

PAU
PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA
SUBÁMBITO 24.1
IURRAMENDI PASALEKUA
TOLOSA



MEMORIA



Promotor: Construcciones Sukia Eraikuntzak SL
Arquitecto: Iñaki Echeverria Izaguirre
Abogado: Aitor Gabilondo Ruiz

Abril 2021

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

1. MEMORIA	2
1.1. Antecedentes	2
1.2. Planeamiento General vigente	2
1.3. Plan Especial de Ordenación Urbana	17
1.4. Contenido material del Programa	22
CONTENIDO JURIDICO URBANISTICO	24
1. Concreción del régimen de actuación	24
2. Delimitación de la Unidad de Ejecución o modificación de la existente en el planeamiento vigente	24
3. Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución	26
4. Plazos para la presentación del Proyecto de Urbanización	26
5. Plazos para la realización de las obras de urbanización, así como la cesión de los derechos correspondientes a las dotaciones públicas	26
6. Plazos para la realización de las obras de edificación de los solares resultantes	29
7. Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en la LVSU	30
8. Relación de propietarios	31
9. Programa de realojos	32
10. Plazos de cesión de las obras de urbanización, de los terrenos y, en su caso, los derechos correspondientes a las dotaciones públicas	33
CONTENIDO TECNICO URBANISTICO (ANTEPROYECTO DE URBANIZACION)	35
1. Antecedentes y objeto del Proyecto	35
2. Características del territorio	37
3. Descripción del estado actual	39
4. Descripción de la nueva ordenación	47
5. Infraestructuras	49
5.1. Gipuzkoako Urak	49
5.2. Red de telecomunicaciones	57
5.3. Gas	57
5.4. Energía eléctrica	58
5.5. Alumbrado	60
6. Estructuras	63
7. Estimación económica	64
2. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA	66
1. OBJETO	66
2. GRADO DE PRECISION DE SUS DETERMINACIONES ECONOMICAS	66
3. CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO	66
4. EVALUACION ECONOMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANISTICO PROPUESTO	67
5. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS	74
6. VALOR DEL m ² DE SUELO PRIVADO SIN URBANIZAR	75
3. PLANOS	76

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA**

1.- MEMORIA.

1.1. - Antecedentes

El municipio de Tolosa cuenta como instrumento urbanístico de ordenación general el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en Sesión Plenaria del Ayuntamiento de Tolosa en fecha 3 de marzo de 2.009 y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 60 de 31 de marzo de 2.009. El ámbito que nos ocupa es el denominado **Subámbito 24.1. Iurramendi Pasealekua, Actuación Integrada dentro del ámbito Urbanístico 24 Iurre** del municipio de Tolosa. Iurramendi Pasealekua es un subámbito discontinuo con una extensión superficial de 61.369, 02 m² que conforma el Ámbito de Actuación Integrada 19 (A.A.I. 19) en el P.G.O.U. de Tolosa.

1.2. - Planeamiento general vigente

El régimen urbanístico general vigente que regula el Subámbito viene definido en la Norma Particular (Ficha Urbanística) del A.U. 24 Iurre, cuyo contenido es como sigue:

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «24. IURRE»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito situado en la confluencia de los ríos Araxes y Oria, concretamente entre esos dos cauces, el Ámbito Urbanístico «14. Berazubi - Kondeko Aldapa (Bikoitiak), la carretera «N-I» y la Avenida Iruña.

Tiene una superficie total de 210.745 m². Su delimitación es la reflejada en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

En términos generales, al tiempo que se consolidan muchas de las realidades existentes y previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se plantea la reforma y recualificación urbana de determinadas partes del Ámbito, así como el destino dotacional público de espacios significativos del mismo.

Más en concreto, esos objetivos generales se materializan en otros más específicos como los siguientes:

– Consolidación de la residencia Iurramendi, complementada con la redelimitación de la parcela vinculada a la misma.

– Previsión del parque público Iurramendi, conformado por la mayor parte de los terrenos actualmente vinculados a la residencia de ese mismo nombre, carentes de edificación.

– Reordenación y recualificación urbana de Iurramendi Pasealekua, complementada con la previsión de un nuevo desarrollo residencial apoyado en ese Paseo con, aproximadamente, 156 viviendas. Se consolidan, no obstante, las edificaciones principales existentes en los números 23, 24 y 25 del Paseo de Iurramendi.

– Complementación de las propuestas anteriores, y en particular las relacionadas con la ordenación del parque público Iurramendi y el nuevo desarrollo residencial a orillas del Paseo de esa misma denominación, con la previsión y ejecución de las necesarias redes peatonal y ciclista de calidad para la adecuada conexión del barrio Amarotz con el centro urbano.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

III.RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

1.1. Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 102.371 m²).

1.1.1.(Sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua».

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística total:

– Sobre rasante: 14.040 m² (t).

– Bajo rasante: 17.580 m² (t).

b) Número máximo de plantas de la edificación:

– Sobre rasante: IV + Ático (a).

– Bajo rasante: III.

B. Condiciones de uso.

a) Esas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para las zonas «A.20 Residencial de edificación abierta».

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.^a, 2.^a y 3.^a categoría en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito.

En lo referente a la autorización e implantación de usos comerciales de categoría superior a las citadas, se estará a lo establecido con carácter general para la referida zona global «A.20 Residencial de edificación abierta», en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

– Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir: 828 m² (t).

– Nueva edificabilidad residencial:

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

**Vinculada al régimen de VPO de régimen general (20%): 2.642 m² (t).*

**Vinculada al régimen de vivienda tasada*

**De régimen especial (VTME): 2.643 m² (t)*

**De régimen general (VTMG) 1.321 m² (t).*

(Coeficiente de venta 2,2 sobre precio VPO de régimen general).

**Total vivienda tasada (30%): 3.964 m² (t).*

**Nueva edificabilidad residencial de promoción libre (50%): 6.606 m² (t).*

**Nueva edificabilidad residencial total: 13.212 m² (t).*

— Edificabilidad residencial total: 14.040 m² (t).

1.1.2. Resto del Ámbito Urbanístico.

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: La edificabilidad urbanística total es la resultante del conjunto de las edificaciones existentes y previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluidas la no ejecutadas, que se consolidan con las condiciones y características (alineaciones, número de plantas y altura de edificación, etc.) establecidas en dicho planeamiento.

— Bajo rasante: Edificabilidad asociada a dos (2) plantas de sótano, susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Número de plantas y altura de la edificación:

— Sobre rasante:

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

Se consolidan los parámetros reguladores de la altura y número de plantas de edificación resultantes de las existentes y previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en las condiciones establecidas en dicho planeamiento.

– *Bajo rasante: Dos (2) plantas de sótano.*

B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.2. Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 8.709 m²).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), sin que se autoricen estaciones de servicio ni gasolineras.

1.3. Zona «F.10 Sistema General de Espacios Libres». (Superficie: 48.510 m²).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.4. Zona «G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario». (Superficie: 51.155 m²).

Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

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

En el contexto de la remodelación y (re)urbanización del Paseo Iurramendi y su entorno, incluida la avenida Martín J. Iraola y el encuentro de ambos con Iruña Etorbidea, se ha de tener presente y dar respuesta, en el tramo coincidente con este Ámbito, a la conexión del barrio Amarotz con el centro urbano mediante la ordenación y ejecución de las correspondientes redes peatonal y ciclista de calidad.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

3. Clasificación urbanística.

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

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.

5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

– El nuevo desarrollo residencial proyectado en el (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» será promovido en el primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

– La ejecución del nuevo desarrollo residencial previsto en ese (sub)ámbito se vincula a la del nuevo parque urbano público previsto en el mismo, cuando menos en lo referente a la obtención de los terrenos destinados a ese parque por el Ayuntamiento.

Con ese fin, los terrenos destinados a parque se vincularán al ámbito de actuación integrada conformado por los terrenos afectados por el citado nuevo desarrollo residencial, bien mediante su inclusión en él, bien mediante su adscripción al mismo.

De igual manera, los terrenos del parque se vincularán (mediante su inclusión o su adscripción) a la unidad de ejecución en la que se incluyan en el futuro los afectados por el indicado desarrollo residencial.

– A los efectos de la configuración del citado ámbito de actuación integrada, se considerarán incluidos o adscritos al mismo los terrenos afectados por, además de los citados desarrollo residencial y parque público, las redes peatonal y ciclista de conexión del barrio Amarotz con el centro urbano a su paso por este Ámbito Urbanístico.

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

– Los terrenos destinados a las dotaciones públicas generales previstas en el (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» serán obtenidos por el Ayuntamiento

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

mediante cesión en el contexto de la ejecución del nuevo desarrollo residencial proyectado en el mismo.

Esa cesión se extenderá tanto al nuevo parque público como a los terrenos destinados a sistema general viario previstos en dicho (sub)ámbito.

– La ejecución y abono de las obras y actuaciones relacionadas con dicho sistema general viario, incluidas la red peatonal y ciclista previstas en el mismo, serán considerados como cargas de urbanización vinculadas al referido nuevo desarrollo residencial.

– La ejecución y abono de las obras y actuaciones de urbanización y acondicionamiento del reiterado nuevo parque público general serán consideradas como obligaciones propias del Ayuntamiento.

IV.RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Nuevos desarrollos residenciales:

– Parcela «a.20.1/24.1»:

**Sobre rasante:*

**Bloque 1: 2.810 m² (t).*

**Bloque 2: 2.810 m² (t).*

**Total: 5.620 m² (t).*

**Bajo rasante: 5.880 m² (t).*

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

— Parcela «a.20.2/24.1»:

*Sobre rasante:

*Bloques 1: 2.105 m² (t).

*Bloques 2: 2.105 m² (t).

*Bloques 3: 2.105 m² (t).

*Bloques 4: 2.105 m² (t).

*Total: 8.420 m² (t).

*Bajo rasante: 11.700 m² (t).

b) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la edificación existente y prevista en la misma, que se consolida en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

— Bajo rasante: La edificabilidad autorizada en cada parcela es la asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en la misma en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), y con igual ocupación en planta que la de la edificación sobre rasante.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

a) Nuevos desarrollos residenciales:

— Parcela «a.20.1/24.1»:

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

— Parcela «a.20.2/24.1»:

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

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

b) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante:

Se consolida la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en las restantes parcelas del Ámbito Urbanístico, que se consolidan en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

— Bajo rasante: Dos (2) plantas de sótano.

D. Condiciones de edificación y parcelación.

Sin perjuicio de su reajuste en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada delimitado, cada uno de los bloques de edificación ordenados en las citadas parcelas «a.20.1/24.1» y «a.20.2/24.1» será objeto de un único proyecto de edificación a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal de construcción.

Los criterios de parcelación jurídica de dichos bloques de edificación serán los establecidos en el contexto de la ejecución de la ordenación urbanística proyectada, bien en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución.

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

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

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.^a y 2.^a categorías en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito. A su vez, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, y cuenten con

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

las debidas licencias, se autoriza la implantación de usos comerciales de 3.ª categoría en las citadas parcelas, previa elaboración del correspondiente planeamiento pormenorizado, y justificación en el mismo tanto de la idoneidad de su implantación en el entorno afectado, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas del mismo.

En lo referente a la autorización e implantación en parcelas residenciales de usos comerciales de categoría superior a las citadas, se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito.

– Las condiciones de vinculación de la edificabilidad residencial prevista en las nuevas edificaciones proyectadas en el (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» bien al régimen de protección pública bien al de promoción libre serán establecidas en el contexto de la ejecución de la ordenación urbanística planteada en el mismo, bien en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de parcelación de la unidad de ejecución.

F. Condiciones particulares de dominio.

En lo referente a los ríos Araxes y Oria y a sus márgenes, y, en concreto, al retiro de la edificación, a la zona de protección etc., se estará a lo resultante de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).

A los efectos correspondientes serán objeto, asimismo, de la debida consideración las afecciones derivadas del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes, con el fin de que el tratamiento de éste se adecue a los criterios reguladores del mismo.

Tratándose de esas mismas cuestiones, en lo referente a la carretera «N-I» se estará a lo resultante de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Por lo demás, con carácter general, se consolidan las condiciones de dominio, incluidas servidumbres de uso/paso público, etc. establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 y sus modificaciones, así como en los documentos promovidos a los efectos del desarrollo y la ejecución de sus previsiones

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

(planeamiento de desarrollo; proyectos de equidistribución de beneficios y cargas; etc.), con la sola excepción de las que resulten incompatibles con las propuestas planteadas en este Plan General.

2. Categorización del suelo urbano.

– Los terrenos del (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

– Los restantes terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia de los ríos Araxes y Oria en colindancia con el Ámbito.

Además, tratándose del primero de esos cauces y de sus márgenes, también se ha de tener en cuenta su condición de, por un lado, área de interés naturalístico, de conformidad con las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma, y, por otro, Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Araxes ibaia / río Araxes, código ES2120012), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2000.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

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

En atención a su valor e interés, la residencia Iurramendi forma parte del patrimonio urbanístico catalogado del municipio. Tiene asimismo la condición de zona e interés arqueológico.

VII.RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

El (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» será objeto bien de un proyecto de urbanización único y unitario, bien de proyectos diferenciados referidos a, respectivamente:

— Los terrenos afectados por el nuevo desarrollo planteado. Procede, en este caso, la formulación de un proyecto de urbanización.

— La ordenación de las mencionadas redes peatonal y ciclista en el contexto global del recorrido de los mismos a lo largo de Iruña Etorbidea, Iurramendi Pasealekua y Martín J. Iraola Etorbidea, para la unión de, entre otros, el barrio Amarotz con el centro urbano. Procede, en este caso, la formulación de un proyecto de obra pública.

Las condiciones definitivas de actuación a ese respecto serán definidas en el contexto de la elaboración y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

— Por su parte, respecto del nuevo parque público Iurramendi, procede la formulación de un proyecto de obra pública.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones existentes en Iurramendi Pasealekua, afectadas por el nuevo desarrollo residencial planteado en el mismo, salvo los números 23, 24 y 25 de Iurramendi Pasealekua, cuyos edificios principales quedan, en consecuencia, consolidados.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

No obstante, se declaran disconformes con la ordenación urbanística, las chabolas, tejavanas y construcciones menores existentes en las parcelas correspondientes a estas edificaciones n.º 23, 24 y 25.

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

A. El (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» conforma un único ámbito de actuación integrada. Además, también se incluyen en ese ámbito o adscriben al mismo:

– La totalidad de los terrenos destinados al nuevo parque público «Iurramendi».

– La totalidad de los terrenos situados en ese entorno y destinados a sistema general viario, incluidas la red peatonal y ciclista previstas en el mismo.

B. Los terrenos del resto del Ámbito Urbanístico categorizados como suelo urbano no consolidado tiene la condición de ámbito objeto de actuaciones de dotación. Los criterios de intervención en los mismos serán los establecidos tanto en la legislación vigente como en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

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

A. El ámbito de actuación integrada mencionado en el anterior apartado «3.1.A» será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Dicho Programa será elaborado y tramitado en el plazo de cuatro años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

C. El contenido de ese Programa se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en el apartado «5» del anterior epígrafe «III», e incluirá, entre otros extremos, la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y la determinación del sistema de actuación.

3.3. Coeficientes de ponderación de usos.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, y sin perjuicio de su correspondiente y posterior actualización / adaptación en el (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua», en el contexto de los expedientes urbanísticos a formular en el mismo, se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

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

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

Tratándose del (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua», dichas condiciones serán las que se definan tanto en el referido Programa de Actuación Urbanizadora como en el Proyecto de Reparcelación a promover en la unidad de ejecución que se delimite en aquél.

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

Forman parte de esas cargas de urbanización, entre otras, las siguientes:

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

— *La ejecución y abono de la totalidad de las obras de urbanización previstas tanto dentro del mencionado (sub)ámbito urbanístico como aquellas otras que, siendo exteriores al mismo, sean precisas para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, las precisas también para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como aquéllas necesarias para la correcta integración del (sub)ámbito en las urbanizaciones lindantes.*

— *La ejecución y abono de las obras y actuaciones relacionadas con la ejecución del sistema viario, incluidas las redes peatonales y ciclista previstas para la mejora de la conexión del barrio de Amarotz con el centro urbano.*

— *La totalidad de las restante cargas de urbanización (indemnizaciones asociadas a edificaciones, actividades o a otros derechos existentes, etc.; realojo de ocupantes legales de viviendas a derribar, así como de, en su caso, actividades que se desarrollan actualmente; etc.) resultantes en el (sub)ámbito e inherentes al desarrollo urbanístico proyectado en él, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente (artículo 147, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).*

Todas esas obras de urbanización serán ejecutadas de conformidad con los criterios que a ese respecto se establezcan tanto en el Programa de Actuación Urbanizadora como en el correspondiente proyecto de distribución de la edificabilidad y de las cargas de urbanización, proyecto de urbanización y proyecto de obra pública, en lo que al sistema viario se refiere, a promover en la unidad de ejecución. Se estará igualmente a lo establecido en el convenio urbanístico suscrito con fecha 22 de setiembre de 2008 entre, por un lado, el Ayuntamiento de Tolosa, y, por otro, Fundación Muñoa, en el marco de la formulación y aprobación de este Plan General.

Por su parte, la ejecución de las obras de urbanización del nuevo parque urbano general previsto correrá a cargo del Ayuntamiento de Tolosa.

VIII.MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

1. Hidrogeología (acuíferos).

En atención a la información de la que se dispone en este momento del proceso urbanístico, como una zona de alta vulnerabilidad acuífera. Precisamente por ello, debe evitarse cualquier tipo de vertido, y deben controlarse las excavaciones que

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

podieran afectar al nivel piezométrico ya que éste suele estar bastante próximo a la superficie topográfica en los acuíferos cuaternarios.

En la fase de ejecución de la ordenación planteada deben ser valoradas y controladas ese tipo de afecciones con la debida atención.

2. Otras cuestiones.

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

IX.GRÁFICOS ADJUNTOS

Se incluyen a continuación los gráficos referidos al (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» siguientes:

—Gráfico «1. Planta de ordenación. Definición geométrica».

—Gráfico «2. Zonificación pormenorizada».

—Gráfico «3. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones».

—Gráfico «4. Condiciones de ejecución».

1.3. – Plan Especial de Ordenación Urbana

En fechas recientes, Construcciones Sukia Eraikuntzak S.L., de acuerdo con la propietaria mayoritaria del ámbito, la Fundación Miguel Muñoa Fundazioa, ha presentado ante el Ayuntamiento de Tolosa un Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) en el que se modifican, en parte, las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en el Plan General, y que afectan a los siguientes aspectos:

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

Por un lado, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 56, 1, a) de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, ha resultado precisa *La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales*, todo ello en relación a lo dispuesto en los arts. 5 y 6 del Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos, específicamente en lo que se refiere a los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.

Y por otro lado, era necesario modificar la parcelación resultante de la ordenación pormenorizada contemplada en la Ficha Urbanística. Como se ha apuntado con anterioridad, el desarrollo residencial previsto contempla la ejecución de viviendas de distinta calificación (De mercado libre, VPO de régimen general y Viviendas Tasadas). Pues bien, atendiendo a las superficies y edificabilidad previstas en las parcelas y bloques resultantes según la ordenación pormenorizada reflejada en el Plan General, se constata que la misma conllevaría, necesariamente, incluir en una misma parcela o bloque edificatorio viviendas de distinta calificación en varias de ellas.

Con la salvedad de la nueva parcela a.20.6/24.1, en la que se incluyen viviendas de distinta calificación (VL y VPO), el resto de las parcelas privadas edificables con una calificación única ya sea esta de viviendas de promoción libre o viviendas protegidas (VPO y VT).

Por dicho motivo, el PEOU plantea una reordenación de las parcelas y los bloques resultantes, aun manteniendo en esencia la ordenación vigente, de tal manera que los mismos resulten homogéneos, en el sentido de generar parcelas y bloques edificatorios en los que no se produzca tal mezcla de calificaciones de las viviendas a ejecutar, con la salvedad ya expuesta.

Así mismo, y como objetivo añadido del PEOU, conforme a lo dispuesto en el art. 7, 2, c) de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se procede a ajustar las superficies resultantes de medición cartográfica reciente y que corrigen las señaladas en el documento de planeamiento general, que afectan a estos dos aspectos:

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

Por un lado, la superficie del Subámbito que nos ocupa según el P.G.O.U. es de 61.369 m², siendo su superficie real según reciente medición de 61.369, 02 m².

Y por otro lado, la superficie correspondiente a la Zona F.10 Sistema General de Espacios libres urbanos según la Norma Particular es de 48.510 m², cuando su superficie real según reciente medición es de 46.536, 86 m².

Atendiendo a cuanto antecede, la "calificación pormenorizada" del ámbito ordenado, o sea, la división de éste en "Zonas de Uso Pormenorizado" a las que se asigna un régimen específico de uso y edificación que pormenore y concrete el régimen definido con carácter genérico por la calificación global, queda de la siguiente manera (Se han realizado las oportunas correcciones señaladas en los Informes Técnicos Municipales con ocasión de la aprobación inicial del citado PEOU):

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

CONCEPTO	SUPERFICIE m²	%
Parcelas a.20. Residencial de edificación abierta	5.485,95 m²	8,94
a.20.1-2/24.1. Parcela Residencial de edificación abierta	1.363,15 m ²	2,22
a.20.3/24.1. Parcela Residencial de edificación abierta	484,15 m ²	0,79
a.20.4/24.1. Parcela Residencial de edificación abierta	1.095,28 m ²	1,78
a.20.5/24.1. Parcela Residencial de edificación abierta	743,40 m ²	1,21
a.20.6/24.1. Parcela Residencial de edificación abierta	940,87 m ²	1,53
a.20.7/24.1. Parcela Residencial de edificación abierta	859,08 m ²	1,41
Parcelas Residenciales consolidadas	1.102,06 m²	1,80
Parcelas e.10. Red de comunicación viaria (Aceras, viales, aparcamientos)	4.142,79 m²	6,75
Parcelas f.10. Espacios Libres Urbanos	1.872,22 m²	3,05
E.10. Sistema General de Comunicación Viaria (Incluido bidegorri)	2.229,14 m²	3,63
F.10. Sistema General de Espacios Libres Urbanos	46.536,86 m²	75,83
TOTAL	61.369,02 m²	100

De igual modo, la superficie de las parcelas edificables, así como la edificabilidad de cada una de ellas, queda descrita en el siguiente cuadro:

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

SUPERFICIE DE PARCELAS EDIFICABLES. EDIFICABILIDAD URBANISTICA					
Parcela/Usos	Superficie	Perfil	Edificabilidad	Superficie Ocup. Máx. S/R	Nº Máximo Viviendas
a.20.1-2/24.1 Bloque 1/Vivienda Tasada	1.363, 15 m ²	2S+PB+3+A	3.964, 00 m ² (t) s. rasante/2.726, 29 m ² (t) b. rasante	790, 00 m ²	46 Uds.
a.20.3/24.1 Bloque 3/ VPO Régimen General	484, 15 m ²	2S+PB+3+A	1.150, 00 m ² (t) s. rasante/968, 15 m ² (t) b. rasante	268, 60 m ²	15 Uds.
a.20.4/24.1 Bloque 4/ Vivienda Libre	1.095, 28 m ²	2S+PB+3+A	2.826, 00 m ² (t)s. rasante/2.190, 56 m ² (t) b. rasante	600, 00 m ²	34 Uds.
a.20.5/24.1 Bloque 5/ Vivienda Libre	743, 40 m ²	2S+PB+3+A	2.000, 00 m ² (t)s. rasante/1.486, 80 m ² (t) b. rasante	412, 50 m ²	24 Uds.
a.20.6/24.1 Bloque 6/ Vivienda Libre/VPO Régimen General	940, 87 m ²	2S+PB+3+A	2.100, 00 m ² (t)s. rasante (1.050 m ² (t) + 1.050 m ² (t) /1.881, 74 m ² (t) b. rasante	434, 20 m ²	24 Uds.
a.20.7/24.1 Bloque 6/ Vivienda Libre	859, 08 m ²	2S+PB+3+A	2.000, 00 m ² (t)s. rasante/1.718, 16 m ² (t) b. rasante	445, 76 m ²	24 Uds.
TOTAL	5.485, 95 m²		14.040 m² (t) s. rasante/10.971, 75 m² (t) b. rasante		167 Uds.

El citado PEOU ha sido objeto de aprobación inicial en fecha 27 de octubre de 2.020 por parte de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, y en el que, entre otras cuestiones, se remite a la elaboración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), la programación de la ejecución del ámbito. Por lo tanto, el presente documento establecerá al efecto las siguientes determinaciones:

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

- a. La identificación de las actuaciones integradas.
- b. El régimen de ejecución y su sistema de actuación.
- c. Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas, regulando sus contenidos mínimos.
- d. La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización, con la estimación aproximada de su coste.
- e. El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

Cabe señalar que el presente P.A.U. se ajusta a las determinaciones de carácter normativo de la ordenación estructural y pormenorizada establecidas por el planeamiento.

1.4. – Contenido material del Programa

En cuanto a su contenido material, el Programa de Actuación Urbanizadora, de acuerdo con las exigencias establecidas por la legislación urbanística, consta de los siguientes documentos:

DOCUMENTO 1. MEMORIA

DOCUMENTO 2. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA

DOCUMENTO 3. PLANOS.

El primero de ellos, MEMORIA, describe y justifica el contenido del programa de ejecución, tanto desde la perspectiva jurídico-urbanística, como desde el aspecto técnico-urbanístico, recogiendo especialmente las características de la urbanización a desarrollar.

El ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA analiza los costes de ejecución de la actuación y de la viabilidad económica del mismo.

Por último, el documento PLANOS, consta de planos de información y delimitación de la unidad de ejecución que comprende la actuación, plano parcelario con la relación de

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

titulares, ordenación y datos de parcelas, y anteproyecto de obras, con cada una de las infraestructuras generales desde los desvíos de las redes principales hasta las acometidas a cada una de las parcelas.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

CONTENIDO JURIDICO-URBANISTICO

1.- Concreción del régimen de actuación:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 154, 1, a) de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el Programa de Actuación Urbanizadora es el instrumento adecuado para concretar el régimen de actuación en el ámbito afectado. El sistema de actuación que se establece es el Sistema de Concertación.

Mediante el Sistema de Concertación previsto para la actuación que se contempla, y de conformidad con el art. 160, 2 de la Ley 2/2.006, más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, deberá firmar el correspondiente Convenio con el Ayuntamiento de Tolosa en el que asuma los siguientes compromisos:

- a) Constituirse en Junta de Concertación conforme a lo previsto en el art. 161 de la Ley 2/2.006.
- b) Formular a través de la citada Junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
- c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento o el propio convenio.
- d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

2.- Delimitación de la Unidad de Ejecución o modificación de la existente en el planeamiento vigente:

Las Unidades de Ejecución constituyen el ámbito espacial de una actuación urbanizadora. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos y las parcelas edificables que como consecuencia de la actuación se transformen en solares (Art. 143, 1 Ley 2/2.006)

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

Las Unidades de Ejecución se delimitarán de tal forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie, cumpliendo para ello los siguientes requisitos (Art. 144, 1 Ley 2/2.006):

a) Por sus dimensiones y las características de la ordenación y la urbanización, ser susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de la LVSU, el planeamiento y los Programas de Actuación Urbanizadora.

b) Hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

La delimitación o, en su caso, la modificación de ésta podrá realizarse tanto en los planes, como en los programas de actuación urbanizadora (Art. 145 Ley 2/2.006).

La totalidad del presente ámbito se constituye en una sola Unidad de Ejecución, cuya descripción es como sigue:

El ámbito sobre el que se actúa se sitúa en el lado sur del casco urbano del municipio de Tolosa, cercano al Estadio de Berazubi, la Ikastola Laskorain y el Parque de Bomberos. Desde el punto de vista físico está situado en la colina que se alza en la confluencia de los ríos Araxes y Oria y que domina la llanada donde se sitúa el municipio de Tolosa. Es un ámbito urbanístico discontinuo, dividido por el camino de acceso al Equipamiento Comunitario Residencia Iurramendi, situado en el punto más alto de dicha colina, cuyo desarrollo urbanístico se efectúa a ambos lados del citado Equipamiento Comunitario. El entorno de este último es una amplia zona verde que con la ejecución del planeamiento pasará a ser un parque público. En la zona norte, al pie de la vialidad “Iurramendi pasealekua” que da nombre al ámbito, se levantan varias edificaciones residenciales, con los números 23, 24 y 25 que quedan consolidadas por el planeamiento vigente.

El subámbito está conformado por hasta 6 parcelas privadas, además de las 3 parcelas correspondientes a las edificaciones que se consolidan y por superficies correspondientes a viario público. El resto de las edificaciones existentes quedan, según

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

el planeamiento vigente, en situación de fuera de ordenación y deberán ser objeto de derribo en ejecución del planeamiento. Todo ello abarca una superficie total definitiva para el ámbito de **61.369, 02 m²**.

3.- Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución:

Los promotores de la actuación habrán de presentar el correspondiente Convenio de Concertación en el plazo de un (1) mes a partir de la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

La Junta de Concertación habrá de constituirse en Escritura Pública en el plazo de 1 mes a partir de la firma del Convenio de Concertación.

La Junta de Concertación habrá de aprobar, con carácter inicial, el correspondiente Proyecto de Reparcelación en un plazo máximo de 3 meses a partir de su constitución.

4.- Plazos para la presentación del proyecto de urbanización:

El Proyecto de Urbanización habrá de ser presentado ante el Ayuntamiento de Tolosa para su legal tramitación en el plazo de tres (3) meses a partir de la constitución de la Junta de Concertación.

5.- Plazos para la realización de las obras de urbanización, así como los de cesión de los derechos correspondientes a las dotaciones públicas:

Las obras de urbanización previstas, y que quedarán reflejadas en el proyecto de urbanización (Art. 194 de la Ley 2/2.006), deberán ser ejecutadas en las siguientes fases, que podrán ser simultaneadas con las obras de edificación de los solares resultantes incluidos en cada una de las Fases. Se prevé, así mismo, que cada una de las fases pueda ser ejecutada en un plazo de doce meses y estarán concluidas, en todo caso, antes del otorgamiento de las correspondientes Licencias de Primera Ocupación.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

FASE 1:

-Superficie: 1.419 m², sin contabilizar afecciones a terrenos colindantes.

-Situación: Corresponde a la zona situada más al oeste del subámbito, entre el vial de acceso oeste a la Residencia Iurramendi y la rotonda.

-Descripción general: Comprende la nueva acera y aparcamientos en línea del tramo oeste de vial de Iurramendi Pasealekua, así como el espacio libre, de nueva creación de una plaza con juegos y la acera de acceso al bloque de viviendas consolidado nº23 de Iurramendi pasealekua.

- Queda vinculada y posibilita el desarrollo de las parcelas a.20.1-2/24.1 y a.20.3./24.1 destinadas a viviendas tasadas y VPO.

- Adjudicación: 4 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Inicio de las obras: 2 meses desde la adjudicación de la 1ª Fase de urbanización.
- Ejecución de las obras: 12 meses desde su inicio.
- Finalización de la ejecución de las obras, acabados: antes de la solicitud de la Licencia de Primera ocupación de los bloques edificatorios correspondientes a esta fase de urbanización.

FASE 2:

-Superficie: 3.036 m², sin contabilizar afecciones a terrenos colindantes.

-Situación: Corresponde a la zona norte situada en la zona central del subámbito, entre la rotonda y el cruce con Martín José Iraola etorbidea así como un pequeño espacio destinado a vial de enlace con la carretera de Diputación frente al antiguo acceso a la Residencia Iurramendi, y el acceso peatonal al sistema general de parque.

-Descripción general: Comprende la resolución viaria de acceso desde la rotonda y sus zonas ajardinadas y la nueva acera y aparcamientos en línea y el vial de Iurramendi Pasealekua en su totalidad, incluido el enlace con la carretera de Diputación, y la acera de acceso a los bloques de viviendas consolidadas nº24 y 25 de Iurramendi pasealekua.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

- Queda vinculada y posibilita el desarrollo de las parcelas a.20.4./24.1 y a.20.5./24.1 destinadas a dos bloques de viviendas libres.

- Adjudicación: 16 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Inicio de las obras: 2 meses desde la adjudicación de la 2ª Fase de urbanización.
- Ejecución de las obras: 12 meses desde su inicio.
- Finalización de la ejecución de las obras, acabados: antes de la solicitud de la Licencia de Primera ocupación de los bloques edificatorios correspondientes a esta fase de urbanización.

FASE 3:

-Superficie: 1.630 m², sin contabilizar afecciones a terrenos colindantes.

-Situación: Corresponde a la zona norte situada en la zona central del subámbito, en la zona próxima al cruce con Martín Jose Iraola etorbidea y la zona este situada entre este cruce y la rotonda de Bomberos.

-Descripción general: Comprende la nueva acera y aparcamientos en línea y vial del tramo central del vial de Iurramendi Pasealekua desde el acceso peatonal al sistema general de parque, hasta el encuentro con Martín Jose Iraola etorbidea y su continuación hasta la rotonda de Bomberos incluido el bidegorri.

- Queda vinculada y posibilita el desarrollo de las parcelas a.20.6./24.1 y a.20.7./24.1 destinadas a un bloque de viviendas libres y VPO y otro bloque de viviendas libres.

- Adjudicación: 28 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Inicio de las obras: 2 meses desde la adjudicación de la 3ª Fase de urbanización.
- Ejecución de las obras: 12 meses desde su inicio.
- Finalización de la ejecución de las obras, acabados: antes de la solicitud de la Licencia de Primera ocupación de los bloques edificatorios correspondientes a esta fase de urbanización.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

6.- Plazos para la realización de las obras de edificación de los solares resultantes:

- a. Edificios ubicados en las parcelas a.20.1-2/24.1 (tasadas) (FASE 1ª de urbanización):
 - Solicitud de Licencia de Edificación: 2 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
 - Inicio de las obras de edificación: 2 meses desde la obtención de Licencia.
 - Finalización de las obras de edificación: 30 meses desde la obtención de Licencia.

- b. Edificio ubicado en la parcela a.20.3/24.1 (VPO) (FASE 1ª de urbanización):
 - Solicitud de Licencia de Edificación: 12 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
 - Inicio de las obras de edificación: 2 meses desde la obtención de Licencia.
 - Finalización de las obras de edificación: 30 meses desde la obtención de Licencia.

- c. Edificios ubicados en las parcelas a.20.4/24.1 (libres) y a.20.5/24.1 (libres) (FASE 2ª de urbanización):
 - Solicitud de Licencia de Edificación: 14 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
 - Inicio de las obras de edificación: 2 meses desde la obtención de Licencia.
 - Finalización de las obras de edificación: 30 meses desde la obtención de Licencia.

- d. Edificios ubicados en las parcelas a.20.6/24.1 (libres) y a.20.7/24.1 (libres) (FASE 3ª de urbanización):
 - Solicitud de Licencia de Edificación: 26 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
 - Inicio de las obras de edificación: 2 meses desde la obtención de Licencia.
 - Finalización de las obras de edificación: 30 meses desde la obtención de Licencia.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

7.- Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en la LVSU:

El art. 27 de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, dispone:

1.- Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

2.- En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en ella o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

3.- La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables, que habrán de quedar en todo caso adscritas al patrimonio municipal de suelo.

4.- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

En consecuencia, la cesión se materializará, en principio, en la Parcela a.20.3/24.1 destinada a acoger Viviendas de Protección Oficial y si la misma no agota la cesión que corresponda al Ayuntamiento, el saldo favorable a este último, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27, 4 de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, se abonará en metálico,

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

todo ello a expensas de lo que se establezca en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

8.- Relación de Propietarios:

La estructura de propiedad, según reciente medición topográfica, es la siguiente:

Parcela	Ref. Catastral	Superficie	Propiedad	Porcentaje
PARCELA 1	7475123	1.866, 48 m²	Hnas. Otamendi Etxandi (33, 33%)- Construcciones Sukia Eraikuntzak S.L. (16, 67%)- Manuel Otamendi Elizaran y M ^a Teresa Zubia Abarrategi	3, 46%
PARCELA 2	7474115	719, 10 m²		1, 33%
Finca Bj. Dcha (26A)	102241J		Izaskun Elizaran Izaguirre y Antxon Izaguirre Gorostegi	
Finca Bj. Izda. (26A)	102246D		Francisco Elizaran Izaguirre	
Finca 1º. Dcha (26A)	102244K		Karmele Elizaran Izaguirre- Jesús M ^a Aguirre Mauleon	
Finca 1º. Izda. (26A)	102245S		Karmele Elizaran Izaguirre- Jesús M ^a Aguirre Mauleon	
Finca Bh. (26B)	102242R		Francisco y Casimiro Elizaran Izaguirre	
Finca B. (26B)	102243C		Francisco Elizaran Izaguirre y M ^a Jesus Illumbe	
Finca 1º. (26B)	3032530C		Casimiro Elizaran Izaguirre	
PARCELA 3	7475122	536, 72 m²	Karmele Elizaran Izaguirre (50%)- Izaskun Elizaran Izaguirre y Antxon Izaguirre Gorostegi (50%)	0, 99%
PARCELA 4	7476091	620, 58 m²	Construcciones Sukia Eraikuntzak S.A.	1, 15%

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

PARCELA 5	7475124	46.896, 03 m²	Fundación Miguel Muñoa	86, 91%
PARCELA 6	7476093	468, 39 m²		Consolidad a
PARCELA 7	7475120	218, 05 m²		Consolidad a
PARCELA 8	7475119	547, 27 m²	José Luis Otaegui Martínez en la superficie incluida	Consolidad a. Salvo 151 44 m² que participa 0, 29%
PARCELA 9		580, 98 m²	Juan Caminos Chacón	1, 08%
PARCELA 10		2.586, 50 m²	Tolosako Udala	4, 79%
PARCELA 11	Viales	6.328, 92 m²	Tolosako Udala	
TOTAL		61.369, 02 m²		100%

(Nota: Será el proyecto de reparcelación el instrumento que determine con carácter definitivo las titularidades registrales de las parcelas afectadas).

9.- Programa de realojos:

Según el P.E.O.U. tramitado, se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones existentes en Iurramendi Pasealekua, afectadas por el nuevo desarrollo residencial planteado en el mismo, salvo los nº 23, 24 y 25 de Iurramendi Ibiltokia cuyos edificios quedan en consecuencia consolidados.

De conformidad con ello, los ocupantes legales de los edificios de viviendas sitos en las Parcelas 2 y 3 que cumplan con los requisitos establecidos en la Disposición Adicional Segunda, Párrafo 1, b) de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, tendrán derecho a realojo en los términos establecidos en dicho Texto Legal, así como en lo dispuesto en el art. 23 del Decreto 105/2.008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes de la citada Ley. Los realojos resultantes se harán efectivos en Vivienda Libre en el propio ámbito, de conformidad con lo señalado en el Apartado 2, a) de este último precepto.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

Dichos ocupantes son los que se reflejan en el siguiente cuadro:

Ocupante	Dirección
Edurne Izagirre Elizaran (Inquilina) D.N.I. 72.512.473-M	Iurramendi Pasealekua 26 A 00 Dcha.
Karmele Elizaran Izagirre (Propietaria) D.N.I. 72.423.970-Y	Iurramendi Pasealekua 26 A 01 Dcha.
Miren Izagirre Elizaran (Inquilina) 72.602.676-W	Iurramendi Pasealekua 26 B 01
Izaskun Elizaran Izagirre 72.425.433-C Antton Izagirre Gorostegi 15.902.702-L (Propietarios)	Iurramendi Pasealekua 28 01

10.- Plazos de cesión de la obra de urbanización, de los terrenos y, en su caso, los derechos correspondientes a las dotaciones públicas:

Dado que se plantea la ejecución de las obras de urbanización en diferentes Fases, cada una de éstas podrá ser objeto de recepción por parte del Ayuntamiento de Tolosa, en el momento en que cada Fase sea ejecutada y terminada.

A tales efectos, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 198 de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, una vez finalizada la ejecución de cada una de las fases de las obras de urbanización, el promotor de las mismas notificará al Ayuntamiento, al menos con veinte días de antelación, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega o puesta a disposición.

En el acta de recepción se recogerán las observaciones formuladas, en su caso, por el representante municipal y se remitirá una copia al Ayuntamiento de Tolosa.

Si el Ayuntamiento no hubiera formulado en dicha acta de recepción observaciones en relación con la ejecución material de los trabajos o no hubiera asistido, procederá a

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

recepcionar la urbanización de cada Fase en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de notificación de la solicitud de recepción, excepto en el supuesto de que en dicho plazo, de forma expresa y motivada, manifieste sus reservas para proceder a la recepción por la inadecuación de las obras al proyecto aprobado.

Si el Ayuntamiento hubiera formulado observaciones en el acta de recepción o hubiera manifestado sus reservas conforme al apartado anterior, se abrirá un periodo de negociaciones para la determinación conjunta, entre el promotor y el Ayuntamiento de Tolosa, de las condiciones necesarias para proceder a la recepción de la urbanización. Dichas determinaciones en ningún caso podrán implicar o afectar a elementos de obra o aspectos no previstos en el proyecto de urbanización.

Una vez determinadas las condiciones para que el Ayuntamiento proceda a la recepción y ejecutados, en su caso, los trabajos complementarios o de remate convenidos, el promotor solicitará formalmente al Ayuntamiento la recepción de cada Fase de la urbanización, que deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de notificación de dicha solicitud.

La recepción de cada Fase de la urbanización se formalizará a través de la correspondiente acta suscrita entre las partes intervinientes, la cual se notificará formal e individualmente a los propietarios del solar o solares resultantes de la ejecución urbanística.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

CONTENIDO TECNICO-URBANÍSTICO
(ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN)

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO

El municipio de Tolosa utiliza como herramienta de desarrollo urbanístico de ordenación general el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en marzo de 2.009 y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 60 de 31 de marzo de 2.009. El ámbito que nos ocupa se sitúa en el **Subámbito 24.1. Iurramendi Pasealekua, Actuación Integrada dentro del ámbito Urbanístico 24 Iurre** del municipio de Tolosa. Iurramendi Pasealekua es un subámbito discontinuo con una extensión superficial de 61.369 m² que conforma el Ámbito de Actuación Integrada 19 (A.A.I. 19) en el P.G.O.U. de Tolosa.

El presente Anteproyecto de Urbanización del ámbito urbanístico 24 IURRE de Tolosa, tiene por objeto realizar una primera descripción de las obras de urbanización que se van a llevar a cabo en el Subámbito 24-1, incluidas las correspondientes a las infraestructuras de las redes de los servicios urbanos, así como la vialidad en el interior del ámbito, áreas peatonales y espacios libres, enunciando la naturaleza de las otras conexiones de las obras de urbanización interna con las exteriores al ámbito y la relación con el “Proyecto de Mejora de accesibilidad de la rotonda de Berazubi a la rotonda de Bomberos”, a través de establecer las referencias precisas de los proyectos técnicos que definen las conexiones citadas y, en su caso, refuerzo y ampliación de las redes de los sistemas generales de la Ciudad.

No incluye la zona verde de cesión al Ayuntamiento que conforma el parque público de Iurramendi de acuerdo con lo establecido en el PGOU.

El presente Anteproyecto cumplimenta la exigencia establecida en el Artículo 155 titulado “Documentación” de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, con relación al apartado b) de dicho artículo, que establece la necesidad de redactar un Anteproyecto de Urbanización como documentación constitutiva de los programas de actuación urbanizadora.

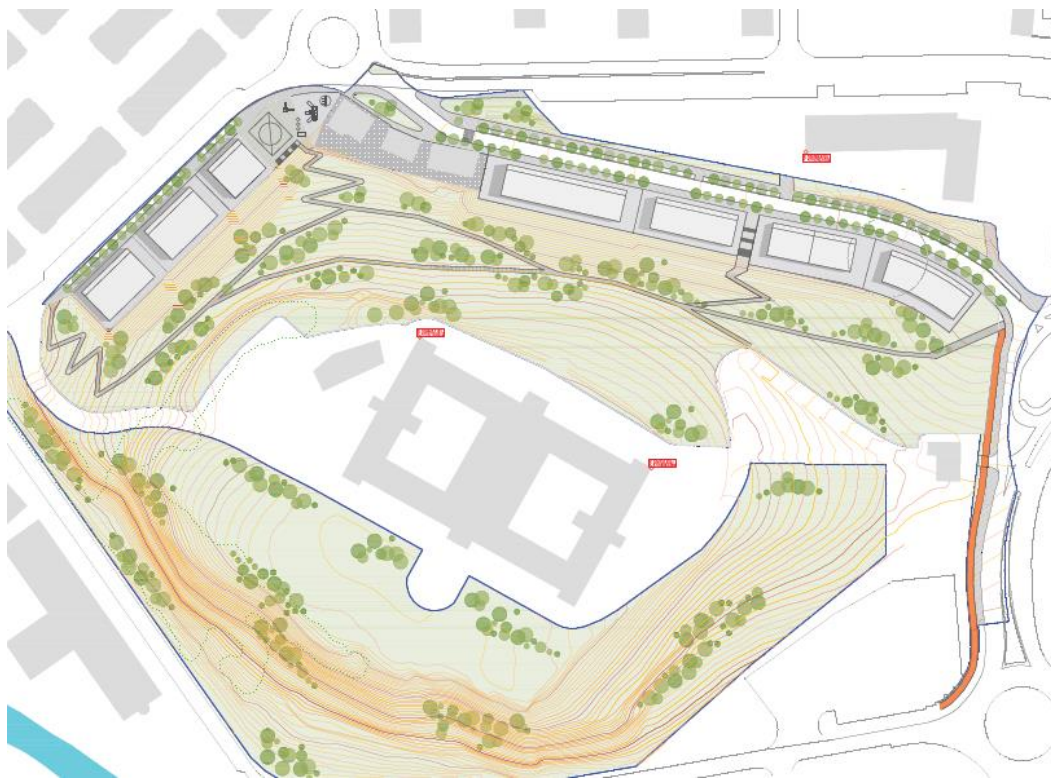
El autor del Anteproyecto de Urbanización es la empresa GIRDER INGENIEROS.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

Para dicho desarrollo se ha realizado en agosto de 2020 el PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA. SUBÁMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA, que ha servido de base para la ejecución del presente anteproyecto de urbanización cumpliendo con las características establecidas en dicho documento.

El PEOU es una promoción de carácter privado a cargo de la empresa **CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**, quien actúa tanto en nombre propio y como titular de terrenos incluidos en el Subámbito, así como en nombre y representación de la **FUNDACIÓN MIGUEL MUÑOA FUNDAZIOA**.

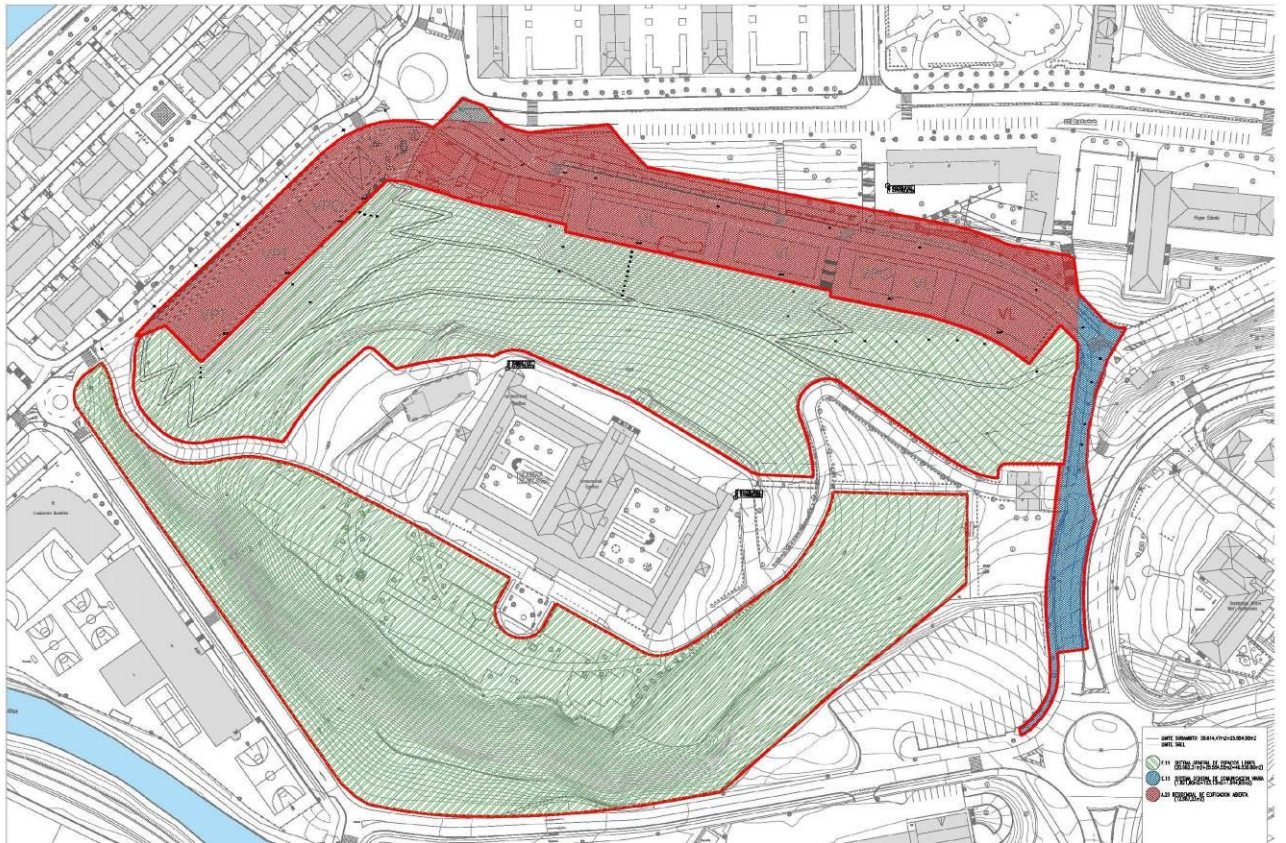
En dicho PEOU se plantearon diversas alternativas de actuación tomándose como base para el presente anteproyecto la alternativa 4 según la imagen adjunta:



Para esta actuación la empresa **CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.** contrata el servicio de desarrollo del Anteproyecto de urbanización del ámbito AU-24 Iurre. Tolosa, a la empresa girderingenieros s.l.p.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

El ámbito de urbanización se refleja en la imagen adjunta con su ámbito marcado en rojo y en azul. La zona azul es “E.10 sistema general de comunicación” mientras que la zona roja es A.20 Residencial de edificación abierta. Dentro de este sombreado rojo se incluyen las viviendas y la urbanización necesaria para darles servicio, que es el objeto del presente proyecto.



2.- CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO

La superficie del ámbito es de 210.745 m², el subámbito 24-1, que nos ocupa, cuenta con una superficie de 61.369,02 m², de los cuales, eliminando la zona de parque público, 46.536, 86 m² y las edificaciones consolidadas con sus correspondientes parcelas 1.102, 06 m², la urbanización afecta a 13.730, 10 m² a los que será necesario sumar las zonas situadas fuera del subámbito, pero afectadas por la urbanización.

La zona a urbanizar presenta una forma de “U” invertida, que corresponde al borde del subámbito con unas dimensiones aproximadas de 120 m, 310 m y 170 m y una anchura variable entre 30 m y 40 m en la zona de futura edificación y de 10m en el resto.

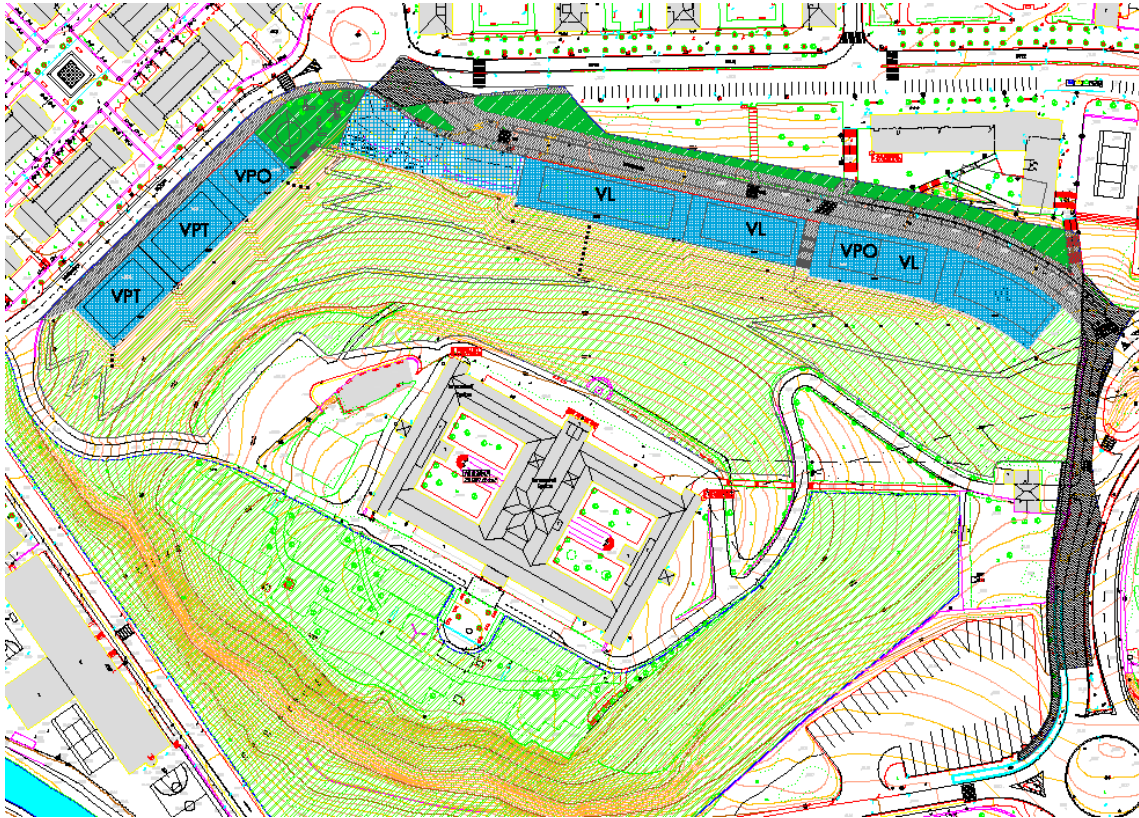
**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

El punto topográficamente más alto corresponde al este en la entrada a la Residencia Iurramendi con la cota +93,27. El punto mas bajo se sitúa en el extremo noroeste, en las proximidades de la rotonda, a la cota +80,23.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

3.- DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

Dentro del ámbito especificado en el apartado anterior se adjunta a continuación el ámbito concreto que forma parte de la urbanización, eliminando las parcelas privadas, tanto las de existentes que se mantienen como las nuevas a desarrollar.



Se trata de un ámbito que discurre en alineación con un vial de circulación. Este vial afectado por la obra tiene una longitud aproximada de unos 450 m, en zona de viviendas, a los que añadir otros 180 m de longitud en zona de sistema general de comunicación viaria.

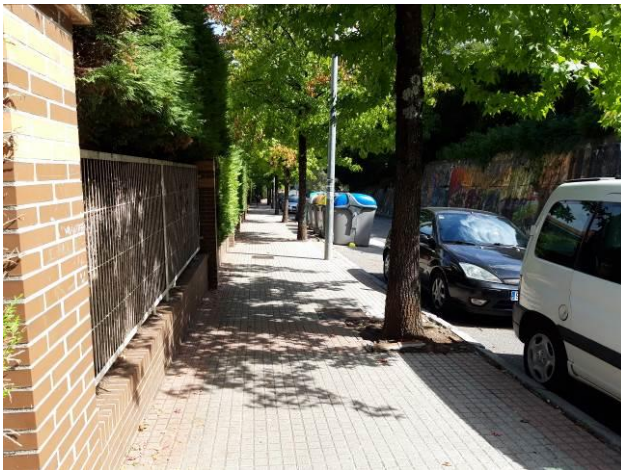
Se plantea en el PEOU añadir 7 edificaciones nuevas de uso residencial y por tanto mejorar las condiciones de la urbanización adyacente, que corresponde a la Avda. Iurramendi.

Tres de las edificaciones se sitúan en la parte oeste de dicho vial, donde actualmente la calzada tiene dos sentidos de circulación, uno de ellos junto a un muro de contención de unos 3 m de altura que sostiene el talud superior. Este vial tiene por tanto dos carriles de menos de 3 m de anchura, con cunetas a ambos lados; tiene una hilera de aparcamientos en línea junto a una acera de unos 3 m de anchura que da acceso a las viviendas adyacentes. Se accede por el norte a una rotonda que distribuye los vehículos;

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

hacia el este hay un tramo de vial sin uso por cambios en los criterios de sentidos de circulación de la zona. Este espacio ha quedado como residual y con frecuencia aparcan los vehículos de forma desordenada.

En esta zona se sitúan los bloques de viviendas de Iurramendi Pasealekua nº 23, 24 y 25 que, en virtud de la ordenación vigente, quedan consolidados en el conjunto de la actuación, y alineados con las nuevas edificaciones planteadas.



**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**



La Avda. Iurramendi continua hacia el este con un único sentido de circulación. Hacia el norte del vial vemos en el primer tramo una acera muy estrecha de hormigón, sin bordillos ni remates. Hacia el sur del vial vemos nuevamente un muro de hormigón de contención del talud.

Dentro de ese muro se sitúan otras edificaciones de uso residencial y auxiliares que han quedado fuera de ordenación por lo que será necesario su derribo para las actuaciones del presente anteproyecto. El estado actual de dichas edificaciones es diferente entre sí, pudiendo encontrarnos con viviendas en buen estado general y edificios claramente obsoletos e irregular estado. Varias de las viviendas se encuentran habitadas en régimen de propiedad, por lo que será preciso garantizar a sus ocupantes legales el Derecho a Realajo contemplado, entre otros, en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

El vial pasa por delante de estas edificaciones sin acera, directamente la calzada junto al

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

muro de separación de las mismas.

Sin embargo, del vial hacia el norte en su segundo tramo, aparece una hilera de aparcamientos en línea y una acera de reciente ejecución, con baldosa hidráulica y una barandilla metálica de protección por las posibles caídas hacia la urbanización inferior.



La Avda. Iurramendi termina en el cruce con la Avda. Martin J. Iraola que permite el giro tanto hacia el norte como hacia el sur.

La intervención se continua hacia el sur, donde actualmente hay un vial con dos sentidos de circulación que dan paso a un nuevo cruce con la carretera GI-2130. Hay una acera recientemente renovada que tiene en general una anchura de unos 3 m junto a un muro que contiene nuevamente el talud superior.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**



**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**



Junto al cruce con la carretera principal se sitúa un acceso de vehículos en el que este muro se convierte en un marco de entrada muy ornamentado que conviene conservar.

A partir de este punto el vial tiene dos carriles de circulación para un único sentido dando paso a una nueva rotonda. En la parte mas cercana a esta rotonda hay hacia el oeste un aparcamiento rodeado por espacios ajardinados. El vial de acceso a este aparcamiento, la Avda. Iruña tiene aceras a ambos lados; concretamente al sur hay una acera y una vía ciclista.

Infraestructuras existentes.:

SANEAMIENTO

El sistema es separativo de pluviales y fecales en general con algún tramo en unitario.

FECALES:

Ramal 1.- Procedente de la ikastola y del cuartel, hasta el cruce de Martín J. Iraola y Iurramendi ibiltokia de aquí desciende por Martín J. Iraola hasta la rotonda de Berazubi. Colector de PVC de 315. Forma parte de las obras realizadas recientemente por el Ayuntamiento.

Ramal 2.- Recoge las aguas procedentes de las edificaciones de vivienda situadas en el extremo noreste del subámbito, correspondientes a los nº 26, 26B, 27 y 28 de Iurramendi ibiltokia, enlaza con el colector de las viviendas de Paper kalea nº 3, 5, 7, 9

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

y 11.

Ramal 3.- Se inicia en la Residencia Iurramendi con colector de hormigón de diámetro 400, discurre por la ladera en la zona noroeste, frente al nº24 de Iurramendi ibiltokia, al llegar a esta calle recoge las fecales de los nº 23, 24 y 25 con colectores de hormigón de 300 y de PVC de 315, de aquí enlaza con el colector de Paper kalea de PVC de 315.

PLUVIALES:

Ramal 1.- Colector de PVC de 315, procede del sumidero de la GI-2130 en el cruce con Martín J Iraola kalea, recoge el sumidero de esta calle y enlaza con el colector de Iurramendi ibiltokia, este último se inicia con colector de hormigón de 300 hasta la altura del nº 26 de dicha calle y a partir de aquí con colector de PVC de 400. A la altura del nº25 se amplía al colector de PVC de 500, recogiendo las pluviales que provienen de los nº 23, 24 y 25. En la rotonda enlaza con el colector general de hormigón de 800.

Ramal 2.- Recoge las aguas superficiales del tramo oeste de Iurramendi kalea hasta enlazar mediante colector de PVC de 315, con la arqueta situada en la rotonda al inicio del colector de hormigón de 800

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Por el borde de la carretera GI-2130, discurre una tubería de diámetro 150 de fundición dúctil, en el cruce con Martín J Iraola existe por un lado una conexión con la tubería de abastecimiento a la Residencia Iurramendi con tubería de diámetro 100 de hierro galvanizado y otra derivación a las viviendas nº 26, 26B, 27 y 28 de Iurramendi Ibiltokia, con tubería de diámetro 39 en PF.

En el borde noreste y también conectada con la tubería de 150 de FD de la GI-2130, discurre por el camino peatonal del borde del bloque de viviendas de Paper Kalea, con tubería de 200 de fundición dúctil,

El abastecimiento de las viviendas nº 23, 24 y 25 de Iurramendi Ibiltokia se realiza por medio de una tubería de diámetro 100 de fundición dúctil conectada, junto a la rotonda al anillo de 200 de FD de Paper Kalea.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

ENERGÍA ELÉCTRICA

La compañía suministradora de energía eléctrica es Iberdrola. Se dispone de dos Centros de Transformación. El primero situado junto al cruce de Martín J. Iraola con Iurramendi Ibiltokia, fuera de los límites del subámbito, que suministra a la Residencia Iurramendi en tendido aéreo y a las viviendas nº 26, 26B, 27 y 28.

El segundo centro de transformación se sitúa en la C/Paper, estando conectado con el primer centro de transformación. Este centro alimenta las parcelas residenciales situadas fuera del ámbito.

TELECOMUNICACIONES

Las infraestructuras corresponden a dos compañías, Telefónica y Euskaltel. De telefónica se observa canalización por un parte de la longitud del vial afectado.

De Euskaltel sí se ha detectado una canalización que pasa junto a todas las nuevas edificaciones.

GAS

Existen tres ramales de abastecimiento de gas, uno procede de Martín J Iraola y suministra a la edificación del extremo Este (nº28) y continúa a bomberos. Un segundo ramal que procede de Paper Kalea y abastece a los nº 26, 26B y 27, Y, el tercer ramal, también procedente de Paper Kalea y que abastece tanto a la Residencia Iurramendi como a los nº23, 24 y 25.

ALUMBRADO

Existe alumbrado público por medio de báculos con tendido aéreo, en Iurramendi Ibiltokia en su borde sur y en las aceras exteriores al subámbito, este ya con tendido subterráneo. Además de éste, en las fachadas de las edificaciones del propio subámbito, (nº 23, 24 y 25) existen puntos de luminarias de báculo para la iluminación de la acera de borde, discurriendo la línea de suministro de energía por la fachada de los edificios. Por otra parte, los viales de borde cuentan con alumbrado público con báculos que se sitúan fuera del subámbito, en el límite.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

4.- DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA URBANIZACIÓN

Se plantea una nueva urbanización que se integra completamente en la trama existente mejorando las condiciones actuales de itinerarios, accesos y viales, además de generar los nuevos espacios que requieren las futuras edificaciones, y generando nuevos espacios de estancia y esparcimiento.

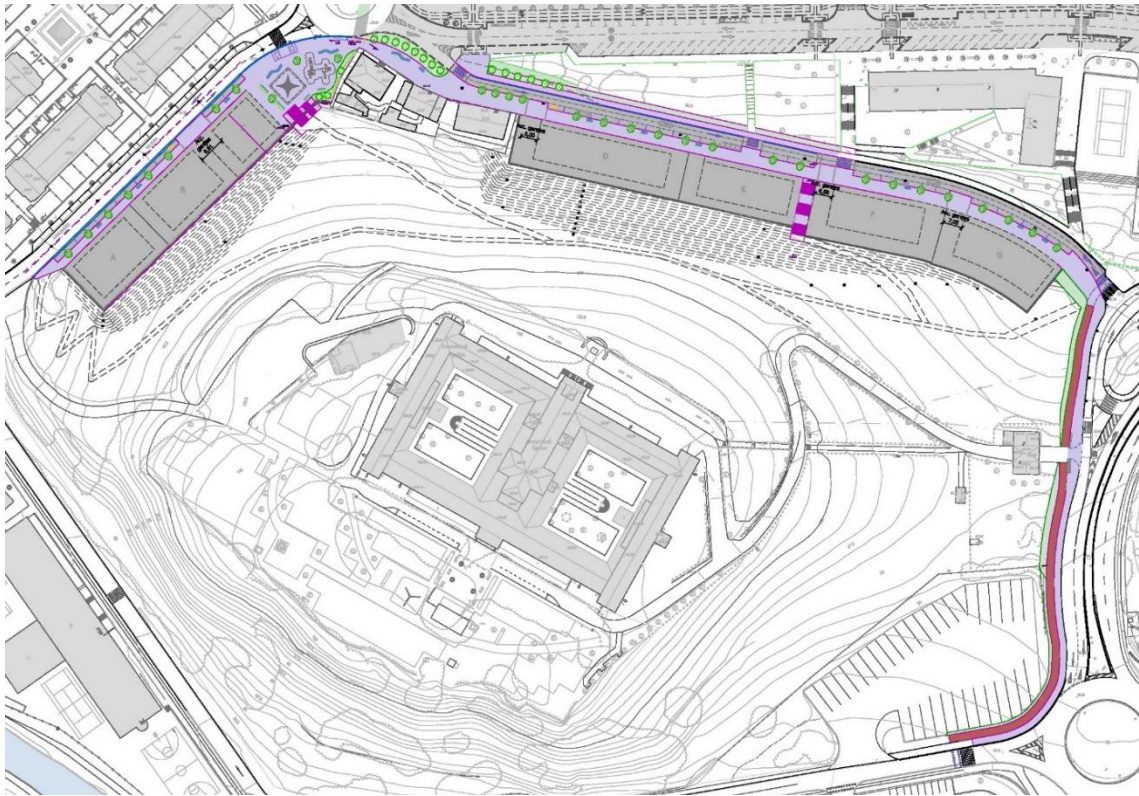
Se ha asegurado también la accesibilidad en cumplimiento de la normativa vigente en el País Vasco.

La memoria del presente PAU realiza una descripción del alcance y características de la nueva urbanización prevista en el ámbito, subrayando el alcance y características principales de la actuación de manera preliminar, en el entendido que la definición completa de las mismas será objeto de trabajo para el futuro proyecto de urbanización.

En el presupuesto de este anteproyecto se han considerado calidades y materiales similares a zonas próximas y con obras de urbanización en ejecución. Así mismo, se describen las características de las distintas redes de servicio, así como de los elementos de jardinería y arbolado (tanto existentes como de nueva incorporación).

Habiendo establecido que las calidades definitivas del ámbito quedarán especificadas en el futuro proyecto de urbanización y serán similares a las existentes en las inmediaciones de la urbanización, se confirma no obstante a petición de los servicios técnicos municipales de obras públicas que el material a emplear para los bordillos será de granito con la misma sección que la existente en el ámbito.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**



Comenzando por el oeste se han insertado en la zona del muro actual, una nueva hilera de aparcamientos de 2 m de anchura, junto a una nueva acera de 3 m de anchura que queda adyacente a las futuras edificaciones. Se ha intercalado arbolado con alcorques y mobiliario urbano en este espacio peatonal. Junto a la rotonda al noroeste de la actuación se ha incluido un espacio de parque que con gran amplitud incluyendo espacios grandes de juegos infantiles dando servicio a dos franjas de edad infantil. Se convierte además en un espacio arbolado y de estancia con bancos, árboles y jardineras. Se incluye en este espacio además unas escaleras peatonales que suben a los futuros caminos que recorrerán el espacio ajardinado superior.

La salida de la rotonda se ha modificado organizando el espacio de viales y ofreciendo mayor espacio al itinerario peatonal. De esta forma se reduce el espacio de calzada ofreciendo más espacio al peatón; se inserta un gran parterre arbolado y zonas de aceras de mayor amplitud frente a las edificaciones existentes consolidadas coincidiendo además con la zona de cruce de vales y un punto de mucho tránsito peatonal.

La urbanización que une esta rotonda con Avda Martin J. Iraola se reurbanizada,

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

adecuando las anchuras a los usos predominantes, de tal forma que se genera: una acera de unos 4.2 m de anchura junto a los futuros nuevos edificios residenciales, donde también insertan arbolados y mobiliario urbano; una hilera de aparcamientos en línea de 2 m de anchura y un vial de un único sentido de circulación de 3.2 m.

Se insertan varios pasos de peatones que organizan el itinerario peatonal y dan acceso a diversas escaleras adyacentes conectando espacios existentes con los nuevas que van creando. Todo ello se integra además con la actuación de reciente ejecución de la acera norte. Donde acaba esta acera se une con el acceso a unas escaleras también existentes y en este punto se inserta un paso de peatones para cruzar y ofrecer así al peatón aun recorrido de gran amplitud por la nueva acera.

En el cruce entre Avda Iurramendi con Avda Martin J. Iraola comienza además una nueva vía ciclista, que mantiene en todo su recorrido con una anchura de 2.8 m hasta la rotonda situada al sureste del ámbito donde ya se cruza el vial y se une con la vía ciclista existente.

La nueva vía ciclista generada discurre paralela a la acera existente ocupando parte de las zonas ajardinadas adyacentes y eliminando los muros que contienen parte del terreno generando nuevos taludes en lugar de muros. En el acceso a la residencia la vía ciclista pasa por el interior de las pilastras existentes que enmarcan dicha entrada.

5.- INFRAESTRUCTURAS

Se han estudiado las infraestructuras existentes y las actuaciones necesarias para dar servicio, tanto a la nueva urbanización como para acometer a las nuevas edificaciones plateadas.

5.1 GIPUZKOAKO URAK

Con esta compañía se contactará durante la ejecución del proyecto de ejecución para valorar tanto la red de saneamiento, en fecales y pluviales, casi no hay red unitaria; como para acordarla red de abastecimiento.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

FECALES:

Nuevo ramal que discurre en el borde de Iurramendi ibiltokia para la recogida de los vertidos de las nuevas edificaciones previstas (D, E, F y G), desde el edificio G hasta conectar con el colector existente frente al número 25 que tiene un diámetro de 315 mm.

Así mismo, nuevo ramal para la recogida de las edificaciones del borde del vial oeste (edificios A, B y C) hasta conectar con el pozo situado frente al nº 24 de Iurramendi ibiltokia.

Se adjuntan a continuación los cálculos correspondientes a los caudales. Se ha considerado el total de viviendas ya que todo ello va a dar paso a un colector común unitario de 315 mm.

Sera necesaria la comprobación de los colectores aguas abajo para saber si tienen capacidad para recoger el suplemento de caudal producido por las nuevas viviendas.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.

CAUDALES

FECALES

167 VIVIENDAS 4pers/vivienda

CAUDALES DOMESTICOS							
	Nº VIVIENDAS	Población	Dotación	Caudal medio	Coeft. Punta	Caudal máximo	Caudal mínimo
		hab	l/hab.d	l/s		l/s	l/s
IURRE	167	668,00	200,00	1,55	2,40	5,45	0,77

COMPROBACIÓN DIAMETROS																		
	Pendiente %	Caudal l/s	valores máximos de caudal y velocidad para cada diámetro de tubería al 85 % de calado														Aprovechamiento	
			Diámetro	Radio	Calado	Lado	Angulo interior	Area mojada	Perímetro mojado	Radio hidráulico	I	k	n	g	v	Q		
			m	m	%	m	Radianes	m2	m	m	m/m			m2/s	m2/s	m/s		
IURRE	1,00	5,45	0,315	0,16	0,85	0,11	1,59	0,071	0,739	0,0955	0,0100	0,00025	1,31E-06	9,810	2,0166	142,37	4%	correcto

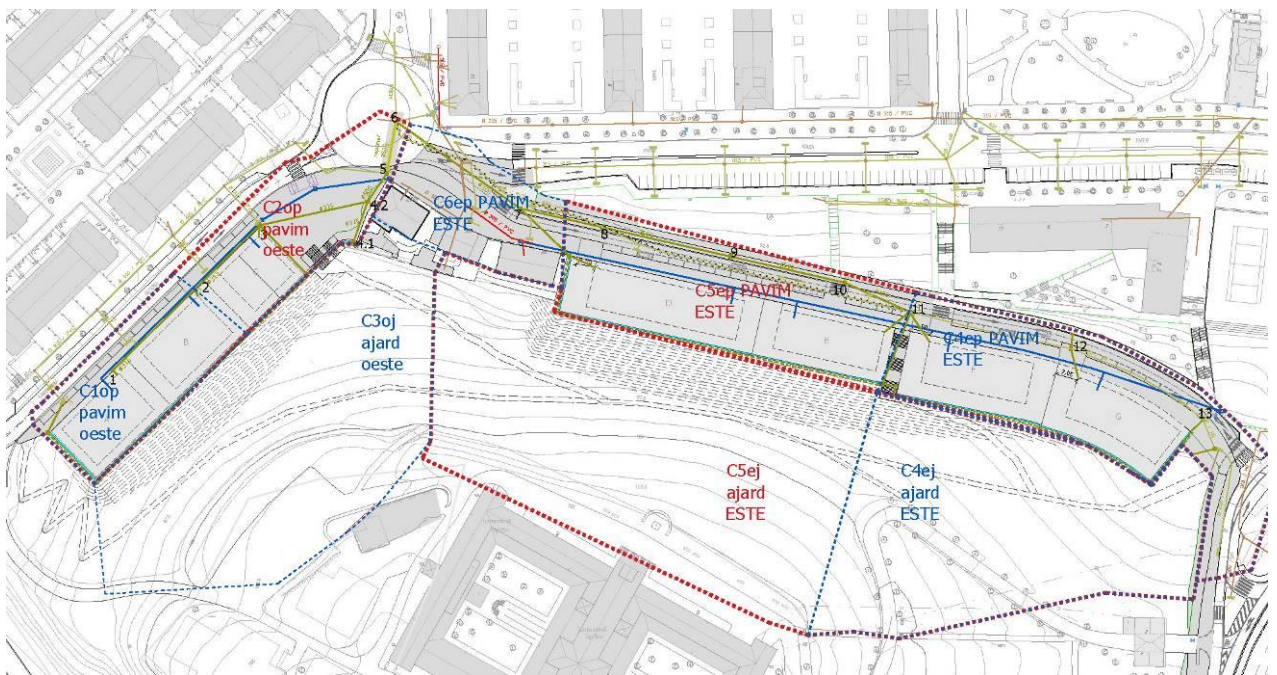
**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

PLUVIALES:

Se aprovechan parte de los ramales existentes realizando los ajustes necesarios para conectar los nuevos sumideros insertados, añadiendo en estos casos pequeños ramales de conexión a la red existente desde los nuevos sumideros y las bajantes de los nuevos edificios. Hay diversos tramos en los que ha sido necesario generar nuevos colectores o reponer alguno de los existentes con el fin de ampliar el diámetro existente.

Con la reurbanización se han dejado todos los pozos existentes en zona de acera. Sera necesario recrecer y ajustar las cotas de dichos pozos a las nuevas rasantes.

Se adjuntan a continuación una imagen de las cuencas estudiadas y los cálculos de caudales y diámetros realizados:



PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.

TOLOSA									
CUENCA		PRECIPITACIONES							
calle	cuenca	ÁREA A (km ²)	CULTIVO APROV. SUELO	imper m %	UMBRAL ESCORRENTÍA (urb)	P ₀ (mm)	PERÍODO RETORNO T (años)	PRECIPITACIÓN MÁX DIARIA P _d (mm)	RELACIÓN I _t /I _d
iurre Pavim oeste	C1OP	0,00198	urbano	80%	1	100%	10	130,0	8,90
		0,00198	urbano	80%	1	100%	25	150,0	8,90
iurre Pavim oeste	C2OP	0,00414	urbano	80%	1	100%	10	130,0	8,90
		0,00414	urbano	80%	1	100%	25	150,0	8,90
iurre jard oeste	C3OJ	0,00757	jardines	20%	1	100%	10	130,0	8,90
		0,00757	jardines	20%	1	100%	25	150,0	8,90
iurre jardin este	C4EJ	0,00646	jardines	20%	1	100%	10	130,0	8,90
		0,00646	jardines	20%	1	100%	25	150,0	8,90
iurre pavim este	C4EP	0,00415	urbano	80%	1	100%	10	130,0	8,90
		0,00415	urbano	80%	1	100%	25	150,0	8,90
iurre jardin este	C5EJ	0,01592	jardines	20%	1	100%	10	130,0	8,90
		0,01592	jardines	20%	1	100%	25	150,0	8,90
iurre pavim este	C5EP	0,00781	urbano	80%	1	100%	10	130,0	8,90
		0,00781	urbano	80%	1	100%	25	150,0	8,90
iurre pavim este	C6EP	0,00181	urbano	80%	1	100%	10	130,0	8,90
		0,00181	urbano	80%	1	100%	25	150,0	8,90
calle	cuenca	INTENSIDAD MEDIA DIARIA I _d (mm/h)	T CONCENTRACIÓN T _c (h)	INTENSIDAD I (mm/h)	COEF ESCORRENTÍA C	PERÍODO RETORNO T (años)	CAUDAL DE CÁLCULO		
iurre Pavim oeste	C1OP	5,42	0,084	162,13	0,80	10	0,09	85,386	
		0	0	187,07	0,80	25	0,10	98,522	
iurre Pavim oeste	C2OP	5,42	0,084	162,13	0,80	10	0,18	178,986	
		0	0	187,07	0,80	25	0,21	206,522	
iurre jard oeste	C3OJ	5,42	0,084	162,13	0,20	10	0,08	81,862	
		0	0	187,07	0,20	25	0,09	94,457	
iurre jardin este	C4EJ	5,42	0,084	162,13	0,20	10	0,07	69,854	
		0	0	187,07	0,20	25	0,08	80,601	
iurre pavim este	C4EP	5,42	0,084	162,13	0,80	10	0,18	179,375	
		0	0	187,07	0,80	25	0,21	206,971	
iurre jardin este	C5EJ	5,42	0,084	162,13	0,20	10	0,17	172,036	
		0	0	187,07	0,20	25	0,20	198,503	
iurre pavim este	C5EP	5,42	0,084	162,13	0,80	10	0,34	337,566	
		0	0	187,07	0,80	25	0,39	389,499	
iurre pavim este	C6EP	5,42	0,084	162,13	0,80	10	0,08	78,079	
		0	0	187,07	0,80	25	0,09	90,092	

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.

PLUVIALES

25 AÑOS

Pozo	Pendiente %	Caudal l/s	valores máximos de caudal y velocidad para cada diámetro de tubería al 85 % de calado													Aprovechamiento		
			Diámetro m	Radio m	Calado %	Lado m	Angulo interior Radianes	Area mojada m2	Perímetro mojado m	Radio hidráulico m	I m/m	k	n m2/s	g m2/s	v m/s			Q l/s
1-2.iurre oeste 1. C1OP	4,00	98,52	0,315	0,16	0,85	0,11	1,59	0,071	0,739	0,0955	0,0400	0,00025	1,31E-06	9,810	4,0705	287,38	34%	correcto
2-4.iurre oeste 2. C2OP	4,00	206,52	0,315	0,16	0,85	0,11	1,59	0,071	0,739	0,0955	0,0400	0,00025	1,31E-06	9,810	4,0705	287,38	72%	correcto
4.1-4.2. iurre oeste 3. C3OJ	2,00	94,46	0,315	0,16	0,85	0,11	1,59	0,071	0,739	0,0955	0,0200	0,00025	1,31E-06	9,810	2,8671	202,42	47%	correcto
5-6. este completo. C2OP+C3OJ	2,00	300,98	0,500	0,25	0,85	0,18	1,59	0,178	1,173	0,1516	0,0200	0,00025	1,31E-06	9,810	3,8179	679,12	44%	correcto
hasta 11. iurre este 1. C4EP	3,50	206,97	0,315	0,16	0,85	0,11	1,59	0,071	0,739	0,0955	0,0350	0,00025	1,31E-06	9,810	3,8051	268,64	77%	correcto
11-10. Iurre este. C4EP+C4EJ	3,50	287,57	0,400	0,20	0,85	0,14	1,59	0,114	0,938	0,1213	0,0350	0,00025	1,31E-06	9,810	4,4126	502,34	57%	correcto
10-7. iurre este 2. C5EP+C5EJ	3,40	588,00	0,500	0,25	0,85	0,18	1,59	0,178	1,173	0,1516	0,0340	0,00025	1,31E-06	9,810	4,9897	887,57	66%	correcto
7-6. iurre este 3. C5EP+C5EP+C6EP	3,40	678,09	0,500	0,25	0,85	0,18	1,59	0,178	1,173	0,1516	0,0340	0,00025	1,31E-06	9,810	4,9897	887,57	76%	correcto
6 en adelante,colector 800 exist. C2OP+C3OJ+C5EP+C5EJ+C6EP	2,00	979,07	0,800	0,40	0,85	0,28	1,59	0,455	1,877	0,2426	0,0200	0,0060	1,31E-06	9,810	3,4271	1.560,60	63%	correcto

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Nueva conexión desde Martín J Iraola con el abastecimiento existente frente al nº24, discurriendo por Iurramendi ibiltokia de manera que cerramos la malla. Abastecemos a las nuevas edificaciones previstas en el borde noreste.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

Se incluye además otro nuevo ramal para el abastecimiento de las edificaciones programadas en el borde oeste desde la conexión existente frente al número 25 de Iurramendi ibiltokia hasta la última de las nuevas edificaciones situada al suroeste.

Se realiza una comprobación general para la totalidad de las nuevas viviendas según la siguiente tabla, teniendo en cuenta que serán máximo 167 viviendas las añadidas.

CAUDAL ABASTECIMIENTO IURRE							
Caudales domésticos							
Ramal	Localización	Población	Dotación	Caudal medio	Coeft. Punta	Caudal máximo	Caudal mínimo
		hab	l/hab.d	l/s		l/s	l/s
167 VIVIENDAS	viviendas	668,00	250,00	1,93	3,00	5,80	0,97
			250,00		2,40		
			250,00		2,40		
			250,00		2,40		
			250,00		2,40		
			250,00		2,40		
			250,00		2,40		
Sumatorios		668,00	250,00	1,93	CHN (1995)	6,06	0,97

$$Q_p = Q_m + 2,6 \times Q_m^{0.7}$$

$$Q_{\min} = 0,5 \times Q_m$$

Tipo de caudales (l/s)	Caudal medio	Caudal punta	Caudal mínimo
Doméstico y hostelería	1,93	6,06	0,97
Total	1,93	6,06	0,97

Para Gipuzkoako Urak, la sección minia a colocar será de 100 mm de diámetro cuya sección es suficiente para abastecer a las nuevas viviendas.

5.2 RED DE TELECOMUNICACIONES

Hay dos tipos de red de telecomunicaciones que se completaran para dar servicio a las nuevas edificaciones.

5.3 GAS

Se ha contactado con Tolosagasa, responsable del servicio, para consensuar la

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

propuesta planteada, habiendo recibido respuesta favorable en fecha 23 de Febrero de 2.021.

Por una parte, realizamos un ramal de conexión desde el punto de encuentro con Martín J Iraola con el ramal situado próximo al nº25, desde el que suministraremos a las nuevas edificaciones situadas en el tramo noreste de Iurramendi ibiltokia.

Por otro lado, nuevo ramal desde el punto situado frente al nº23, para el suministro a las nuevas edificaciones situadas en el tramo de vial, del borde noroeste de Iurramendi ibiltokia. Se adjunta informe favorable de Tolosagasa.

5.4 ENERGÍA ELÉCTRICA

Se ha solicitado carta de condiciones técnico – económicas a las dos empresas de distribución eléctrica de la zona: I-DE Redes Eléctricas Inteligentes y Tolargi.

El nº de expediente abierto con I-DE Redes Eléctricas Inteligentes es el nº 9039751220. Y se está a la espera de respuesta.

Sin embargo, Tolargi ha confirmado que dispone de una red de media tensión en las inmediaciones (en la rotonda) con capacidad suficiente para dar el suministro a la nueva Urbanización. Se adjunta la carta de condiciones técnicas facilitada por Tolargi como anexo.

Previsión de potencia

Se ha realizado la previsión de potencia de los nuevos consumidores de acuerdo a la ITC-BT-10 “Previsión de Cargas para Suministros en Baja Tensión”.

Se han tenido en cuenta los siguientes criterios para determinar la potencia eléctrica necesaria:

- ✓ Carga correspondiente a las Viviendas: se ha considerado por su superficie, de electrificación básica, previéndose una potencia de 5,75 kW para cada vivienda, y aplicándose el coeficiente de simultaneidad indicado en el apartado 3.1 de la ITC-BT-10.
- ✓ Carga correspondiente a los locales comerciales y oficinas: no se prevé superficie asignada para este uso.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

- ✓ Carga correspondiente a los servicios generales: será la suma de la potencia prevista en ascensores, grupos de presión, alumbrado de portal, caja de escalera y espacios comunes.
- ✓ Carga correspondiente a los garajes: se calculará considerando un mínimo de 20 W/m².
- ✓ Carga correspondiente a la previsión de estaciones de recarga para el vehículo eléctrico: de acuerdo a la ITC-BT-52, se debe considerar una potencia de 3,68 kW para cada plaza de garaje, considerando un mínimo de un 10% del total de las plazas de aparcamiento.

Se adjunta la previsión de potencia calculada:

Parcela	Nº Viviendas	Potencia (por vivienda) kW	Coefficiente de simultaneidad (viviendas)	Potencia viviendas (kW)	Potencia Zonas Comunes (Ascensor+alumbrado) kW	Potencia garajes (kW)	Potencia (Previsión Estaciones de Recarga VE)	Potencia Total (kW)
P1: a.20.1.24.1	20	5,75	14,8	85,1	8,00	26,43	11,04	130,57
P2: a.20.2.24.1	20	5,75	14,8	85,1	8,00	28,10	11,04	132,24
P3: a.20.3.24.1	12	5,75	9,9	56,925	8,00	19,36	7,36	91,65
P4: a.20.4.24.1	28	5,75	18,8	108,1	8,00	43,81	22,08	181,99
P5: a.20.5.24.1	20	5,75	14,8	85,1	8,00	33,28	14,72	141,10
P6: a.20.6.24.1	22	5,75	15,8	90,85	8,00	37,63	11,04	147,52
P7: a.20.7.24.1	20	5,75	14,8	85,1	8,00	34,36	14,72	142,18
Total	142,00			596,28	56,00	222,98	92,00	967,25

Se estima una necesidad de potencia de 967,25 kW.

Nuevo centro de transformación

Tal y como se indica en la carta de condiciones técnicas de Tolargi, se deberá construir un nuevo Centro de Transformación con celdas 2L+2P en las proximidades de la rotonda y se tenderán dos líneas de media tensión a 13,2 kV desde la arqueta existente en la rotonda hasta la ubicación del nuevo centro de transformación.

Canalización subterránea Tolargi

Se realizará una nueva canalización subterránea con tubos TPC de 160 mm a lo largo de la c/Iurramendi que conectará el nuevo centro de transformación con las nuevas parcelas. Se instalarán arquetas 60x60 cm de tipo Iberdrola cada 40 m de distancia,

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

colocándose una siempre delante de cada parcela de la cual saldrá la acometida eléctrica a cada parcela.

Líneas de suministro de energía eléctrica

Se instalarán líneas de suministro de energía eléctrica compuestas por cable de aluminio homologado por Iberdrola para instalación subterránea de tipo XZ1-S 3x(1x240)+N(1x150)mm².

Se tenderá una línea para cada parcela desde el cuadro de salidas BT del centro de transformación.

Cajas generales de protección

Se instalará una caja general de protección en la entrada a cada parcela residencial:

Parcela	I(A)	CGP
P1: a.20.1.24.1	209,403018	250 A
P2: a.20.2.24.1	212,073584	250 A
P3: a.20.3.24.1	146,980549	250 A
P4: a.20.4.24.1	291,868523	400 A
P5: a.20.5.24.1	226,282816	250 A
P6: a.20.6.24.1	236,593008	250 A
P7: a.20.7.24.1	228,026413	250 A

Se instalarán cajas generales de protección de 250 A en las diferentes parcelas salvo en la parcela P4 que será de 400 A.

5.5 ALUMBRADO:

Se contrastarán las propuestas con Tolargi, responsable del servicio, previo a la redacción del proyecto de urbanización. Se ha acordado con Tolargi que la luminaria a utilizar será de la marca Philips, modelo Luma.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

Se prevé en todo caso la renovación del alumbrado en todo el tramo afectado para adecuarlo a las nuevas necesidades requeridas. Se refleja en el plano adjunto de instalaciones la propuesta inicial de nuevas luminarias y canalización prevista.

Se realizarán las siguientes actuaciones:

- ✓ Desinstalación y desmontaje de instalación de alumbrado existente.
- ✓ Construcción de un nuevo cuadro eléctrico de alumbrado.
- ✓ Canalización subterránea de alumbrado, cimentaciones y arquetas de registro.
- ✓ Línea de alimentación eléctrica de alumbrado.
- ✓ Luminaria y columna de alumbrado.

Desinstalación y desmontaje de instalación de alumbrado existente

Se realizará la desinstalación y el desmontaje de la instalación de alumbrado existente en las zonas de actuación. Cabe destacar, el vano aéreo que transcurre en la parte norte del ámbito.

Construcción de nuevo cuadro eléctrico de alumbrado

Se colocará un nuevo cuadro eléctrico IP-55 equipado con diferentes salidas protegidas para alimentar a las nuevas luminarias. Se dispondrá de un control de alumbrado por medio de fotocélula y reloj astronómico, disponiéndose de un selector on/off/auto.

Canalización subterránea de alumbrado, cimentaciones y arquetas de registro

Se realizará una canalización subterránea formada por 2 tubos de 110 mm de diámetro que parte desde el cuadro eléctrico y conecta las diferentes columnas de alumbrado. Se dispondrá de una arqueta de 40x40 cm al lado de cada columna de alumbrado y en ella se instalará una pica de puesta a tierra que irá conectada al cable de tierra que partirá de la pletina de tierra del cuadro eléctrico.

Se construirá una cimentación de hormigón para sustentar las columnas de alumbrado, por medio de 4 pernos M20x500 mm.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

Líneas de alimentación eléctrica de alumbrado

Se tenderá una línea de alimentación eléctrica de alumbrado por tubo. Las líneas de alimentación eléctrica estarán formadas por cable de cobre RV-K 0,6/1 kV 4x(1x6)mm² y cable de tierra H07V-K 1x16 mm².

Se instalará una caja de registro tipo sertsem en la base de cada columna equipada con un portafusible y un fusible de 6 A para proteger la luminaria.

Luminaria y columna de alumbrado

Se proyecta instalar un nuevo conjunto de columna + luminaria de 8 m de altura troncocónicas de acero galvanizado equipadas con luminaria LED 4.000 K de temperatura de color, 6.500 lúmenes de flujo luminoso y 49 W de potencia.

El nivel máximo de alumbrado que se debe disponer se especifica en el Real decreto 1890/2008, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 y EA-07.

Según la ITC-EA-02, del citado Reglamento, la zona a alumbrar se clasifica de la siguiente manera:

- ✓ Clasificación: B, de moderada velocidad ($30 < V < 50$ km/h)
- ✓ Situación de proyecto: B1 con $IMD > 7.000$
- ✓ Clase de alumbrado: ME3c

Y por tanto los requisitos lumínicos exigidos son:

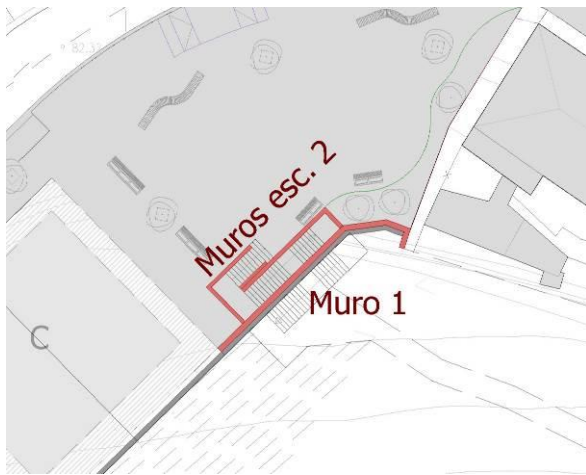
- ✓ Luminancia media: 1 cd/m²
- ✓ $U_0 > 0,40$

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

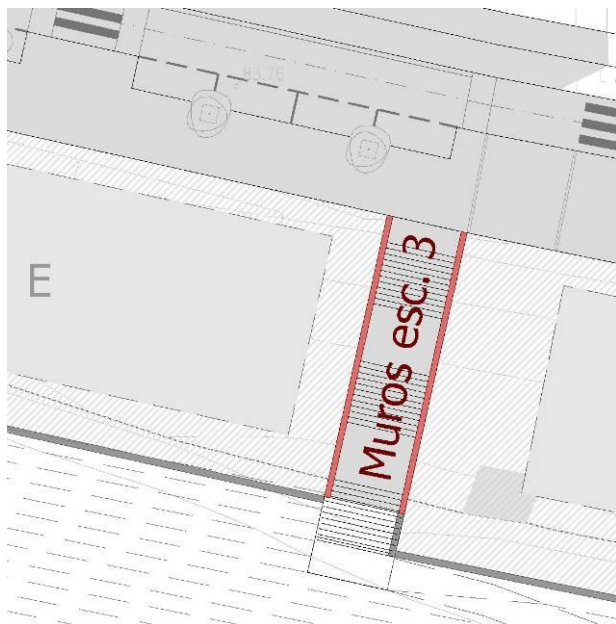
6.- ESTRUCTURAS

Se han planteado la demolición de algunos de los muros existentes para dar acceso y espacio a las nuevas actuaciones. En cuanto a nuevas obras de fábrica, algunas de las necesarias se ejecutarán junto con las nuevas edificaciones.

En todo caso para la ejecución de la nueva urbanización y de forma independiente a las edificaciones se han planteado en el anteproyecto la ejecución de 3 muros nuevos.



En la fase 1 en la zona del nuevo parque se realiza un nuevo muro de un máximo de 8 m de altura para contención del talud superior. En este mismo espacio se ejecutan unas escaleras para dar acceso a los caminos superiores. Estas escaleras necesitarán nuevos muros estructurales.

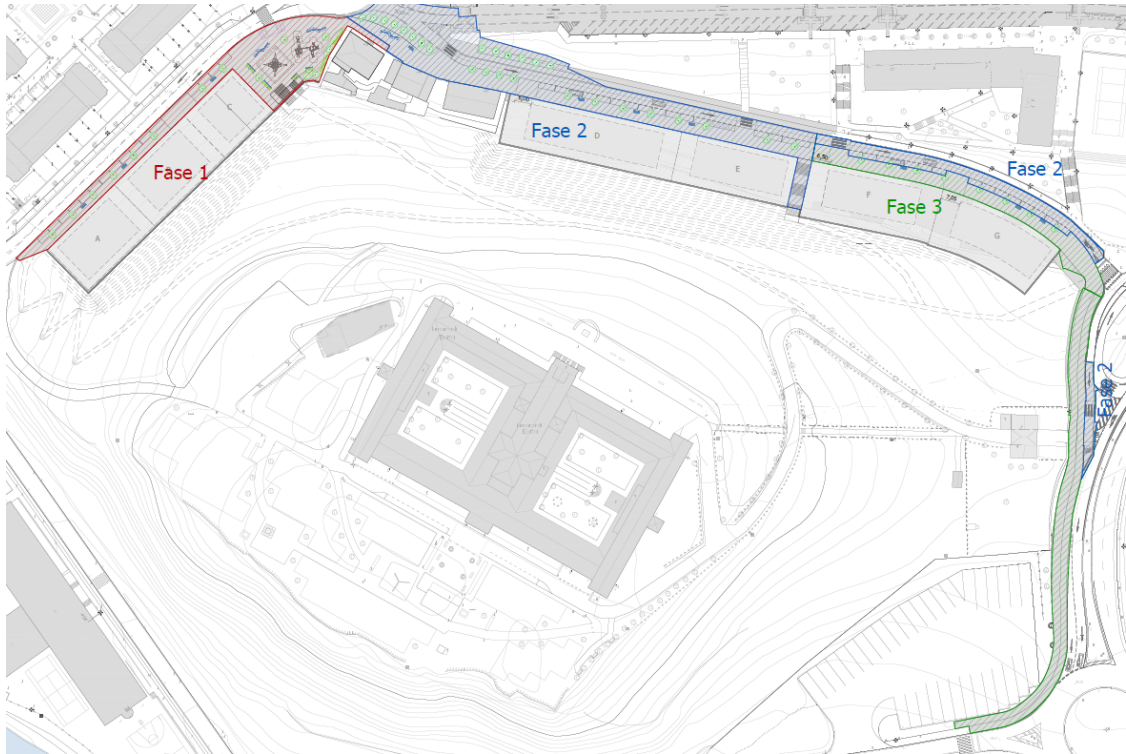


En las escaleras entre los edificios e y F se incluyen también unas escaleras de ascenso que necesitan muros a ambos lados (muro 3).

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

7- ESTIMACIÓN ECONÓMICA

Se ha realizado una estimación económica de las actuaciones explicadas, divididas en las fases de la imagen adjunta:



F1	FASE 1	680.435,16
F1.1	DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	68.622,40
F1.2	PAVIMENTACIÓN.....	99.425,73
F1.3	INSTALACIONES	252.367,96
F1.4	SEÑALIZACIÓN.....	3.945,20
F1.5	MOBILIARIO URBANO.....	80.378,43
F1.6	REPOSICIONES.....	6.070,58
F1.7	OBRAS DE FABRICA.....	135.224,86
F1.8	ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS.....	18.000,00
F1.9	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.....	16.400,00

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

F2	FASE 2.....	300.669,42
	<i>F2.1 DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS.....</i>	<i>15.353,74</i>
	<i>F2.2 PAVIMENTACIÓN.....</i>	<i>88.266,40</i>
	<i>F2.3 INSTALACIONES</i>	<i>128.533,45</i>
	<i>F2.4 SEÑALIZACIÓN.....</i>	<i>4.511,21</i>
	<i>F2.5 MOBILIARIO URBANO.....</i>	<i>28.573,30</i>
	<i>F2.6 REPOSICIONES.....</i>	<i>19.831,32</i>
	<i>F2.8 ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS.....</i>	<i>8.100,00</i>
	<i>F2.9 ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.....</i>	<i>7.500,00</i>
F3	FASE 3.....	389.233,31
	<i>F3.1 DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS.....</i>	<i>53.376,11</i>
	<i>F3.2 PAVIMENTACIÓN.....</i>	<i>91.969,38</i>
	<i>F3.3 INSTALACIONES</i>	<i>126.715,64</i>
	<i>F3.4 SEÑALIZACIÓN.....</i>	<i>8.875,73</i>
	<i>F3.5 MOBILIARIO URBANO.....</i>	<i>29.087,80</i>
	<i>F3.6 REPOSICIONES.....</i>	<i>22.381,82</i>
	<i>F3.7 OBRAS DE FABRICA.....</i>	<i>37.076,83</i>
	<i>F3.8 ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS.....</i>	<i>10.200,00</i>
	<i>F3.9 ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.....</i>	<i>9.550,00</i>
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		1.370.337,89
13,00 % Gastos generales		
178.143,93		
6,00 % Beneficio industrial		
82.220,27		
Suma		260.364,20
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA		1.630.702,09
21% IVA.....		342.447,44
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		1.973.149,53

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de UN MILLÓN NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE EUROS con CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

2.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA.

1.- OBJETO:

El objeto del presente estudio de viabilidad económico-financiera trata de analizar las circunstancias de carácter económico en las que se desarrolla el asentamiento residencial de la actuación, a fin de establecer la viabilidad de la promoción y la ejecución de sus previsiones.

2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera alcanza un mayor grado de precisión que el contenido en el Plan Especial, toda vez que en estos momentos ya se cuenta con un anteproyecto de urbanización que ofrece datos y cifras más precisas, a falta, lógicamente, de una mayor y progresiva concreción a través, por un lado, del correspondiente proyecto de urbanización; y por otro, del proyecto de ejecución de las edificaciones previstas.

3.- CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.

Los costes de las obras de urbanización han sido fijados teniendo en cuenta los que se contienen en el citado anteproyecto de urbanización, que, como decimos, serán definitivamente establecidos en el correspondiente proyecto de urbanización

Por otro, la evaluación económica del desarrollo edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida en el Programa de Actuación Urbanizadora.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

4.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.

La ordenación urbanística propuesta conlleva la ejecución de una serie de desarrollos, tanto edificatorios como de urbanización, estrechamente interrelacionados. De ahí que, a los efectos de evaluar su viabilidad económica resulte necesaria la evaluación de esa índole de la edificabilidad prevista, teniendo en cuenta los distintos usos proyectados, así como la identificación de los costes de edificación y urbanización que dichos desarrollos requieren.

A partir de los mencionados datos se procede a realizar una valoración del suelo (Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el R.D. 1.492/2.011, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo; el Decreto 39/2.008, de 4 de marzo, sobre Régimen Jurídico de las VPO y la Orden de 3 de noviembre de 2.010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial).

Es importante destacar, en todo caso, que la valoración final del suelo y el establecimiento de los correspondientes coeficientes de valoración de cada uno de los usos urbanísticos previstos, es una función propia del Proyecto de Reparcelación, que afecta a cuestiones tales como la situación concreta del mercado inmobiliario y los costes de construcción que habrán de ser tenidos en cuenta al momento de aprobar el instrumento equidistribuidor, por lo que, tanto el VSU, como los coeficientes de ponderación de usos se consideran provisionales a expensas de su revisión, en su caso.

A.- Edificabilidad Urbanística:

VL: 7.876 m² (t)

Garajes VL: 6.347, 76 m² (t)

VPO: 2.200 m² (t)

Garajes VPO: 1.897, 63 m² (t)

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

VT: 3.964 m² (t)

Garajes VT: 2.726, 34 m² (t)

B.- N° de viviendas:

VL: 78 Unidades (100, 97 m² (t) medio)

VPO: 23 Unidades (95, 65 m² (t) medio)

VT: 40 Unidades (99, 10 m² (t) medio)

C.- Precios de venta:

VIVIENDA LIBRES: Se ha considerado una Vivienda tipo de 100, 97 m² (t) construidos (78 m² (t) útiles aproximadamente), con un precio medio de **257.400 €**, acorde con los precios de mercado actuales en el municipio de Tolosa. Los testigos utilizados han sido, por un lado, la promoción del ámbito Corazonistas, cuyo precio medio por m² (t) útil ha sido de 2.472 €; y la promoción la Tolosana, con un precio medio de 3.403 € m² (t) útil. El criterio utilizado, ha sido el de fijar un precio medio de 3.300 € m² (t) útil/2.475 € m² (t) construido.

GARAJES LIBRES: Garajes y trasteros de 35 m² (t) útiles, con un precio medio de **24.000, 00 €**, igualmente aplicables a día de hoy en el municipio de Tolosa.

VIVIENDAS DE VPO Y VIVIENDAS TASADAS:

Los precios de las viviendas proyectadas se han calculado de conformidad con la ORDEN de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial (B.O.P.V. de 18 de noviembre de 2.010).

El coeficiente aplicado a las Viviendas Tasadas es el de 1, 3 sobre el módulo de VPO, considerando la actual situación del mercado en Tolosa, habiendo utilizado el mismo criterio que en la promoción de viviendas de este tipo en la Unidad Berazubi Ikastetxea.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

VPO (ANEXO I GOBIERNO VASCO)

Precio Base: 1.629, 31 €

. 0-45 m² x 1.629, 31 € x 1, 15: 84.316, 79 €

. 45, 01 m²-60 m² x 1.629, 31 € x 1, 10: 26.883, 62 €

. 60, 01 m²-75 m² x 1.629, 31 €: 24.439, 65 €

Total: 135.640, 06 €

Garajes VPO:

Módulo: 1.629, 31 x 0, 40: 651, 72 €/ m² (t) útil

25 m² x 651, 72 €: **16.293, 00 €**

VT (COEFICIENTE 1, 30 Precio base 2.118, 10 €)

. 0-45 m² x 2.118, 10 € x 1, 15: 109.611, 68 €

. 45, 01 m²-60 m² x 2.118, 10 € x 1, 10: 34.948, 65 €

. 60, 01 m²-75 m² x 2.118, 10 €: 31.771, 50 €

Total: 176.331, 83 €

Garajes VT:

Módulo: 2.118, 10 x 0, 28: 593, 07 €/ m² (t) útil

25 m² x 593, 07 €: **14.826, 75 €**

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

D. Cargas de urbanización:

Las cargas de urbanización totales previstas en el ámbito son las definidas en el art. 147 de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el ámbito que nos ocupa son las siguientes:

7.1. Obras de urbanización: Se prevé un coste por contrata según anteproyecto de urbanización de 1.630.702, 90 €.

7.2. Documentos urbanísticos: En este apartado se incluyen el Plan Especial de Ordenación Urbana, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de urbanización, Dirección de Obra, Estudio Acústico y Evaluación Ambiental Estratégica, con un coste de 200.000 €.

7.3. Realojos: El coste de los posibles realojos asciende a 1.300.000 €.

7.4. Indemnizaciones por derribos: 100.000 €

TOTAL: 3.230.702, 90 €

E.- Valoración del suelo urbanizado (VSU):

VIVIENDAS Y GARAJES LIBRES: La valoración se efectúa conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. Los costes de edificación considerados se obtienen a partir de los precios habituales actualmente en el Territorio de Gipuzkoa, a los cuales se añaden los gastos necesarios en un porcentaje del 20% (Licencia de construcción, estudios y proyectos, dirección facultativa, administración general, primas de seguros, documentos públicos y otros gastos).

Costes de edificación:

V.L.: 900 €/ m² (t) + 20%

Garajes y trasteros: 300 €/ m² (t) + 20%

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

Valor suelo urbanizado:

Viviendas libres :

El suelo urbanizado correspondiente a este tipo de viviendas se ha valorado de conformidad con lo dispuesto en los arts. 6, 21, 22 y 27 del R.D. 1.492/2.011, de 24 de octubre, Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, y a partir de los datos que han sido expuestos con anterioridad en relación con el coste de edificación proyectado y al valor en venta del producto terminado.

Así, de conformidad con lo establecido en el Art. 22, 1 del citado Texto Legal, el valor del suelo urbanizado no edificado se obtiene según la siguiente expresión:

$$VS: E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Este último valor se obtiene a partir del método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión (Art. 22, 2):

$$VRS: V_v/K-V_c$$

Siendo:

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Para el presente supuesto, el coeficiente K es del 1,40. Por lo que aplicada la fórmula correspondiente nos da el siguiente resultado:

Viviendas Libres:

VRS: $2.475,00 \text{ €/1,4} - (900 \text{ €} + 20\%)$: **687,86 €/ m² (t)**

Garajes y trasteros libres:

VRS: $700 \text{ €/1,4} - (300 \text{ €} + 20\%)$: **140,00 €/ m² (t)**

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL Y VIVIENDAS TASADAS:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 7 del Decreto 39/2.008, de 4 de marzo sobre Régimen Jurídico de las V.P.O. el valor de repercusión del suelo urbanizado para las V.P.O. de Régimen General no podrá superar el 20% del valor en venta, y el valor de repercusión del suelo urbanizado para las Viviendas Tasadas no podrá superar el 25% del valor en venta.

Vivienda VPO:

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

135.640, 06 x 0, 20: 27.128, 01 €/VPO

27.128, 01/95, 65: **283, 62 €/ m² (t)**

Garajes y trasteros VPO:

16.293, 00 x 0, 20: 3.258, 60 €/Garaje VPO

3.258, 60/25 x 0,9: **117, 31 €/ m² (t)**

Vivienda VT:

176.331, 83 x 0, 25: 44.082, 96 €/VT

44.082, 96/99, 10: **444, 83 €/ m² (t)**

Garajes y trasteros VT:

14.826, 75 x 0, 25: 3.706, 69 €/Garaje VT

3.706, 69/25 x 0, 9: **133, 44 €/ m² (t)**

VALOR TOTAL SUELO URBANIZADO:

VL: 687, 86 x 7.876: 5.417.585, 36 €

Garajes VL: 140, 00 x 6.347, 76: 888.686, 40 €

VPO: 283, 62 x 2.200: 623.964, 00 €

Garajes VPO: 117, 31 x 1.897, 63: 222.610, 97 €

VT: 444, 83 x 3.964: 1.763.306, 10 €

Garajes VT: 133, 44 x 2.726, 34: 363.802, 81 €

TOTAL VSU: 9.279.955, 64 €

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

Las distintas calificaciones de las viviendas previstas hacen necesario el establecimiento de los diferentes coeficientes de uso previstos, que, en cualquier caso, deberán ser definitivamente fijados en el proyecto de reparcelación a redactar, debiendo considerarse los mismos con carácter provisional y sujetos a revisión y actualización.

USO URBANISTICO	VALOR m² (t) urbanizado	COEFICIENTE
Vivienda Libre	687, 86 €/ m ² (t)	1
Garaje Libre	140, 00 €/ m ² (t)	0, 20
VPO	283, 62 €/ m ² (t)	0,41
Garaje VPO:	117, 31 €/ m ² (t)	0, 17
VT:	444, 83 €/ m ² (t)	0, 65
Garaje VT:	133, 44 €/ m ² (t)	0, 19

La edificabilidad ponderada total es como sigue:

VL: 7.876 m² (t) x 1: 7.876, 00 m² (t) p

Garajes VL: 6.347, 76 m² (t) x 0, 20: 1.269, 55 m² (t) p

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

VPO: 2.200 m² (t) x 0, 41: 902, 00 m² (t) p

Garajes VPO: 1.897, 63 m² (t) x 0, 17: 322, 60 m² (t) p

VT: 3.964 m² (t) x 0, 65: 2.576, 60 m² (t) p

Garajes VT: 2.726, 34 m² (t) x 0, 19: 518, 00 m² (t) p

Edificabilidad ponderada total: 13.464, 75 m² (t) p

6.- VALOR DEL m² DE SUELO PRIVADO SIN URBANIZAR.

En base a cuanto antecede, se obtiene en valor del m² de suelo aportado por los propietarios que participan en la actuación urbanística:

5.121.257, 18 €/53.806, 78 m²: **95, 18 €/ m²**

En base a cuanto antecede, puede manifestarse que la operación resulta viable desde un punto de vista económico.

**PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU) DEL SUBAMBITO 24.1.
IURRAMENDI PASEALEKUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
TOLOSA. PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.L.**

3.- PLANOS

INDICE DE PLANOS

PLANOS GENERALES

- i-1 Emplazamiento
- i-2 Topográfico
- i-3 Parcelario
- i-4 Referencia PEOU

PLANOS DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

- I.01 Situación
- I.02 Estado actual
- I.03 Perfiles (2 planos)
- I-04 Infraestructuras existentes (2 planos)

- O.01 Planta propuesta
- O.02 Planta superpuesta
- O.03 Pavimentación (2 planos)
- O.06 Instalaciones
- O.07 Perfiles (5 planos)
- O.08 Demoliciones
- O.09 Obras de fábrica
- O.10 Fases de ejecución
- O.11 Servicios afectados

Tolosa, Abril de 2.021.

Aitor Gabilondo Ruiz
Abogado

Iñaki Echeverría Izaguirre
Arquitecto