subámbito "14.4 Calle Elcano" del apartado VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN queda redactado como sigue:

Junto con el espacio «19.1.1. Parte de las Villas de San Blas» este subámbito constituye un único ámbito de actuación integrada.

El apartado relativo a "Condiciones específicas para la formulación y programación de los Programas de Actuación Urbanizadora" correspondiente al subámbito "14.4 Calle Elcano" del apartado VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN queda redactado como sigue:

— Ámbito de actuación integrada de «14.4 Calle Elcano» y del espacio «19.1.1 Parte de las Villas San Blas»: dos años a partir de la aprobación del Plan General.

16.3. NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «19. SAN BLAS»

Se introducen las siguientes modificaciones en la norma particular:

4. El segundo párrafo del apartado "Régimen general de programación y ejecución" queda redactado como sigue:

— El conjunto formado por el subámbito «14.4 Calle Elcano» y los terrenos de «19.1.1 Parte de las Villas de San Blas» se relacionará con el mismo ámbito de actuación integrada y con la misma unidad de ejecución.

El apartado 3.1.B de VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN queda así:

— El terreno «19.1.1 Parte de las Villas San Blas» y el subámbito «14.4 Calle Elcano» constituyen un ámbito único de actuación integrada e independiente, así como una unidad de ejecución única e independiente.

Tolosa, julio 2025

Promotor



TOLOSAKO
UDALA

Arquitectos

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Aritz Berastegui Aizpurua".

Aritz Berastegui Aizpurua

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Enrique Etxeberria Lecuona".

Enrique Etxeberria Lecuona

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Josu Laguardia Igiñitz".

Josu Laguardia Igiñitz

REHABITE, AHOLKULARITZA TEKNIKOA S.L.P.

ANEXOS

ANEXO "A". GRÁFICOS DEL SUBÁMBITO "23.1 USABAL. NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL"

ANEXO "B". GRÁFICOS DEL SUBÁMBITO "14.4 ELKANO"

ANEXO "D". GRÁFICOS DEL ÁMBITO "19.1.1 PARTE DE VILLAS DE SAN BLAS"

ANEXO "E". "PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA"

Se creará un grupo motor para el diseño, coordinación y seguimiento del proceso participativo. En el mismo participarán representantes del Ayuntamiento de Tolosa, responsables técnico-políticos de las Áreas de Urbanismo, Obras y Servicios y Medio Ambiente y de Comunidad y Gobernanza.

- Se organizarán reuniones abiertas de participación ciudadana. Una vez redactado el documento de Aprobación Inicial del MEPG, se celebrará una reunión abierta a la ciudadanía para exponer la propuesta.

El material elaborado y los documentos urbanísticos estarán a disposición de los ciudadanos. En las oficinas y página web del Ayuntamiento de Tolosa estarán disponibles todos los documentos, resúmenes y soportes elaborados.

ANEXO "F". "ACCESIBILIDAD"

[Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación]

OBJETO

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, del Parlamento Vasco, para la Promoción de la Accesibilidad, así como al Decreto 68/2000, de 11 de abril, del Gobierno Vasco, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, con detalle de las medidas adoptadas al respecto.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO

Este proyecto es una planificación estructural que pretende desclasificar un subámbito. Por tanto, no supondrá Proyecto de Edificación ni Proyecto de Urbanización, por lo que no afectará a la Accesibilidad.

ANEXO "G". "INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO"

El artículo 7-7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, exige que se evalúe el impacto en la normalización del uso del euskera y que se propongan las medidas que se consideren oportunas en los Proyectos y Planes que "puedan afectar a la situación sociolingüística de los municipios".

El contenido de este Modificado de Elementos del Plan General desclasifica un subámbito de Suelo Urbano destinado a uso industrial. Esto significa que no afectará a la situación lingüística de Tolosa.

ANEXO "H". "RESUMEN EJECUTIVO"

El presente proyecto conlleva básicamente las siguientes modificaciones, que se señalan para dar cumplimiento a la exigencia del artículo 25.3 (Resumen Ejecutivo) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) de 30-10-2015.

Este punto indica que:

En los procedimientos de aprobación o modificación de los instrumentos de ordenación urbanística, la documentación sometida a información pública deberá incluir un resumen ejecutivo en el que se expongan los siguientes extremos:

- El ámbito en el que la ordenación proyectada altera la vigente, con plano de su situación y alcance de la modificación.
- En su caso, ámbito en el que se suspenderá la ordenación o los procedimientos de ejecución o intervención urbanística y duración de la suspensión.

En el caso de esta modificación que nos ocupa, se debe indicar:

- Se desclasifica un subámbito urbanístico. Concretamente, el "23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial".
- El ámbito "19.1.1 Parte de las Villas de San Blas" y el subámbito "14.4 Calle Elcano" constituirán un ámbito único e independiente de actuación integrada, así como una unidad de ejecución única e independiente.

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

2. PAUTAS DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

ÍNDICE

1.	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO	3
2.	ACTUACIÓN INTEGRADA.....	3
3.	NORMA PARTICULAR.....	3
4.	FORMA DE EJECUCIÓN	3

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Los terrenos de "23.1. Usabal. Nuevo desarrollo industrial" se ubican en el ámbito "23. Polígono Industrial Usabal 2". Mediante esta Modificación de Elementos del Plan General (MEPG) se desclasifican los terrenos del subámbito 23.1, pasando de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo No Urbanizable.

La categoría en este ámbito de suelo no Urbanizable será la de "Zona Rural Agropecuaria y Campiña".

2. ACTUACIÓN INTEGRADA

El espacio denominado "19.1.1 Parte de las Villas de San Blas" y el subámbito "14.4 Calle Elcano" constituyen un ámbito único e independiente de Actuación Integrada, así como una unidad de ejecución única e independiente.

3. NORMA PARTICULAR

Se modifican las normas particulares del espacio "19.1.1 Parte de las Villas de San Blas" y del subámbito "14.4 Calle Elcano". Nuevos criterios se describen en la **Norma Particular** del documento 3, "Normas Urbanísticas".

4. FORMA DE EJECUCIÓN

El espacio "19.1.1 Parte de las Villas San Blas" y el subámbito "14.4 Calle Elcano" constituyen un ámbito único e independiente de Actuación Integrada. Así, deberán cumplir los siguientes:

- Se deberá tramitar un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) conjunto que contemple ambos ámbitos.
- Deberá tramitarse un Proyecto de Reparcelación conjunto que contemple ambos ámbitos, salvo que el PAU establezca más de una Unidad de Actuación.
- **Proyecto** de Urbanización para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.
- **Proyectos** de Edificación que permitan la ejecución de las obras del nuevo edificio.

**No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee
validez jurídica**

Tolosa, julio de 2025

Promotor



TOLOSAKO
UDALA

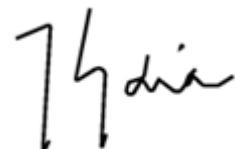
Arquitectos



Aritz Berastegui Aizpurua



Enrike Etxeberria Lecuona



Josu Laguardia Igiñitz

REHABITE, AHOLKULARITZA TEKNIKOA S.L.P.

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

3. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES	3
1. AMBITO	3
2. ENTRADA EN VIGOR	3
3. CONDICIONES DE PERMANENCIA	3
4. TERMINOLOGÍA CONCEPTUAL	3
5. DOCUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y SU ALCANCE	4
TÍTULO I. NORMA PARTICULAR C	4
6. NORMA PARTICULAR C	4
6.1. ÁMBITO "23. USABAL INDUSTRIALDEA 2"	4
6.2. ÁMBITO "14. BERAZUBI – KONDEANEKO ALDAPA. PARES"	10
6.3. ÁMBITO "19. SAN BLAS "	11

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES

(Artículos)

1. AMBITO

Las presentes Normas Urbanísticas Generales serán de aplicación a todas las actuaciones de urbanización y edificación, así como a la regulación de usos en el ámbito de la presente Modificación de Elementos del Plan General de Tolosa (MEPG).

2. ENTRADA EN VIGOR

Las determinaciones del presente Plan entrarán en vigor a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, en el que se incorporará el texto íntegro del régimen urbanístico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70-2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. CONDICIONES DE PERMANENCIA

Las determinaciones de esta MEPG de Tolosa se mantendrán en vigor hasta que sean modificadas o dejadas sin solución, por el procedimiento que en cada momento se establezca.

Todas las demás, sin perjuicio de las estipulaciones de esta adaptación o de sus modificaciones, subsistirán salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por razón de su relación o dependencia con la persona afectada.

4. TERMINOLOGÍA CONCEPTUAL

Los conceptos utilizados en estas normas urbanísticas se ajustan a los términos utilizados en la Ley 2/2006 y disposiciones complementarias concordantes.

El Ayuntamiento entenderá e interpretará estas normas urbanísticas con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil.

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

5. DOCUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y SU ALCANCE

Los documentos que componen esta MEPG son los siguientes:

- 1. MEMORIA**
- 2. PAUTAS DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN**
- 3. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**
- 4. NORMA PARTICULAR**
- 5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**
- 6. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN**
- 7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

TÍTULO I. NORMAS PARTICULARES

6. NORMAS PARTICULARES

Esta MEPG desclasifica un subámbito urbanístico con una superficie de 51.781,28 m². Dado que el subámbito que se desclasifica formaba una Actuación Integrada con el subámbito 14.4 "Elkano kalea" y con el ámbito "19.1.1 Parte de las Villas San Blas", se modifica la norma particular de los ámbitos de esos tres.

6.1. ÁMBITO "23. USABAL INDUSTRIALDEA 2"

La Norma Particular del Área Urbanística "USABAL INDUSTRIALDEA 2" queda así:

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata del ámbito comprendido entre la carretera N-1, el río Araxes y la ladera del monte Ollaun.

Eliminado el subámbito 23.1, tiene una superficie total aproximada de 129.527,36 m². La delimitación del ámbito se refleja en el plano «O.1.Zonificación global y ámbito» de esta modificación del Plan General.

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Salvo excepciones, se consolida el uso industrial actual del ámbito en las condiciones resultantes del planeamiento general y pormenorizado vigente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General. Entre estos planeamientos vigentes se encuentra la Modificación de las Normas Subsidiarias para la recalificación del ámbito «l.10 Papelera SAM» (nuevo «R.43 SAM»)

Asimismo, y sin perjuicio de determinadas excepciones de escasa entidad, en el Proyecto de Reparto de beneficios y cargas (Proyecto de Reparcelación) se establece la delimitación de las parcelas privadas existentes en el resto del ámbito fijado por el presente Plan. Este proyecto fue aprobado en su día para la mayor parte del ámbito en el marco de las Normas Subsidiarias de 1989. Por ello, la zonificación pormenorizada, y la separación entre espacios públicos y privados dentro de la misma, deberá adecuarse a las previsiones resultantes de dicho proyecto de repartelación.

Desclasificado el subámbito 23.1, estas excepciones se basan, entre otros, en los siguientes aspectos y objetivos generales:

- El reajuste al alza de la edificabilidad de los terrenos de equipamiento público ordenados por el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General y su recalificación en algún caso.
- Adecuación de las condiciones de uso de las edificaciones industriales y terrenos del ámbito a los criterios establecidos en el presente Plan General.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

Zona «B.10 de Uso Industrial» (superficie 129.527,36 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante:

La edificabilidad urbanística total es el resultado de la suma de:

* Forma de las construcciones ejecutadas y no ejecutadas existentes (alineaciones, altura, número de plantas, etc.) previstas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

* Correspondiente a la parcela «b.20.1/23» ordenada por el presente Plan General (superficie en planta de la parcela: 1.589 m²): 4.700 m² (t).

— Bajo rasante:

* Parcelas industriales: edificabilidad correspondiente a una planta bajo rasante (1), con la misma proyección que la edificación sobre rasante.

* Parcela «b.20.1/23» ordenada por el presente Plan General 4.700 m².

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Número de plantas y altura de la edificación.

— Sobre rasante:

Con una salvedad, se consolidan las edificaciones del ámbito con los parámetros formales establecidos para las mismas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad al presente Plan General, incluidos los establecidos para las edificaciones previstas en dicho planeamiento y para las no ejecutadas totalmente (nuevas edificaciones) o en parte (ampliaciones de las existentes).

Esta exención se refiere a la parcela «b.20.1/23» en la que se permiten tres (3) plantas sobre rasante con una altura máxima de 12 metros.

— Bajo rasante:

* Parcelas industriales: Una (1) planta sótano.

* Parcela «b.20.1/23»: 3 plantas de sótano.

B. Condiciones de uso.

Se trata de las condiciones generales de uso establecidas con carácter general por el presente Plan para la zona global «B.10» («2.1. Normas Urbanísticas Generales»).

2. Condiciones generales de regulación de la red de sistemas locales.

No se definen las condiciones estructurales que rigen dicha red.

3. Clasificación urbanística.

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

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

El presente Plan General define la ordenación pormenorizada del ámbito, por lo que puede llevarse a cabo directamente.

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. *Calificación pormenorizada.*

A. Condiciones para la definición y delimitación de las tipologías de (sub)zona pormenorizada ordenada.

Son las condiciones reflejadas en el plano «III.1. Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos», teniendo en cuenta que esta Modificación del PGOU elimina el subámbito 23.1.

B. Edificabilidad física de los terrenos ordenados.

a) Parcelas «b.20.1/23»:

— 4.700 m² (t) sobre rasante. — Bajo rasante 4.700 m² (t).

b) Parcelas «g.00.1/23»:

— 1.400 m² (t) sobre rasante. — Bajo rasante 1.400 m² (t).

c) El resto del ámbito urbanístico.

— Sobre rasante: la edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la edificación existente y prevista en cada parcela, consolidándose en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

— Bajo rasante: La edificabilidad física de cada parcela se vincula a una planta sótano (1) con la misma ocupación que la edificación sobre rasante.

C. Condiciones que rigen la forma constructiva de los terrenos

a) Parcelas «b.20.1/23»:

— Número de plantas de la edificación sobre rasante III.

— Número de plantas de la edificación bajo rasante III.

— Altura máxima de la edificación sobre rasante 12 m.

b) Parcelas «g.00.1/23»:

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

— Número de plantas de la edificación sobre rasante III. — Número de plantas de la edificación bajo rasante III.

— Altura máxima de la edificación sobre rasante 12 m.

c) El resto del ámbito urbanístico.

— Sobre rasante:

Se fija la altura y número de plantas de las edificaciones existentes en el resto de los terrenos del ámbito urbanístico, en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

No obstante, se admiten con carácter general dos plantas sobre rasante y se consolidan las edificaciones actuales con mayor número de plantas, siempre y cuando hayan sido construidas con anterioridad de acuerdo con el planeamiento vigente. En cuanto a la altura de estas edificaciones se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (artículo 66, etc.) del presente Plan General.

— Bajo rasante: Una (1) planta sótano.

D. Condiciones de uso en las zonas pormenorizadas (sub) ordenadas.

Las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan General establecen, con carácter general, las condiciones de uso (subzonas) para cada una de estas zonas.

E. Condiciones particulares de dominio.

En lo que se refiere al río Araxes y sus riberas, y en concreto al retiro de la edificación, a la zona de protección, etc., se seguirán los criterios establecidos por la legislación vigente en la materia, incluido lo que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica).

En el mismo sentido, en cuanto a la carretera «N-I» se estará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Por lo demás, se consolidan con carácter general las condiciones de dominio, incluidas las servidumbres de uso/paso público establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 y sus modificaciones, así como las establecidas en los documentos promovidos para el desarrollo y ejecución de las previsiones de dichos documentos (planeamiento de desarrollo, proyectos de reparto de beneficios y cargas, etc.). La única excepción serán las incompatibles con las propuestas planteadas en el presente Plan General.

2. Categorización del suelo urbano.

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

— Los terrenos de la parcela «b.20.1/23» ordenados en este Plan General son suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

— El resto de los terrenos de este Ámbito Urbanístico son Suelo Urbano Consolidado, salvo aquellos que por incremento de edificación ponderada deban considerarse Suelo Urbano No Consolidado.

V. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se deben considerar las afecciones derivadas de la presencia del río Araxes y la carretera N-I en el entorno del ámbito.

Además, en el caso del cauce del río Araxes, hay que tener en cuenta que se trata de un Área de Interés Natural según las Directrices de Ordenación Territorial vigentes en esta Comunidad Autónoma y que se trata de un Lugar de Importancia Comunitaria de la Región Atlántica (río Araxes, código LIC ES2120012) dentro de la Red Natura 2000.

VI. CONSTRUCCIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

CONDICIONES PARA LA CATALOGACIÓN

El caserío Amarotz Haundi se incluye en el catálogo del presente Plan General. Además, el entorno asociado a este caserío es una zona de presunción arqueológica.

VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

3. Régimen jurídico y urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

A. El resto de los terrenos lucrativos de este ámbito urbanístico categorizados como suelo urbano no consolidado serán ámbitos sometidos a actuaciones de dotación. Tanto en la legislación vigente como en el presente Plan General ("2.1. Normas Urbanísticas Generales") establecerá los criterios de intervención en el mismo.

3.2. Coeficientes de ponderación de usos.

En relación con la totalidad del ámbito urbanístico, se plantean coeficientes de ponderación para los siguientes usos:

- 1,00 Vivienda de Protección Oficial de Régimen General.
- Uso terciario: 3,00.
- Uso Industrial: 2,00.

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

- Uso de equipamiento privado: 1,70.
- Garaje y anejos: 0,50

VIII. MEDIDAS AMBIENTALES

1. Atmósfera y aire.

Las afecciones derivadas de las nuevas actividades industriales que se ubiquen en este ámbito deberán ser valoradas y controladas en su implantación.

2. Otros aspectos.

En desarrollo urbanístico del ámbito, se deben cumplir los criterios de las siguientes áreas de las ordenanzas municipales, mencionadas en el artículo 5 del documento «2.1. Normas Urbanísticas Generales»: criterios sobre la vigilancia de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; criterios de recogida, tratamiento y almacenamiento de los residuos generados; criterios de eliminación y/o reducción de ruidos, polvo, etc.resultantes de las obras; criterios de reducción de los daños a la población del entorno derivados de las obras a realizar; así como todos aquellos criterios regulados en dichas ordenanzas que sean de aplicación.

6.2. ÁMBITO "14. BERAZUBI – KONDEANEKO ALDAPA. PARES"

Se realizan las siguientes modificaciones a la norma particular del ámbito "14. BERAZUBI KONDEANEKO ALDAPA. PARES":

5. El segundo párrafo del apartado "Régimen general de programación y ejecución" queda redactado como sigue:

- El subámbito «14.4 Elcano Kalea» y el espacio «19.1.1. Parte de las Villas San Blas» tendrán el mismo ámbito de actuación integrada y la misma unidad de ejecución.

El apartado relativo a las "Condiciones de Funcionamiento" correspondiente al subámbito "14.4 Calle Elcano" del apartado VII.RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN queda redactado como sigue:

- Junto con el espacio «19.1.1. Parte de las Villas de San Blas» este (sub)ámbito constituye un único ámbito de actuación integrada.

El apartado relativo a "Condiciones específicas para la formulación y programación de los Programas de Actuación Urbanizadora" correspondiente al subámbito "14.4 Calle Elcano" del apartado VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN queda redactado como sigue:

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

- Ámbito de actuación integrada constituido por el espacio «14.4 Calle Elcano» y «19.1.1 Parte de las Villas San Blas»: dos años desde la aprobación del Plan General.

6.3. ÁMBITO “19. SAN BLAS”

Se realizan las siguientes modificaciones a la norma particular del ámbito "19. SAN BLAS":

El segundo párrafo del apartado 4. "Régimen general de programación y ejecución" queda redactado como sigue:

- El conjunto formado por el subámbito «14.4 Calle Elcano» y el espacio «19.1.1 Parte de las Villas de San Blas» se conectará con el mismo ámbito de actuación integrada y con la misma unidad de ejecución.

El apartado 3.1.B del VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN queda así:

- El espacio «19.1.1 Tramo de las Villas San Blas» y el subámbito «14.4 Calle Elcano» constituyen un ámbito único e independiente de actuación integrada, así como una unidad de ejecución única e independiente.

Tolosa, julio de 2025

**No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee
validez jurídica**

Promotor



TOLOSAGO
UDALA

Arquitectos

Aritz Berastegui Aizpurua

Enrike Etxeberria Lecuona

Josu Laguardia Igiñitz

REHABITE, AHOLKULARITZA TEKNIKOA S.L.P.

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

ÍNDICE

1.	IDEAS GENERALES	Errorea! Laster-marka definitu gabe.
1.1	JUSTIFICACIÓN Y OBJETO	4
1.2	GRADO DE CONCRECIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES ECONÓMICAS	4
1.3	CONTENIDO	4
1.4	ESTRUCTURA Y OBJETO	4
1.5	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS 3 ÁMBITOS	5
1.6	PARCELARIO	6
1.7	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	6
1.8	CARGAS DE URBANIZACIÓN	8
2.	OPCIÓN "A"	9
2.1	COSTE DE URBANIZACIÓN	9
2.2	CESIONES	10
2.3	COSTE CONSTRUCCIÓN	11
2.4	PRECIOS DE VENTA	12
2.5	EDIFICABILIDAD PONDERADA	13
2.6	VALOR RESIDUAL DEL SUELO	13
2.7	CONCLUSIONES	14
3.	OPCIÓN "B"	14
3.1	COSTE DE URBANIZACIÓN	14
3.2	CESIONES	14
3.3	COSTE CONSTRUCCIÓN	15
3.4	PRECIO VENTA	16
3.5	EDIFICABILIDAD PONDERADA	16
3.6	VALOR RESIDUAL DEL SUELO	17
3.7	CONCLUSIONES	18

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

1. IDEAS GENERALES

1.1 JUSTIFICACIÓN Y OBJETO

El artículo 63 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, determina que los instrumentos de planeamiento general incluirán un estudio de viabilidad económico-financiera.

La presente Modificación del PGOU incorpora en su documentación el presente "Estudio de viabilidad económico-financiera". El objetivo de este estudio es, por un lado, cuantificar económicamente los costes de urbanización asociados al desarrollo urbanístico garantizado por el planeamiento y, por otro, analizar la viabilidad económica y financiera del citado desarrollo urbanístico.

1.2 GRADO DE CONCRECIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES ECONÓMICAS

Este "Estudio de viabilidad económico-financiera" ofrece datos e importes aproximados como resultado del análisis global. En todo caso, se irá ampliando progresivamente la concreción a través de los proyectos urbanísticos que se elaboren y tramiten para su futura ejecución.

La valoración pormenorizada de todas las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización, así como de las indemnizaciones que pudieran ser indemnizables, en concepto de extinción de derechos, exige un proceso de elaboración de una serie de documentos específicos, ya señalados, en los que se cuantifican las partidas y las indemnizaciones con el detalle necesario.

Este documento ofrece datos y cifras que se ajustan significativamente a la realidad económica, pero que deberán recogerse con mayor detalle, en función del nivel de trabajo, en base a los cálculos y costes de los proyectos de ejecución de la planificación.

1.3 CONTENIDO

Para la determinación del coste de las obras de urbanización se han tenido en cuenta las vigentes a la fecha del presente documento. Por tanto, como es natural, estos costes deberán ajustarse a las contingencias que puedan tener los conceptos implicados: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos a computar.

Por otra parte, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio ha tratado de explicar la viabilidad económica de la propuesta urbanística.

1.4 ESTRUCTURA Y OBJETO

Teniendo en cuenta que el ámbito que se desclasifica forma parte de una Actuación Integrada (es decir, que en dicha Actuación Integrada existen otros 2 ámbitos urbanísticos, además del subámbito 23.1), el presente estudio tiene por objeto explicar si los dos ámbitos citados se ven afectados económicamente: el subámbito "14.4 Calle Elcano" y el espacio "19.1.1 Parte de las Villas de San Blas".

Por lo tanto, se compararán 2 opciones:

19.1.1 SAN BLAS ETXEEEN ZATIA		
PROFILA	S/III I.a./s.g.)	 MODIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL (MEPG) SUBÁMBITO "23.1 USABAL. NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL" ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
ERAIKIGARRITASUNA (s,g,)	1.620,00 m ² e	
ERAIKIGARRITASUNA (s,a,)	1.500,00 m ² e	
ESPAZIO LIBREEN LAGAPENAK		Bertako KX-n ez da aurreikusten
BESTELAKO ZUZKIDURAK		Bertako KX-n ez da aurreikusten
GUK NEURTUAK		

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

URBANIZAZIO ARRUNTA	684 m ² Por un lado, la situación previa a la redacción de esta MPGOU en la que la Actuación Integrada cuenta con 3 ámbitos. Esto se denominará OPCIÓN "A".
-	Por otro lado, la situación tras la redacción de esta MPGOU, en la que la Actuación Integrada tiene 2 ámbitos. Esto se denominará OPCIÓN "B".

1.5 PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS 3 ÁMBITOS

En este apartado se realizará una descripción de 3 ámbitos incluidos en la Actuación Integrada recogida en la MPGOU. Se recogen algunos datos generales, algunos obtenidos por los redactores, que resultan de interés para poder analizar su viabilidad:

- SUBÁMBITO "23.1 USABAL. NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL "

23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA		
PROFILA	S/II (behekoa) eta S/I (goikoak). (s.a./s.g.)	
LUR-HUSTUKETA	325.000 m ³	
ATZEKO HARRI-LUBETA	5.400 m ³	
ERAIKIGARRITASUNA (s.g.)	24.800,00 m ² e	
ERAIKIGARRITASUNA (s.a.)	18.220,00 m ² e	
ESPAZIO LIBREEN LAGAPENAK		Bertako KX-n ez da aurreikusten
BESTELAKO ZUZKIDURAK		Bertako KX-n ez da aurreikusten
GUK NEURTUAK		
URBANIZAZIO ARRUNTA	23.820 m ²	Errepide berriak eta espaloia aurreikusten dira

- SUBÁMBITO "14.4 ELKANO KALEA"

14.4 ELKANO KALEA		
PROFILA	III/V	(s.a./s.g.)
ERAIKIGARRITASUNA (s.g.)	1.880,00 m ² e	
ERAIKIGARRITASUNA (s.a.)	2.130,00 m ² e	
ESPAZIO LIBREEN LAGAPENAK		Bertako KX-n ez da aurreikusten
BESTELAKO ZUZKIDURAK		Bertako KX-n ez da aurreikusten
GUK NEURTUAK		
URBANIZAZIO ARRUNTA	102,50 m ² z	Bakarrik espaloia aurreikusten da

- ESPACIO "19.1.1. PARTE DE LAS VILLAS DE SAN BLAS"

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

19.1.1 SAN BLAS ETXEEEN ZATIA		
PROFILA	S/SS/III	(s.a./s.g.)
ERAIKIGARRITASUNA (s,g,)	1.620,00	m ² e
ERAIKIGARRITASUNA (s,a,)	1.500,00	m ² e
ESPAZIO LIBREEN LAGAPENAK		Bertako KX-n ez da aurreikusten
BESTELAKO ZUZKIDURAK		Bertako KX-n ez da aurreikusten
GUK NEURTUAK		
URBANIZAZIO ARRUNTA	684 m ²	Bakarrik errepide berria eta espaloia aurreikusten dira

1.6 PARCELARIO

El parcelario resultante de la información del Catastro es el siguiente:

PARTZELARIOA		
	NEURKETA (m ²)	PORTZENTAJEA
14.4 ELKANO KALEA		
7576127	1.285,49	2,27%
7576137		
19.1.1 SAN BLAS ETXEEEN ZATIA		
7575094		
7575086		
7575096	3.593,12	6,34%
7575097		
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA		
04-058		
04-063		
04-066		
04-069		
04-093		
04-136	51.781,28	91,39%
04-137		
04-138		
04-140		
04-141		
04-142		
GUZTIRA	56.659,89	100,00%

1.7 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Los coeficientes de ponderación establecidos por la MPGOU son los siguientes:

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

HAZTATZE-KOEFIZIENTEAK

(Erabilera ohikoa BOErena hartuta)

	14.4 ELKANO KALEA	19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA	23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA
- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	1	1	1
- Erregimen tasatuko etxebizitza:	1,7	1,7	
- Etxebizitza librea:	6	5	
- Hirugarren sektoreko erabilera:	1,7	1	3
- Industria-erabilera:	2	2	2
- Ekipamendu pribatuko erabilera:	1,7	1,7	1,7
- Babes ofizialeko erregimenenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,35	0,35	
- Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,4	0,4	
- Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,5	0,5	0,5

Tomando como uso principal la industria, que es la realidad, son:

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

(Erabilera ohikoa Industriarena hartuta)

	14.4 ELKANO KALEA	19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA	23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA
- Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebitzitza:	0,50	0,5	0,5
- Erregimen tasatuko etxebitzitza:	0,85	0,85	
- Etxebitzitza librea:	3	2,5	
- Hirugarren sektoreko erabilera:	0,85	0,5	1,5
- Industria-erabilera:	1	1	1
- Ekipamendu pribatuko erabilera:	0,85	0,85	0,85
- Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,175	0,175	
- Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	0,2	0,2	
- Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	0,25	0,25	0,25

1.8 CARGAS DE URBANIZACIÓN

En cuanto a las cargas de urbanización, las hemos calculado. Los correspondientes al subámbito 23.1 están totalmente condicionados por los movimientos de tierras a realizar. En la siguiente tabla y en 3D se puede observar la necesidad de mover mucho m³ de tierra para que el terraplén generado tenga una pendiente que, presumiblemente, puede ser estable. Además, se prevé una escollera de piedra en la parte inferior del terraplén, en toda su longitud.

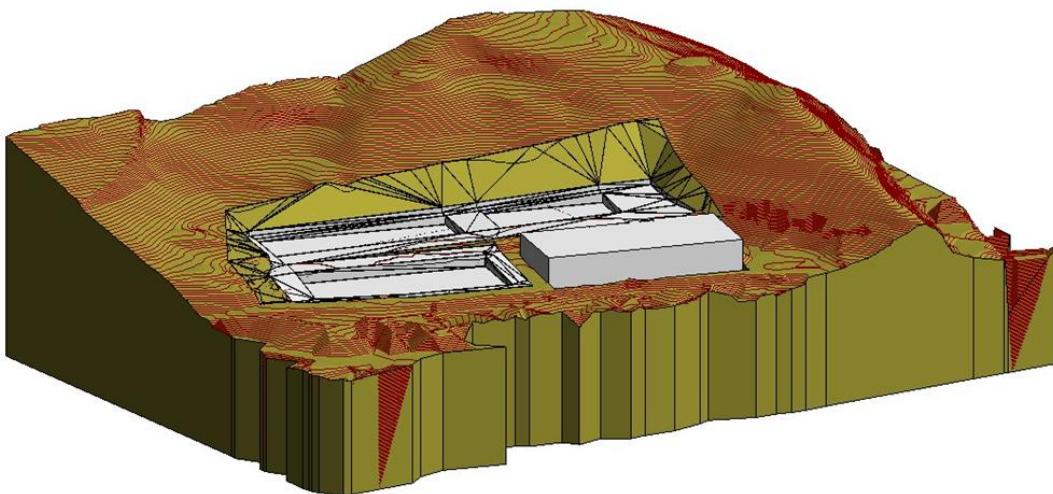
El resto de los 2 ámbitos tienen urbanización muy básica, y se les ha aplicado el módulo de 150 €/m²z.

Los costes previstos son los siguientes:

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

		NEURKETA	KOSTUA	UNITATEA	GUZTIRA
14.4 ELKANO KALEA					
URBANIZAZIOA (ESPALOIA)	41 m x 2,50 m	102,50	150	€/m ²	15.375,00
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA					
URBANIZAZIOA (ERREPIDEA+APARKA LEKUA)	Area (m ²)	684,00	150	€/m ²	102.600,00
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA					
URBANIZAZIOA (ERREPIDEA+APARKA LEKUA)	m ²	23.820,00	95	€/m ²	2.262.900,00
LUR-HUSTUKETA	m ³	325.000,00	4	€/m ³	1.300.000,00
ATZEKO HARRI-LUBETA (zimenduak barne)	450 m x 6 m x 2 m	5.400,00	90	€/m ³	486.000,00
					4.166.875,00
	GUZTIRA				

Para el cálculo de los movimientos de tierras se ha utilizado el siguiente modelo 3D:



2. OPCIÓN "A"

Se analiza conjuntamente la viabilidad de los 3 ámbitos.

2.1 COSTE DE URBANIZACIÓN

Teniendo en cuenta el porcentaje que representa cada ámbito respecto a la propiedad, la distribución de los costes de urbanización es la siguiente:

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

		NEURKETA	KOSTUA	UNITATEA	GUZTIRA
14.4 ELKANO KALEA					
URBANIZAZIOA (ESPALOIA)	41 m x 2,50 m	102,50	150	€/m ²	15.375,00
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA					
URBANIZAZIOA (ERREPIDEA+APARKALEKUA)	Area (m ²)	684,00	150	€/m ²	102.600,00
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA					
URBANIZAZIOA (ERREPIDEA+APARKALEKUA)	m ²	23.820,00	95	€/m ²	2.262.900,00
LUR-HUSTUKETA	m ³	325.000,00	4	€/m ³	1.300.000,00
ATZEKO HARRI-LUBETA (zimenduak barne)	450 m x 6 m x 2 m	5.400,00	90	€/m ³	486.000,00
	GUZTIRA				4.166.875,00

2.2 CESIONES

Tratándose de un uso predominantemente industrial y de Suelo Urbanizable, según el Decreto 123/2012, las cesiones a cumplir son las siguientes:

LAGAPENAK (123/2012 Dekretua)

Erabilera nagusia: industriala (6. art)	Azalera	56.659,89	m ² s
ERE MU LIBREAK (eremuaren azaleraren %6)	6%	3.399,59	m ² s
	Modulua	230,00	€/m ² s
781.906,48			€

14.4 ELKANO KALEA	2,27%	17.739,76	€
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA	6,34%	49.585,06	€
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA	91,39%	714.581,66	€

APARKALEKUAK

	Eraikigarritasuna	24.800,00	m ² c (s.g.)
Tertiarioa nagusia denean: 0,35 plaza /25 m ² t		347,20	plaza
14.4 ELKANO KALEA	2,27%	7,88	plaza
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA	6,34%	22,02	plaza
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA	91,39%	317,30	plaza

Como se observa, se ha calculado el coste de la cesión sobre espacios libres con un valor estimado de 230 €/ m² para suelo urbano. Este módulo es habitual en este tipo de operaciones.

En el terraplén generado por la evacuación de tierras del subámbito 23.1 existe una gran superficie libre de 10.175 m². Sin embargo, el PGOU no califica como "zona libre" ningún suelo del subámbito 23.1.

Por lo tanto, la cesión para espacios libres se monetariza y la consideramos una carga.

En cuanto a la cesión de aparcamientos, en el ámbito se cumple ampliamente.

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

2.3 COSTE CONSTRUCCIÓN

Los módulos utilizados para deducir los costes de construcción han sido los siguientes:

- VPO (Vivienda de Protección Oficial) 1.100,00 €/ m².
- VT (Vivienda Tasada) 1.250,00 €/ m².
- VL (Vivienda Libre) 1.550,00 €/ m².
- Garaje de VPO 400,00 €/ m².
- Garaje VT 400,00 €/ m².
- Garaje VL 550,00 €/ m².
- Industria 500 €/ m².
- Garaje industrial 500 €/ m².

ERAIKUNTZA KOSTUA				
(Kentzen da Udalerri %15eko kontzeptuagatik ematen zaiona: 3.360 m ² e pabiloi (sestra gainean eta sestra azpian))				
	NEURKETA	KONTRATA-AURR.	UNITATEA	GUZTIRA
14.4 ELKANO KALEA				
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	376,00	1.100,00	€/m ² e	413.600,00
Erregimen tasatuko etxebizitza:	376,00	1.250,00	€/m ² e	470.000,00
Etxebizitza librea:	1.128,00	1.550,00	€/m ² e	1.748.400,00
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelek	426,00	400,00	€/m ² e	170.400,00
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	426,00	400,00	€/m ² e	170.400,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	1.278,00	550,00	€/m ² e	702.900,00
				3.675.700,00
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA				
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	324,00	1.100,00	€/m ² e	356.400,00
Erregimen tasatuko etxebizitza:	324,00	1.250,00	€/m ² e	405.000,00
Etxebizitza librea:	972,00	1.550,00	€/m ² e	1.506.600,00
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelek	300,00	400,00	€/m ² e	120.000,00
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	300,00	400,00	€/m ² e	120.000,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	900,00	550,00	€/m ² e	495.000,00
				3.003.000,00
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA				
Industria-erabilera:	24.800,00	500,00	€/m ² e	12.400.000,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	18.220,00	500,00	€/m ² e	9.110.000,00
				21.510.000,00
GUZTIRA				
UDALARI EMAN BEHARREKO 15%				4.228.305,00
%15 KENDUTA				23.960.395,00

Teniendo en cuenta el porcentaje que representa cada área respecto a la propiedad, la distribución de los costes de construcción es la siguiente:

					€
14.4 ELKANO KALEA		2,27%		543.609,39	
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA		6,34%		1.519.462,44	
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA		91,39%		21.897.323,18	
				23.960.395,00	

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

2.4 PRECIOS DE VENTA

Para deducir los valores de venta se han utilizado los siguientes módulos:

- VPO (Vivienda de Protección Oficial) 1.730,00 €/ m 2.
- VT (Vivienda Tasada): 2.700,00 €/ m 2.
- VL (Vivienda Libre): 3.069,00 €/ m 2.
- Garaje de VPO 692,00 €/ m 2.
- Garaje VT 756,00 €/ m 2.
- Garaje de VL 650,00,00 €/ m 2.
- Industria 1.000 €/ m 2.
- Garaje industrial 600 €/ m 2.

SALMENTA BALIOA				
	NEURKETA	BALIOA	UNITATEA	GUZTIRA
14.4 ELKANO KALEA				
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza*	376,00	1.730,00	€/m ² e	650.480,00
Erregimen tasatuko etxebizitza*	376,00	2.700,00	€/m ² e	1.015.200,00
Etxebizitza librea	1.128,00	3.069,00	€/m ² e	3.461.832,00
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua (0,40)*	426,00	692,00	€/m ² e	294.792,00
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: (0,28)*	426,00	756,00	€/m ² e	322.056,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua	1.278,00	650,00	€/m ² e	830.700,00
				6.575.060,00
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA				
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza*	324,00	1.730,00	€/m ² e	560.520,00
Erregimen tasatuko etxebizitza*	324,00	2.700,00	€/m ² e	874.800,00
Etxebizitza librea	972,00	3.069,00	€/m ² e	2.983.068,00
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua (0,40)*	300,00	692,00	€/m ² e	207.600,00
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: (0,28)*	300,00	756,00	€/m ² e	226.800,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua	900,00	650,00	€/m ² e	585.000,00
				5.437.788,00
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA				
Industria-erabilera	24.800,00	1.000,00	€/m ² e	24.800.000,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua	18.220,00	600,00	€/m ² e	10.932.000,00
				35.732.000,00
GUZTIRA				47.744.848,00
UDALARI EMAN BEHARREKO 15%				7.161.727,20
%15 KENDUTA				40.583.120,80

Teniendo en cuenta el porcentaje que representa cada área respecto a la propiedad, la distribución de los valores de ventas es la siguiente:

			€
14.4 ELKANO KALEA	2,27%		920.742,98
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA	6,34%		2.573.602,30
23.1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BERRIA	91,39%		37.088.775,52
			40.583.120,80

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

2.5 EDIFICABILIDAD PONDERADA

La tabla de edificabilidad ponderada es la siguiente:

(Ohiko erabilera Industriarena hartuta)		14.4 ELKANO KALEA			19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA			1 USABAL. INDUSTRIA GARAPEN BER		
		HAZTATZE-KOEFIZIENTEAK	HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA	HAZTATZE-KOEFIZIENTEAK	HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA	HAZTATZE-KOEFIZIENTEAK	HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA
ERABILERAK										
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:		0,50	376,00	188,00	0,5	324,00	162,00	0,5		
Erregimen tasatuko etxebizitza:		0,85	376,00	319,60	0,85	324,00	275,40			
Etxebizitza librea:		3	1.128,00	3.384,00	2,5	972,00	2.430,00			
Hirugarren sektoreko erabilera:		0,85	0,00	0,00	0,5	0,00	0,00	1,5		
Industria-erabilera	1	0,00	0,00	1	0,00	0,00	1	24.800,00	24.800,00	
Ekipamendu pribatuko erabilera:		0,85	0,00	0,00	0,85	0,00	0,00	0,85		
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trasteleku:		0,175	426,00	74,55	0,175	300,00	52,50			
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trasteleku:		0,2	426,00	85,20	0,2	300,00	60,00			
Sustapen libreko garajea eta trasteleku:		0,25	1.278,00	319,50	0,25	900,00	225,00	0,25	18.220,00	4.555,00
				4.370,85			3.204,90			29.355,00
					36.930,75					
UDALARI DAGOKIONA %15eko KONTZEPTUAGATIK, URB. GABE SUSTATZAILEENTZAT										5.539,61
				4.370,85			3.204,90			23.815,39
					31.391,14					

Corresponden al Ayuntamiento 5.539,61 m²e(h) y a los promotores 31.391,14 m² e(h).

14.4 ELKANO KALEA	NEURKETA	KOSTUA	UNITATEA GUZTIRA
URBANIZAZIOA (ESPALOIA)	41 m x 2,50 m	102,50	150 €/m ² 15.375,00

2.6 VALOR RESIDUAL DEL SUELO

19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA	Area (m ²)	684,00	150	€/m ²	102.600,00
URBANIZAZIOA (ERREPIDEA+APARKALEKUA)					

El valor residual del suelo (VS) se obtiene aplicando el método residual estático (ver Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

"VV" es el Valor en Venta. "CC" es el Coste de Construcción. "CU" es el Coste de Urbanización. Y "C" Cesiones.

$$VS = (VV/1,40) - CC - CU - C$$

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

$$VS = (40.583.120,89,00/1,40) - (23.960.395,00 + 4.166.875,00 + 781.906,48)$$

VS = 78.766,95 €
VS = 1,39 €/ m² z

2.7 CONCLUSIONES

El Valor del Suelo resultante es muy bajo. Esto significa que la viabilidad de la Actuación Integrada que abarca los 3 ámbitos es dudosa.

En el siguiente apartado se analizará la viabilidad de la alternativa "B, de los ámbitos 14.4 y 19.1.1, excluyendo el subámbito 23.1 de la Actuación Integrada.

3. OPCIÓN "B"

Como ya se ha mencionado, en esta alternativa B se analiza cuál es la viabilidad de la Unidad de Actuación excluyendo el subámbito 23.1. Existen 2 opciones: analizar 14.4 y 19.1.1 por separado o de forma conjunta. Nosotros hemos optado por la primera, porque las conclusiones son suficientemente significativas como para extraer conclusiones claras.

3.1 COSTE DE URBANIZACIÓN

		NEURKETA	KOSTUA	UNITATEA	GUZTIRA
14.4 ELKANO KALEA					
URBANIZAZIOA (ESPALOIA)	41 m x 2,50 m	102,50	150	€/m ²	15.375,00
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA					
URBANIZAZIOA (ERREPIDEA+APARKALEKUA)	Area (m ²)	684,00	150	€/m ²	102.600,00

3.2 CESIONES

Siendo el uso predominante "residencial" y siendo Suelo Urbano, según el Decreto 123/2012, las cesiones a cumplir son las siguientes:

14.4. CALLE ELCANO

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

LAGAPENAK (123/2012 Dekretua)

Erabilera nagusia: Bizitegia (6. art)	Azalera	1.285,49	m ² z
EREMU LIBREAK (eremuaren azaleraren %15)	15%	192,82	m ² z
	Modulua	230,00	€/m ² z
		44.349,41	€

BESTELAKO ZUZKIDURAK (123/2012 Dekretua)

(5 m ² e/25 m ² zedo 5 m ² e/25 m ² z)	Hirigintza-Eraik. Gehikuntza	1.880,00	m ² e
	20%	376,00	m ² z
	Modulua	230,00	€/m ² z
		86.480,00	€

APARKALEKUAK

(0,35 plaza /25 m ² t)	Hirigintza-Eraik. Gehikuntza	1.880,00	m ² e
		26,32	plaza

19.1.1 TRAMO CASAS SAN BLAS

LAGAPENAK (123/2012 Dekretua)

Erabilera nagusia: Bizitegia (6. art)	Azalera	3.593,12	m ² z
EREMU LIBREAK (eremuaren azaleraren %15)	15%	538,97	m ² z
	Modulua	230,00	€/m ² z
		123.962,64	€

BESTELAKO ZUZKIDURAK (123/2012 Dekretua)

(5 m ² e/25 m ² zedo 5 m ² e/25 m ² z)	Hirigintza-Eraik. Gehikuntza	1.620,00	m ² e
	20%	324,00	m ² z
	Modulua	230,00	€/m ² z
		74.520,00	€

APARKALEKUAK

(0,35 plaza /25 m ² t)	Hirigintza-Eraik. Gehikuntza	1.620,00	m ² e
		22,68	plaza

Como en la opción A, se ha utilizado un módulo de 230 €/ m² para la monetarización. En este caso, los espacios libres y otras dotaciones se monetarizan, y los consideramos como carga en el estudio de viabilidad.

En cuanto a la cesión de aparcamientos, en el ámbito se cumple ampliamente.

3.3 COSTE CONSTRUCCIÓN

Los módulos de construcción se incluyen en el apartado 2.3:

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

		NEURKETA	KONTRATA-AURR.	UNITATEA	GUZTIRA
14.4 ELKANO KALEA					
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:		376,00	1.100,00	€/m ² e	413.600,00
Erregimen tasatuko etxebizitza:		376,00	1.250,00	€/m ² e	470.000,00
Etxebizitza librea:		1.128,00	1.550,00	€/m ² e	1.748.400,00
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelek	426,00	400,00	€/m ² e	170.400,00	
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	426,00	400,00	€/m ² e	170.400,00	
Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	1.278,00	550,00	€/m ² e	702.900,00	
					3.675.700,00
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA					
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza:	324,00	1.100,00	€/m ² e	356.400,00	
Erregimen tasatuko etxebizitza:	324,00	1.250,00	€/m ² e	405.000,00	
Etxebizitza librea:	972,00	1.550,00	€/m ² e	1.506.600,00	
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelek	300,00	400,00	€/m ² e	120.000,00	
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua:	300,00	400,00	€/m ² e	120.000,00	
Sustapen libreko garajea eta trastelekua:	900,00	550,00	€/m ² e	495.000,00	
					3.003.000,00
GUZTIRA					6.678.700,00

3.4 PRECIO VENTA

Los precios de venta son del apartado 2.4:

	NEURKETA	BALIOA	UNITATEA	GUZTIRA
14.4 ELKANO KALEA				
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza*	376,00	1.730,00	€/m ² e	650.480,00
Erregimen tasatuko etxebizitza*	376,00	2.700,00	€/m ² e	1.015.200,00
Etxebizitza librea	1.128,00	3.069,00	€/m ² e	3.461.832,00
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua (0,40)*	426,00	692,00	€/m ² e	294.792,00
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: (0,28)*	426,00	756,00	€/m ² e	322.056,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua	1.278,00	650,00	€/m ² e	830.700,00
				6.575.060,00
19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA				
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza*	324,00	1.730,00	€/m ² e	560.520,00
Erregimen tasatuko etxebizitza*	324,00	2.700,00	€/m ² e	874.800,00
Etxebizitza librea	972,00	3.069,00	€/m ² e	2.983.068,00
Babes ofizialeko erregimenari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua (0,40)*	300,00	692,00	€/m ² e	207.600,00
Erregimen tasatuari lotzen zaizkion garajea eta trastelekua: (0,28)*	300,00	756,00	€/m ² e	226.800,00
Sustapen libreko garajea eta trastelekua	900,00	650,00	€/m ² e	585.000,00
				5.437.788,00
GUZTIRA				12.012.848,00

3.5 EDIFICABILIDAD PONDERADA

La tabla de edificabilidad ponderada es la siguiente:

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

	14.4 ELKANO KALEA			19.1.1 SAN BLAS ETXEEN ZATIA		
	HAZTATZE-KOEFIZIEN TEAK	HIRIGINTZ A- ERAIKIGAR RITASUNA	ERAIKIGAR RITASUN HAZTATUA	HAZTATZE-KOEFIZIEN TEAK	HIRIGINTZ A- ERAIKIGAR RITASUNA	ERAIKIGAR RITASUN HAZTATUA
ERABILERAK						
Erregimen orokorreko babes	0,17	376,00	62,67	0,17	324,00	54,00
Erregimen tasatuko etxebizit	0,28	376,00	106,53	0,28	324,00	91,80
Etxebizitza librea:	1	1.128,00	1.128,00	1	972,00	972,00
Hirugarren sektoreko erabile	0,28	0,00	0,00	0,28	0,00	0,00
Industria-erabilera	0,33	0,00	0,00	0,33	0,00	0,00
Ekipamendu pribatuko erabil	0,28	0,00	0,00	0,28	0,00	0,00
Babes ofizialeko erregimena	0,06	426,00	24,85	0,06	300,00	17,50
Erregimen tasatuari lotzen za	0,07	426,00	28,40	0,07	300,00	20,00
Sustapen libreko garajea eta	0,08	1.278,00	106,50	0,08	900,00	75,00
			1.456,95			1.230,30
UDALARI DAGOKIONA %15EKO KONTZEPTUAGATIK, U		218,54				184,55
SUSTATZAILEENTZAT		1.238,41				1.045,76

3.6 VALOR RESIDUAL DEL SUELO

El valor residual del suelo (VS) se obtiene aplicando el método residual estático (ver Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

El Valor en Venta es "VV". "CC" es el Coste de Construcción. "CU" es el Coste de Urbanización. Y "C" Cesiones.

Las cesiones "C" incluyen:

- Zonas Libres.
- Otras Dotaciones.
- 15% que se entrega al Ayuntamiento.

14.4. CALLE ELCANO

$$VS = (VV/1,40) - CC - CU - C$$

$$VS = (6.575.060,00/1,40) - (3.675.700,00 + 15.375,00 + (44.349,41 + 86.480,00 + 140.335,51)$$

$$\mathbf{VS = 734.231,52 €}$$

$$\mathbf{VS = 571,17 €/ m^2 z}$$

19.1.1 PARTE VILLAS SAN BLAS

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

$$VS = (VF/1,40) - EC-NC-L$$

$$VS = (5.437.788,00/1,40) - (3.003.000,00 + 102.600,00 + (123.962,64 + 74.520,00 + 118.504,25)$$

$$\mathbf{VS = 461.547,39 \text{ €}}$$

$$\mathbf{VS = 128,45 \text{ €/ m}^2 \text{ Z}}$$

3.7 CONCLUSIONES

A la vista de que los resultados son positivos tanto para el 14.4 como para el 19.1.1, podría concluirse que la exclusión del subámbito 23.1 de la Actuación Integrada no perjudica el desarrollo de los otros dos ámbitos.

Esto no significa que haya que desarrollarse 14.4 y 19.1.1 por separado. La propuesta de esta MPGOU es desarrollar conjuntamente los ámbitos 14.4 y 19.1.1, es decir, constituyendo una actuación Integrada tal y como se recoge en la Memoria y el resto de documentos.

Tolosa, julio de 2025

Promotor



**TOLOSAKO
UDALA**

Arquitectos

Aritz Berastegui Aizpurua

Enrique Etxeberria Lecuona

Josu Laguardia Igiñitz

REHABITE, AHOLKULARITZA TEKNIKOA S.L.P.

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

No es una traducción jurada, y es la versión en euskera la que posee validez jurídica

ÍNDICE

1. OBJETO Y ANTECEDENTES.....	3
2. INCIDENCIA EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL /	3
 2.1. PREVISIÓN DE GASTOS MUNICIPALES.....	3
 2.2 ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES VINCULADOS AL ÁMBITO	4

1. OBJETO Y ANTECEDENTES

De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente (artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008), modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; artículo 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo; artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes), los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de modificación o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberán contar con un informe o memoria de sostenibilidad económica.

En ellos se deberá analizar la incidencia en las Haciendas Públicas del mantenimiento, conservación e implantación de las estructuras resultantes de las actuaciones de urbanización previstas en los planes que incluyan cesiones de dotaciones a las Administraciones Públicas. Asimismo, el informe debe señalar la existencia de suelo suficiente y adecuado para usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

Sobre la base de esta disposición legal, todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que impliquen la adquisición de suelo público para infraestructuras o equipamiento, así como, en su caso, la evaluación ambiental, deberán someterse a evaluación económica.

El informe de sostenibilidad económica incluirá un análisis económico en el que se detallen los gastos públicos de inversión en la construcción de las infraestructuras y equipamientos, así como los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Al tratarse de una actividad urbanizadora de gestión privada, los terrenos destinados a dotaciones locales (viario, zonas verdes, equipamiento, etc.) serán asumidos por la Administración actuante con redes de servicios integradas en el conjunto de las redes públicas, siendo por cuenta del promotor privado los costes de implantación de las mismas y los costes de urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La transmisión de estos terrenos se realizará mediante el proyecto de equidistribución, en cuyo caso el Ayuntamiento recibirá la cesión del 15% de la edificabilidad de las cargas libre de toda carga.

2. INCIDENCIA EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

El análisis de la incidencia de esta intervención en la Hacienda Pública Municipal requiere estimar los gastos de inversión y gastos corrientes que deberá asumir el Ayuntamiento por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de la nueva actividad urbanizadora (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que el desarrollo de la intervención generará.

2.1. PREVISIÓN DE GASTOS MUNICIPALES

Se analizarán conjuntamente el subámbito 14.4 y el ámbito 19.1.1.

Los gastos a tener en cuenta son los relacionados con la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados, que básicamente son los siguientes:

Por un lado, los costes de ejecución de las obras de urbanización:

- Espacios libres y zona de equipamiento a la intemperie. Se incluyen la plantación de árboles y especies vegetales, jardines, tratamiento de zonas ajardinadas y mobiliario urbano.

- Vías públicas (en cuanto a aceras). Se incluyen obras de aplanamiento, pavimentación y señalización de aceras; construcción de canalizaciones de infraestructuras de servicios urbanos; plantación de especies arbóreas y vegetales.

Su superficie total es de 786,50 m²:

- "14.4 Calle Elcano": 102,50 m² z (para la construcción de la nueva acera).
- "19.1.1 Parte de Villas de San Blas": 684,00 m² z (para carretera y aparcamientos).

pero no suponen coste alguno para el Ayuntamiento.

Por otra parte, los costes de mantenimiento de los servicios públicos municipales, teniendo en cuenta estimaciones en otros ámbitos similares, serán los siguientes:

- Mantenimiento de las vías públicas (incluyendo parques y jardines, alumbrado, renovación de pavimentos, mobiliario urbano,... y viales).
- Limpieza de la vía pública.
- Mantenimiento de la red y servicio de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad. Se realizarán varios tramos de infraestructura. Se prevén 1.000,00 € para los conductos de saneamiento y 2.600,00 € para los trabajos de mantenimiento de la red urbana de alumbrado público (incluyendo el coste de energía eléctrica como recurso).
 - En relación con la red de abastecimiento de agua:
 - En 14.4 no se prevén nuevos tramos de conducción de agua ya que el nuevo solar se encuentra junto a una calle existente.
 - En el 19.1.1 se prevé una nueva conducción de 60 metros.
 - En relación con el saneamiento, se incluyen los abastecimientos, conductos de evacuación y colectores, tanto de aguas pluviales como sucias. Se prevén unos 80 ml para ambos.
 - En cuanto a la red de alumbrado público de la acera circundante, se incluye la canalización, distribución e instalación. De la siguiente manera:
 - En 14.4 se prevén unos 40 ml.
 - En 19.1.1 se prevén unos 60 ml.
- Árboles. Se estima una plantación de 35 árboles.
- Servicio de recogida de basuras: se compensará con la tasa a cobrar.

El total de gastos de este apartado asciende a 3.600 €.

ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES VINCULADOS AL ÁMBITO 2.2.

Por un lado, hay que distinguir entre los ingresos de carácter patrimonial o asimilables que, en un momento dado, deben abonarse como pago único, en la medida en que se realice el acto que justifique su pago o aplicación.

Tendrán esta consideración, entre otros, los ingresos relacionados con:

- Valor económico de la edificabilidad que corresponde al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas generadas (15%).
- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
- Tasas por licencias urbanísticas.
- Tasas por la realización de actividades en locales.
- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Por otra parte, los ingresos tienen el carácter de ingresos ordinarios, en la medida en que su imposición y pago responde a periodos concretos, generalmente referidos al año natural.

Entre otros, serían los siguientes:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)
- Impuesto sobre Vehículos.
- Tasa por suministro de agua.
- Tasa por el servicio de saneamiento.
- Tasa por recepción de basuras.
- Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).
- Tasa por paso de entrada a garajes.
- Tasa por ocupación del Dominio Público.

De los ingresos de ambos grupos, los que se estiman para la Actuación Integrada son los siguientes:

A.- Ingresos patrimoniales o asimilables:

A.1. Valor económico de la edificabilidad que corresponde al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas generadas (15%). Cantidad deducida del estudio de viabilidad:

- Subámbito "14.4 Calle Elcano": 140.335,51 €.
- "19.1.1. Parte de Casas San Blas": 118.504,25 €.

En total 258.839,76 €.

A.2. En relación con el Impuesto sobre Obras:

- Subámbito "14.4 Calle Elcano": 185.785,00 € (0,05 x 3.675.700,00)
- 19.1.1. Parte de Villas de San Blas: 150.150,00 €(0,05 x 3.003.000,00)

En total 333.935,00 €.

A.3. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (cesiones establecidas en el Decreto 123/2012).

- Subámbito "14.4 Calle Elcano": 130.829,41 € (44.349,41 + 86.480,00)
- 19.1.1. Parte de Villas de San Blas: 198.482,64 € (123.962,64 + 74.520,00)

En total 329.312,05 €.

Las que corresponden al concepto "Ingresos patrimoniales o asimilables" por todos los conceptos son 922.086,81 €.

B.- Ingresos ordinarios:

B.1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI): se estima en 350 €/ año en viviendas libres; si hay 35 nuevas viviendas serían 12.250 €.

B.2. Impuesto sobre Vehículos. Considerando un ratio de 0,35 plazas/25 m²c y 90 €/ vehículo/año, las previsiones son las siguientes:

- Subámbito "14.4 Calle Elcano" 27 plazas x 90 = 2.430 €.
- 19.1.1. Parte de casas de San Blas: 23 plazas x 90 = 2.070 €.

En total, 4.500,00 €.

B.3. Tasa por suministro de agua + tasa por servicio de saneamiento + tasa por recepción de basuras.

Se prevén 200 €/ año.viv. Por lo tanto, un total de 7.000 €(35 viviendas x 200).

B.4. Impuesto de Actividades Económicas (IAE): no se prevé.

B.5. Tasa por paso de entrada a garajes.

Se prevén dos pasarelas a razón de 1.500 €/ año. Por tanto, 3.000,00 €.

En total, son "ingresos ordinarios" 26.750,00 €.

2.3. CONCLUSIONES

En cuanto a la distribución de los gastos señalados en los apartados anteriores, y teniendo en cuenta los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento del ámbito, tenemos los siguientes datos:

- Por un lado, los gastos corrientes municipales se situarán en torno a los 3.600 € anuales.
- Por su parte, los ingresos anuales ascienden a 26.750,00 €.
- Además, los "Ingresos patrimoniales o asimilables" en el momento de la obra ascienden a 922.085,81 €.

Esto significa que la afección de la actuación a la Hacienda Municipal es muy positiva.

Tolosa, julio de 2025

Promotor



TOLOSAKO
UDALA

Arquitectos





Aritz Berastegui Aizpurua

Enrike Etxeberria Lecuona

Josu Laguardia Igiñitz

REHABITE, AHOLKULARITZA TEKNIKOA S.L.P.