



AMAROTZ PAPER-FABRIKA AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren 2. ALDAKETA

20.1-AMAROTZ PAPER-FABRIKA
AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren 2.
ALDAKETA
(BEHIN BETIKO ONESTEKO TESTUA)

H A P B
"20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA"
AZPIESPARRUA
TOLOSA, GIPIZKOA

2024ko uztaila

SUSTATZAILEA:

G-56



visesa



**"20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA" AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren
ALDAKETA**

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

AURKIBIDEA

A. MEMORIA

1. JUSTIFIKAZIO MEMORIA

1.1. ERAGILEAK

1.2. AURREKARIAK

1.3. INDARREAN DAGOEN HAPB ALDATZEKO BEHARRA ETA JUSTIFIKAZIOA

1.4. SUSTAPENAREN DESKRIAPENA

1.5. HAPB ALDATZEKO ESKATZEN DIREN DOKUMENTUAK – HIRIGINTZA-PARAMETROAK

1.5.1. INDARREAN DAUDEN HIRIGINTZA-PARAMETROAK

1.5.2. ALDATUTAKO HIRIGINTZA PARAMETROAK

1.6. INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

B. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

ATARIKO TITULUA

"PLAN BEREZIAREN" APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

LEHEN TITULUA

1.1. KAPITULUA.- KALIFIKAZIO XEHAKATUKO ARAUBIDEA

1.2. KAPITULUA.- PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

BIGARREN TITULUA

**ERAIKUNTZAKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK. "ERABILERA XEHEKATUKO ZONA" ERAIKIGARRIEI
APLIKA DAKIZKIEKEEN ERABILERA ETA EGIKARITZEA**

C. ANTOLAKETAREN AZTERKETA ETA GAUZATZEAREN KUDEAKETA

D. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA

E. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN ANALISIA

F. GENERO-ERAGINAREN EBALUAZIOA

G. LABURPEN EXEKUTIBOA

H. PLANOAK

J. I. ERANSKINA. BEHIN BETIKO INGURUMEN-AZTERKETA ESTRATEGIKOA

K. II. ERANSKINA. PAISAIAREN GAINEKO ERAGINAREN AZTERKETA

L. III. ERANSKINA. INGURUMEN-TXOSTENAK ETA INGURUMEN-EBAZPENAK

**III.1. HAPBren 2. ALDAKETAREN 2024KO APIRILAK 17KO INGURUMEN-ADIERAZPEN
ESTRATEGIKOAREN EBAZPENA. INGURUMEN KALITATEAREN ZUZENDARIAK EBATSIA.**

**III.2. HAPBren 2. ALDAKETARI BURUZKO 2023REN OTSAILAK 24KO UR AGENTZIAREN (URA)
TXOSTENA.**



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren

ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

A. MEMORIA

1. JUSTIFIKAZIO MEMORIA

1.1. ERAGILEAK

Dokumentu honen xedea da Tolosako (Gipuzkoa) 20.1- AMAROTZ PAPER-FABRIKA azpiesparruari buruzko HAPB aldatzea.

Sustatzailea

Espediente honen sustapena eta enkargua honi dagokie:

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA EA (VISESA), IFK: A20306775

Gamarrako Atea, 1 A – 2. solairua 01013 (Vitoria-Gasteiz).

Arkitektoa

Espediente hau honako arkitekto honek idatzi du:

Cristina Llamas Escribano (EHAEO zk.: 5419, CSCAE zk.: 484288)

Gamarrako Atea 1 – 2. solairua 01013 Vitoria-Gasteiz

Telefonoa-Faxa: 945 21 42 09; e-maila: cristinallamas@visesa.com

1.2. AURREKARIAK

Eremua VISESA sozietate publikoaren jabetzakoa da, Orubidek transmititua. Partzela horiek Tolosako Plan Orokorren 20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA eremuan daude.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia Tolosako HAPOn kokatzen da, 2009ko martxoaren 3an udal erakundeak behin betiko onartutako agiri bategina – 2009-03-31ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (60. zk.) argitaratutako hirigintza-arauak.

“20 – AMAROTZ” hiri-eremuko fitxak edo arau partikularrak ezartzen du “20.1- AMAROTZ PAPER-FABRIKA” azpiesparrua Plan Berezi baten bidez garatuko dela. Aurreikuspen horrekin, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 59.2.b) artikuluan jasotako zehaztapena ere betetzen da.

Plangintza orokorretik eta, ondoren, plangintza xehekatutik, azpiesparru honetarako zehazten diren helburuak honako hauek dira: paper-fabrikako instalazioek okupatutako azalaren hiri-eraberritzea eta birmoldaketa, horiek eraitsi eta bizitegi-erabileretarako eraikin berriein ordezkatzuz, eta udalerriko zuzkidura orokorren sarean integratutako parke publiko berri bat antolatuz, 34.993,00 m²-ko azalerakoa gutxi gorabehera.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen dokumentuak Tolosako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarraren hasierako onespeneren ebazpena du, 2009ko uztailearen 27koa, eta 2009ko abuztuaren 11ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 149. zk.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

Tolosako Udalaren Udalbatzak, 2010eko maiatzaren 27an egindako bilkuran, erabaki zuen jendaurrean jartzeko izapidean aurkeztutako alegazioak ebaztea eta “20.1- AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIARI behin betiko onespena ematea.

Behin betiko berrespena hainbat baldintzekin eman zen, bestean beste, langintza xehakatuaren dokumentuaren Testu Bategina egitea eta Udal Erakundean entregatzea. Dokumentuan behin betiko onesteko proiektuaren zehaztapenak eta aipatutako ebazpenean Udalbatzak ezarritako baldintzak jaso beharko dira.

2010eko irailaren 16an, Fiark Arquitectos SLPk idatzitako Testu Bategina aurkeztu zen. Udalbatzak, 2010eko irailaren 28an, «20.1 Amarotz Paper-fabrika» azpiesparruari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Testu Bategina onetsi zuen. Fiark Arquitectos SLPk idatzi zuen, 2010eko irailean.

Ondoren, 2012ko azaroaren 23an, Orubide SAK «20.1 Amarotz Paper-fabrika» azpiesparruari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa puntuala aurkeztu zuen. Tolosako Udaleko Udalbatzak, 2013ko apirilaren 26an egindako bilkuran, “20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA PUNTUALARI hasierako onespena eman zion. Dokumentua jendaurrean jarri eta 20 egun igaro ondoren ez zenez alegaziorik aurkeztu, behin betiko onesteko eskatutako dokumentazioa aurkeztu zen.

2012an, esparrua birzatatze eta urbanizatzeko proiektuak egin ziren. Urbanizazioaren 1. fasea 2014an gauzatu eta jaso zen.

“20.1 Araxes Paper-fabrika” eremua urbanizatzeko egindako lanen ondoren, Araxes ibaiaren ohiz kanpoko gertakarietarako uholde-eremu izateari utzi zion. Hala ere, Uraren Euskal Agentziak 2014an uholde-arriskua eguneratu ondoren, aipatutako eremuak, irizpide berriak aplikatuz, uholde-eremu izaten jarraitzen du Araxes ibaiaren ohiz kanpoko uholdeetarako, eta eremuan proposatutako garapenak partzialki uholde-eremu dira iparraldean Q100 eta Q500 uholdeen ondorioz (lehentasunezko fluxu-eremutik kanpo), eta hegoaldeko garapenak guztiz uholde-eremuetan daude eta lehentasunezko fluxuaren barruan daude.

Hori dagokionez, azpimarratu behar da P1-P2 partzelak eta P3-P4 partzelak hirigintza-egoera desberdinetan daudela, lurzoruaren oinarriko egoera definitzen duen Estatuko Lurzoruari buruzko Legearekin eta URAk baimenetan aipatzen duenarekin alderatuta. Beraz, P1 eta P2, gaur egun, 2014an gauzatutako eta jasotako urbanizazioaren barruan daude, eta ondorio guztietarako hiri-orubetzat hartzen dira, hau da, Estatuko Lurzoruaren Legearen ondorioetarako urbanizatutako egoeran. Hala ere, P3 eta P4 partzelak urbanizazioa gauzatu ez den esparruaren zatian daude, eta, beraz, URAREN irizpideen arabera, landa-egoeratzat hartzen dira, eta uholde-arriskua dela-eta haien garapena zaila da.

2019 eta 2020 artean, hainbat bilera egin dituzte VISESAk eta Tolosako Udalak, baita Ur Agentziarekin ere, sustapena berriz bultzatzeko. Elkarriketa horien emaitza izan da plangintza berri bat garatzeko eta izapidetzeko



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

akordioa, ondoren zehaztuko diren helburuei erantzungo diena eta, azken batean, Plan Bereziaren 2. aldaketa hau justifikatzen duena.

“20.1 Amarotz Paper-fabrika” azpiesparruari buruzko Plan Bereziaren 2. aldaketaren dokumentua aurkeztu zen, 2021eko abenduan hasierako onespena emateko, dagokion ingurumen-azterlanarekin. 2022ko urriaren 4an udalak hasierako onespena eman zion. 2023ko urtarrilaren 3an amaitutzat eman zen alegazioak azaltzeko eta aurkezteko epea, eta ez da erreklamaziorik edo alegaziorik egon.

20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren 2. aldaketaren Ingurumen-adierazpen estrategikoari dagokionez, adierazi behar da 2024ko apirilaren 17an Ingurumen Kalitatearen zuzendariak Aldeko Ebazpena eman zuela (dokumentu honi erantsi zaio), aurrekari desberdinak kontuan izanik, horien artean 2024ko otsailaren 23an igorritako Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostena, non ontzat ematen du azterketa hidrauliko berria. Halaber, Uraren Euskal Agentziaren txosten hori dokumentu honi erantsi zaio.

1.3. INDARREAN DAGOEN HAPB ALDATZEKO BEHARRA ETA JUSTIFIKAZIOA.

HAPBren aldaketa antolamendu berri bat proposatzeko beharrean kokatzen da, indarrean dauden URAREN eskakizunekin bateragarria izango dena eta honako parametro hauetan hobetzeko aukerak jasoko dituen:

- i. antolamendu- eta sustapen-helburuak berak.
- ii. Eraikinen orientazioak eta eguzkitze baldintzak.
- iii. Antolamendu eta urbanizazio berriaren genero-ikuspegia txertatzea.
- iv. Proposamen berriaren hirigintza-justifikazioa.

Antolamendu berriak jarraian zehazten diren helburu orokorrak egiaztatzen eta horiei erantzun behar die.

- a) P-2 partzela P-2.1 eta P-2.2 bi unitatetan banatzea, behar bezala sustatu ahal izateko, alokairu publikora bideratutako etxebizitza babestuaren egungo premiei erantzuteko.
- b) Lehentasuneko fluxu-eremuan dauden eta erabat uholde-eremuan dauden P-3 eta P-4 partzeletan hasieran aurreikusitako aprobetxamenduak eta eraikinak ezabatzea, eta haien hirigintza-aprobetxamenduak P-1, P-2.1 eta P-2.2 lurzati-tara lekualdatzea.
- c) Jatorrizko P-1 eta P-2 partzelak aldatzea, P-3 eta P-4 partzelen soberako eraikigarritasuna beren gain hartu ahal izateko, eta, era berean, beheko solairuak eta sotoetarako sarbideak ezartzea ahalbidetuko duen konfigurazioa baimentzea.
- d) Partzela pribatuko espazioak libre uztea, okupazio pribaturik eta plangintzako erabilera publikoko zortasunik gabe, eta obren amaieran Udalarri laga beharreko espazio publiko gisa proposatzea.

Proposatutako aldaketek espazio publikoen antolamendua hobetzen dute, eta ez du urbanizazioa okertzen.

“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

1.4. SUSTAPENAREN DESKRIBAPENA

1.4.1. Proposatutako antolamenduaren deskribapen orokorra

HAPBren aldaketaren beharra justifikatzen duten helburu orokor eta bereziei erantzuteko, dokumentazio grafikoan zehazten eta jasotzen den proposatutako antolamendua honela antolatuta da:

- Jatorrizko P-1 eta P-2 partzelak hiru partzela pribatutan banatu dira, erabilera eta jabari publikoko espazio libreen arabera banatuta, ondoren kasu bakoitzean jasotzen diren azalerekin. Era berean, P-3 eta P-4 partzela pribatuak ezabatu dira; beraz, esparruaren azalera murriztu egin da aurreko plangintzarekin alderatuta.
- Partzelen eraikuntza-profila handitu egin da, Amaroitz auzoaren mugakidea den P-1ren altuera gehienez ere B+7 iparraldean eta B+8 hegoaldean egongo da. P-2.1 eta P-2.2 partzelak, berriz, B+9 profil maximoraino igotzen dira, eta hegoaldeko muturrean B+8 maximora jaisten dira.
- Partzela bakoitzeko blokeen konfigurazioa bloke isolatu paraleloen bidez egingo da 1. partzelan, eta perpendikularren bidez 2.1 eta 2.2. partzeletan. Hala ere, beste antolamendu mota batzuk ere ahalbidetzen dira, gehieneko lerrokadura malgua uzten da eta solairu bakoitzeko gehieneko okupazioa mugatzen da. Horrela, bloke bat baino gehiago izanez gero, etxebizitzak behar bezala argiztatzeko eta eguzkitzeko gutxienezko distantziak zainduko dira. Antolamendu planoan balizko hainbat antolamendu planteatzen dira.



Horrela, edo partzela bakoitzaren eraikigarritasuna hainbat bloketan konfiguratu ahal izango da, bai bidearekiko posizio angeluzuzenean, bai biratuta, eta baita L formako bloke bakarrean ere.

- Ez da bizitegi-eraikigarritasuna handitu, baina hirigintza-eraikigarritasuna aldatu egin da, BOE aprobetxamenduak handituz etxebizitza libreen aprobetxamenduekin alderatuta, eta aurreikusitako PTE aprobetxamenduak ezabatuz. Ez da gairatzen esparru osoari esleitutako gehieneko aprobetxamendu homogeneizatua / haztatua.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

- i. P-1 partzela besterentzea aurreikusten da, ondoren bizitegi-sustapen libre bat egiteko.
- ii. P-2.1 eta P-2.2 partzelak alokairura bideratutako babes ofizialeko etxebizitza sustapenak izango dira, eta VISESAK sustatuko ditu.
- Komertzial guztia (gutxi gorabehera 1.200 m²) beheko solairuko lokal bakar batean kontzentratzen da, P-1 partzelan.
- Partzela 1ean, eraikinen ipar-ekialdeko aurrealdean aurreikusitako portxe / ataripea egin ahal izango da.
- Atari eta garajeetarako sarbideak +88 '90 kotaren gainetik daude, Q500 uholde-arriskuaren kota behar bezala libratzeko eta honako helburu partikular hauek egiaztatzeko:
 - i. ataripeak ahalbidetzea, atarietarako eta lokaletarako sarbideak egiaztatu ahal izateko uholde-arriskuaren kotatik gora, baita hiri-ingurunearekiko lotura ere.
 - ii. merkataritza-lokalean (P-1 partzela), lokalaren barruan lehen hormartea aurreikustea, ataripean, eta gainerakoa +88 '90 kotan.

1.4.2. Urbanizazioaren deskribapena.

A. Urbanizazioaren 1. faseari dagokionez

1. faseko urbanizazioa 2014an gauzatu eta jaso zen; beraz, esparru horretan egin beharreko urbanizazio-jarduketak partzela pribatuei lotuta egongo dira, beren izaeragatik, urbanizazio osagarriak baitira. Espazio horiek (“O.08 Jabetza eta Erabilera Erregimena” planoan definituta daude) honako helburu partikular hauek egiaztatu beharko dituzte:

- i. kale nagusiaren eta ibaiertzeko ibilgunearen arteko zuzeneko lotura izango da (plano bakarrean).
- ii. erabilera mistoa ahalbidetuko dute (oinekoentzat eta ibilgailuentzat), baita aparkalekua ere,
- iii. aparkalekua mugatzeko aukera ematen duten langarako elementu mugikorak izango dituzte.
- iv. zoladura, era berean, mistoa izango da (biguna eta gogorra, pavicesped motakoa edo antzekoa izan daiteke), esparrua urbanizatzeko 1. fasean aldeztu aurretik egindakoarekin bat etorritik.
- v. altzariak izango dituzte, hala badagokio, aparkalekua handitzeko ken daitezkeenak.

Ahal den neurrian, errespetatu egiten dira aldeztu aurretik plangintza eta urbanizazioa, batez ere dagoeneko gauzatu dagoena.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

Lohiz bete gabe dauden espazio libreei eta espazio libreei lagatzen zaizkienei dagokien urbanizazioa dagokion partzelaren sustapenari lotuta egingo dira, baterako dokumentazio grafikoan eta Memoria honen "C. Antolaketaren azterketa eta gauzatzearen kudeaketa" atalean jasotzen denaren arabera.

B. Urbanizazioaren 2. faseari dagokionez

Urbanizazioaren 2. faseari dagokionez, gauzatu gabe baitago, Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa izapidetu beharko da. Izan ere, bizitegi-partzelak ezabatzearen ondorioz, ibai-ertza naturalizatzea eta lehengoratztea bilatuko da. Ingurumen-azterlanaren eta hondar-lurzoruaren karakterizazio-azterlanaren arabera idatziko da.

Urbanizazio orokorrarekin amaitzeko, hasieran aurreikusitako 2. fasea murriztuko da (sustatuko ez diren P-3 eta P-4 partzelei dagokiena), eta lineako aparkaleku batzuk sartuko dira, hirigintza-estandarrek eskatzen duten kopurura iristeko.

1.5. HAPB ALDATZEKO ESKATZEN DIREN DOKUMENTUAK – HIRIGINTZA PARAMETROAK

Hiri Antolamenduko Plan Berezia aldatzeko proposamenak honako dokumentu hauek bete beharko ditu:

- Aldaketaren beharra justifikatzen duen memoria.
- Ingurumen-azterketa estrategikoa (eranskina, baita azterketa hidraulikoa ere)
- Ordenantzak (aldatutakoak eta proposatutakoak).
- Planoak (aurretiazko informatiboak eta aldatutakoak).

1.5.1. Indarrean dauden hirigintza-parametroak

Esparruaren plangintza orokorra 2009-03-03an behin betiko onetsitako Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 20.AMAROTZ esparrutik dator. Esparruak 63.302m²-ko azalera du.

Esparru horren barruan, “20.1 Amarotz Paper-fabrika” azpiesparrua definitzen da, eta, bertan, egiturazko hirigintza-araubide hau ezartzen da:

20.1 Amarotz Paper-fabrika azpiesparruak 63.302m²-ko azalera du, eta HAPBn honela banatzen ziren:

Bizitegi-erabilerako partzela pribatua: _____ 8.635m²

Bideak komunikatzeko sistema orokorra: _____ 3.833m²

Tokiko bide-sistema: _____ 7.209m²

Tokiko kirol-ekipamendu komunitarioa: _____ 556m²

Espazio libreen sistema orokorra: _____ 35.000m²

Espazio libreen tokiko sistema: _____ 8.069m²

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 79. artikuluan ezarritako gutxieneko estandarrak betetzen dira.

Konparazio-taula gehitu da. Bertan, estandarrak justifikatzen dira.



**“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren
ALDAKETA**

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

**CUADRO COMPARATIVO ESTANDARES MINIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS
DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES**

(Artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo)

	ESTANDAR LEY 2/2006	P.E.O.U.
a) Dotaciones públicas de la red de sistemas locales		
10 m ² c/ 25 m ² (t) sobre rasante (excepto dotaciones públicas)	11.516,40 m ²	15.278,00 m ²
b) Para aparcamiento de vehículos		
0,35 pz en parcela privada c/ 25 m ² (t) sobre rasante (excepto dotaciones pública)	403 plazas	403 plazas
0,15 pz en parcela pública c/ 25 m ² (t) sobre rasante (excepto dotaciones pública)	173 plazas	174 plazas
c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales		
1 m ² (t) c/ 25m ² (t) (excepto dotaciones públicas)	1.152 m ² (t)	1.200 m ² (t)
d) Para vegetación		
1 arbol c/ vivienda nueva (plantación o conservación)	306 ud.	*46 ud.
		* Sin considerar arbolado SGEL ni arboles existentes borde río
Sup de techo residencial s/r	27.591,00 m ² (t)	
Sup de techo terciario s/r	1.200,00 m ² (t)	
Superficie de techo s/r	28.791,00 m ² (t)	
nº viviendas	306	

HAPBk definitutako lurzati eraikigarrii dagokienez, hurrengo koadroan indarrean dagoen plangintzan definitzen diren hirigintza-parametroak zehazten dira:

PLAN VIGENTE		P1	P2	P3	P4	(totales)
parcela privada (m2)		2.251,00	4.278,00	1.053,00	1.053,00	8.635,00
residencial	VPP		13.795,00			13.795,00
	Libre	6.796,00		3.500,00	3.500,00	13.796,00
comercial		400,00	800,00	0,00	0,00	1.200,00
Edificabilidad s.r		7.196,00	14.595,00	3.500,00	3.500,00	28.791,00
nº viv estimadas		78	156	36	36	306
ocupacion/planta		1.150,00	2.300,00	700,00	700,00	
viv./planta (estimación)		12	24	6	6	
sótanos		2	2	2	2	
Edificabilidad b.r		4.300,00	6.700,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00
nº plazas minimo		119	174	55	55	403
perfil		B+6	B+6	B+5	B+5	
vuelo		1	1	1	1	

Horrela, esparruan konputagarria den aprobetxamendua 28.791 m² (t) -koa da.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 79. artikuluan ezarritako gutxieneko estandarrak betetzen dira.

1.5.2. Aldatutako hirigintza-parametroak

Proposatutako HAPBren aldaketak partzela pribatuaren okupazioa murriztea planteatzen du, P3 eta P4 kenduz eta 1. eta 2. partzelak murriztuz. Horrenbestez, lurzati pribatuaren okupazio-azalera 5.345,40 m²-ra murriztu da.

Horrek esan nahi du 8.069 m²-ko Espazio libreen tokiko sistemari 3.289'60 m² gehitzen zaizkiola; beraz, 63.302 m²-ko esparruaren azalera honela banatzen da:



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren
ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

Bizitegi-erabilerako partzela pribatua: _____ 5.345,40m² (ALDAKETA)

Bideak komunikatzeko sistema orokorra: _____ 3.833m²

Tokiko bide-sistema: _____ 2.950,00m² (ALDAKETA)

Tokiko kirol-ekipamendu komunitarioa: _____ 556m²

Espazio libreen sistema orokorra: _____ 35.000m²

Espazio libreen tokiko sistema: _____ 15.617,60m² (ALDAKETA)

Beraz, aurreko HAPBk tokiko sistemen estandarrak legez ezarritako gutxienekoen gainetik ezartzen bazituen, aldaketa horrek handitu egiten ditu, eta, beraz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen estandarrak betetzen dira, sistema orokorren eta tokiko sistemen estandarrei dagokienez.

Espazio publikoari lagatako espazio pribatua 3.289,60 m²-koa da.

Etxebizitza kopurua gutxi gorabeherakoa da. Dagokion proiektuetan definituko dira; etxebizitza askeek batez beste 70m² erabilgarri baino gehiago izan behar ditu. Ez da hala gertatzen babes ofizialeko etxebizitzetan, eta programari eta azalerei dagokienez indarrean dagoen BOEi buruz aplikagarria den araudia soilik bete beharko da.

HAPBren aldatetan alde aurretik esleitutako eraikigarritasuna mantendu da, eta 28.791 m²-tan adierazitakoa da; beraz, egiaztatu da ez dagoela inolako gehikuntzarik esleitutako eraikigarritasunean. Hurrengo koadroan partzela eraikigarri bakoitzari esleitzen zaizkion hirigintza-parametroak adierazten dira:

HAPB ALDATZEA	P-1	P-2.1	P-2.2	(guztira)
partzela pribatua (m2)	2.015,20	1.915,20	1.415,00	5.345,40
bizitegi-azalera (m2) BOE		9.998,00	7.766,00	
bizitegi-azalera (m2) ASKEA	9.827,00			27.591,00
Merkataritza-azalera (m2)	1.200,00	0,00	0,00	1.200,00
Eraikigarritasuna b.l.	11.027,00	9.998,00	7.766,00	28.791,00
Zenbatetsitako etxeb. kop.	104	111	81	296
sotoko gehieneko okupazioa	2.015,20	1.915,20	1.415,00	
beheko solairuko gehieneko okupazioa *	1.705,00	928,00	750,00	
solairu motako gehieneko okupazioa *	1.145,00	1.115,00	920,00	
sotoko solairu kopurua	3	2	2	
Eraikigarritasuna b.a.	6.045,60	3.830,40	2.830,00	12.706,00
gutxieneko garaje-plazen kop.*	211	111	81	403
gutxieneko bizikleta-plazen kop.*	26	28	21	75
sestra gaineko gehieneko profila	B+7/8	B+9	B+9/8	
hegala*	1,00	1,00	1,00	1,00

* gehieneko hegala 1m-koa da.

ESKUE581cf26-c459-4ee7-829f-fe0da96c4041



"20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA" AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren

ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

* *beheko solairuan aparkaleku pribatua erabiltzea baimentzen da, sestra gaineko eraikina okupatuta edo okupatu gabe. Edonola ere, udal-ordenantzak bete beharko dituzte.*

* *Aparkaleku-plazak partzela pribatuaren barruan jarri ahal izango dira, sotoan zein beheko solairuan, bai eremu eraikian, bai okupaziorik gabeko partzelan.*

* *Solairu bakoitzaren gehieneko okupazioa koadroan zehaztutakoa izango da, eta zenbateko hori % 10ean gainditu ahal izango da, hirigintza-justifikazioa egin ondoren.*

*Aparkalekuak **Udal Ordenantzaren** arabera justifikatzeari dagokionez, **4. KAPITULUKO (APARKALEKU ZUZKIDURA)** 98. artikuluan ezarritako gutxieneko baldintzak betetzen dira.*

A. Oin berriko bizitegi-eraikinen edota horietara lotutako lur zatien barruan baliokidetasun hauetarako aparkaleku-zuzkidura proiektatu eta gauzatu beharko da:

a) Babes ofizialeko etxebizitzak: 1 aparkaleku-plaza / etxebizitza.

c) Sustapen libreko etxebizitzak: 1,5 aparkaleku-plaza / etxebizitza.

2. Automobiletarako aparkaleku-zuzkidura jarduera ekonomikoko edo ekipamenduzko erabileretara zuzendutako lurzati edota eraikinetan.

A. Erabilera horietara zuzendutako oin berriko eraikinen edota horietara lotutako lur zatien barruan 100 m²(s)-ko aparkaleku-plaza bateko aparkaleku-zuzkidura proiektatu eta gauzatu beharko da.

99. artikulua. Bizikletetarako aparkaleku-plazaren zuzkidura.

A. Bai urbanizazio gabeziagatik edota urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa, bai lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako esparru eta azpiesparruetan proiektatutako hiri-garapenen ondoriozko eraikin edota lur zatien barruan, baliokidetasun hauetako bizikletetarako aparkaleku-zuzkidura proiektatu eta gauzatu beharko da:

a) Etxebizitzetara lotutako zuzkidurak: 0,25 plaza etxebizitzako edota 70 m²-ko (erabilgarriak).

Aparkalekuen zuzkidura zuzenean betetzen da P-2.1 eta P-2.2 partzeletan, plaza-kopurua eta etxebizitza-kopurua berdina baitira. Eraikuntza-proiektuak etxebizitza gehiago planteatzen baditu, garaje-plazak etxebizitza bakoitzeko plaza batera egokitu beharko dira; bestela, partzelarako ezarritako gutxieneko plaza-kopurua mantenduko da.

P-1ari dagokionez, baldintza 211 plazakoa da, eta zenbateko horrek Udal Ordenantzak eskatzen duena gainditzen eta egiaztatzen du. Ordenantza horrek gutxienez 168 unitate eskatzen ditu, hau da, 1,5 plaza etxebizitza bakoitzeko eta 12 plaza 1.200m²t komertzial bakoitzeko.

Era berean, bizikletak aparkatzeko gutxieneko plaza batzuk ezartzen dira, eraikuntza-proiektuetan gauzatuko den etxebizitza-kopuruaren arabera egokitu beharko direnak.

“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

1.6. INGURUMEN-IZAERAKO NEURRIAK

Plan honetan “I. ERANSKINA - BEHIN BETIKO INGURUMEN-AZTERKETA ESTRATEGIKOA” dokumentuan azaldutako ingurumen-izaerako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, baita plangintza xehakatuak eta hura garatzeko sustatu beharreko udal ordenantzak zehazten dituztenak ere.

2024ko apirilaren 17an Ingurumen organoak igorritako Ingurumen-adierazpen estrategikoaren Ebazpenean (dokumentu honi erantsi zaio) “20.1 Amaroitz Paper-Fabrika” azpiesparruari buruzko HAPBren 2. aldaketa ontzat ematen ditu Ingurumen-azterketa Estrategikoaren ondorio nagusiak, eta iritzi zuen behar bezala justifikatu zela Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren 2021eko apirilaren 20ko Ebazpenaren bidez emandako irismen-dokumentuan aurkeztu ziren ingurumen-irizpideen integrazioa, eta Planak Ingurumen-azterketa Estrategikoaren ondoriozko ingurumen-alderdiak integratu dituela, ingurumen-organoko emandako irismen-dokumentuan eskatutako zabalatasuna, xehetasun-maila eta espezifikazio-maila bermatuz, kontuan hartuta ingurumen-izapidetzean adierazitako alderdi guztiak behar bezain zorrotz jorratu direla, plangintza-prozesuan ingurumenean izan ditzakeen ondorioak kontuan hartu direla ziurtatzeko.

Illo horretatik, eta aldaketaren 2024ko apirilaren 17ko ingurumen-adierazpen estrategikoaren ebazpenean ezarritakoaren arabera, ebazpen horretan ezarritako zehaztapenak eta neurriak aplikatuko dira. Zehaztapen eta neurri horiek ordenantza arautzaileen 1.2.11 artikuluan jasotzen dira (plan honen araudia, HAPB garatzeko Araubide Juridikoaren betekizunei dagokienez), eta honako helburu hauei erantzuten diete:

- i. Natura-ondarea babesteko neurriak
- ii. Jabari publiko hidraulikoa babesteari eta uholde-arriskuak murrizteari buruzko neurriak
- iii. Ibai-uren kalitatea babesteko neurriak
- iv. Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruei buruzko neurriak
- v. Zarataren ondorioak gutxitzeko neurriak
- vi. Planaren garapenean ingurumen-integrazioarako neurriak
- vii. Aurreikusitako garapena egikaritu bitartean ingurumena babesteko neurri orokorrak
- viii. Eraikingitza eta eraikitze jasangarrirako neurriak

Klima-aldaketa arindu eta horretara egokitzeari buruzko neurriak

Planaren ingurumen-jarraipena Ingurumen-azterketa Estrategikoan ezarritakoaren arabera egingo da. Azterketa horretan ingurumena zaintzeko programa bat jasotzen da, eta planaren aurreikuspenak betetzen direla egiaztatzeko zaintza- eta kontrol-sistemak ezartzea du helburu, eta, horien barruan, planteatutako jarduketan ingurumen-eskakizunak mantentzea.

Arreta berezia jarriko da ingurumen-izaerako edozein neurriren 2. faseko urbanizazioaren aldaketan, ibai-ibilgua birnaturalizatzean eta lehengoratzean jarriko baita fokua.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren
ALDAKETA
2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

B. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

ATARIKO TITULUA

"PLAN BEREZIAREN" APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

0.1. Artikulua Esku-hartze esparrua.

Proiektu honen lehentasunezko esku-hartze esparrua 20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA AZPIESPARRUA da, eta indarrean dagoen Tolosako Plan Orokorrean plangintza berezia garatzeko azpiesparru gisa definitzen da.

0.2. Artikulua Indarrean sartzea eta indarraldi-baldintzak

"Plan Berezi" hau indarrean jarriko da behin betiko onetsi ondoren eta indarrean dagoen legerian ezarritako argitaratze-baldintzak bete ondoren, eta indarrean jarraituko du indargabetzen ez den bitartean.

Plan Bereziaren xedapen bat edo batzuk balio gabetzeak, deuseztatzeak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerako baliozotasunean, salbu eta horietakoren bat aplikaezina denean haien arteko erlazioetatik edo haiekiko mendekotasunetatik.

0.3. Artikulua Proiektuaren arau-esparrua

Indarrean dagoen Tolosako Plan Orokorra arau-esparrua eratzten du, eta Tolosa udalerrirako garapen eta gauzatze gisa, horri proiektu hau lotzen zaio.

Halaber, aplikatzekoak dira beren ezaugarrietatik aplikagarriak diren araudi orokorrak eta sektorialak.

0.4. Artikulua Proiektua osatzen duten dokumentuak eta horien arau-irismena

Proiektu hau dokumentu hauek osatzen dute:

A DOKUMENTUA. MEMORIA

B DOKUMENTUA. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

C DOKUMENTUA. ANTOLAKETAREN AZTERKETA ETA GAUZATZEAREN KUDEAKETA

D DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA

E DOKUMENTUA. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN ANALISIA

F DOKUMENTUA. GENERO-ERAGINAREN EBALUAZIOA

G DOKUMENTUA. LABURPEN EXEKUTIBOA

H DOKUMENTUA. PLANOAK

Proiektuaren arau- edukia lehen adierazitako dokumentu guztiek definitzen badute ere, B, C, D eta H dokumentuek dute izaera arauemailea eta hirigintza-jarduera arautzen dute; beraz, haren zehaztapenetara egokitu beharko da nahitaez.

Gainerako dokumentuek deskripzio- edo justifikazio-izaera dute funtsean, eta, beraz, haien edukia lehen aipatutako dokumentuekin kontraesanetan erortzen bada, haiek izango dira gailenduko direnak.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren
ALDAKETA
2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

LEHEN TITULUA

HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA

1.1. KAPITULUA.- KALIFIKAZIO XEHAKATUKO ARAUBIDEA

1.1.1. Artikulua.- “Kalifikazio xehakatuko araubidea formulatzea

20.1 Amaroetz Paper-fabrika azpiesparrua “O.02.Zonifikazio xehakatua” antolamendu-planoan ezarritako zonifikazioaren ondoriozko kalifikazio xehakatuaren araubidearen mende geratzen da.

Definitutako erabilera xehakatuko zonak, izendapenari eta horiei aplika dakiekeen erabilera eta eraikuntza araubideari dagokienez, 2009-03-03an behin betiko onartu zen Tolosako Plan Orokorrean ezarritako sistematikari lotzen zaizkio.

1.2. KAPITULUA.- PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.2.1. Artikulua. Garatzeko eta gauzatzeko araubide orokorra

Plan Berezi hau garatzeko eta gauzatzeko, hirigintza-legerian eta indarreko Plan Orokorrean ezarritako araubide juridiko orokorra bete beharko da, baita dokumentu honetan horri buruz berariaz formulatzen diren xedapenak ere.

1.2.2. Artikulua. “Hirigintza-aprobetxamendua” esleitzeko baldintzak

Indarrean dagoen Tolosa udalerriko Antolamendu Plan Orokorrean aurreikuspenen arabera, aldaketa honen Memoriaren 1.5.2 atalean ezarritako hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko baldintzak aplikatuko dira.

1.2.3. Artikulua. Egikaritze-araubidea zehaztea

20.1 Amaroetz Paper-fabrika Azpiesparrua gauzatzeko 20.1 Egikaritze Unitate batean definitzen da, eta itun-sistemaren bidez gauzatu da.

1.2.4. Artikulua. Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak

20.1 Azpiesparrurako interesgarriak diren urbanizazio-obrak finantzatzeko baldintzak Plan Bereziaren aldaketa honetako “D. Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa” dokumentuan ezarritakora egokituko dira.

1.2.5. Artikulua. “Antolamenduz kanpoko” eraikinak, instalazioak eta erabilerak

Esparruan ez dago antolamenduz kanpoko eraikin, instalazio edo erabilerarik.

1.2.6. Artikulua. Urbanizazioa gauzatzeko behar diren obra-proiektuak formulatzeko araubidea

20.1 Amaroetz Paper-fabrika azpiesparruan aurreikusita dauden urbanizazio-obrei dagokienez, hirigintza-izapidearen mende dagoen urbanizazio-proiektu bat egingo da – Lurzoruaren Legearen 194. artikulua – Urbanizazioaren 2. fasea deritzon.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

Bestalde, 1., 2.1 eta 2.2 lurzatiako orubeetan garatu beharreko sustapenetan, dagozkien urbanizazio-obra osagarriak sartuko dira. **O.08 JABETZA ETA ERABILERA ERREGIMENA** planoan jasotzen denaren arabera.

1.2.7. Artikulua. Partzelazio-baldintzak

Plan Bereziaren aldaketa honek 1, 2.1 eta 2.2 partzelak mugatzen ditu, eta **O.02.ZONIFIKAZIO XEHAKATUA** planoan daude identifikatuta.

Eraikuntza-lizentziak lortzeko eraikuntza-proiektuak aurkezteko, partzelak gutxienekoak eta zatietan izango dira.

1.2.8. Artikulua. Bizitegi-erabilerako eta hirugarren sektoreko erabilerako partzeletan eraikuntza-lizentziak eskatzeko epeak

Bizitegi-erabilerako eraikinak eraikitzeke lizentzien eskaera Plan Bereziaren aldaketa honetako **“C. Antolaketaren azterketa eta gauzatzearen kudeaketa”** dokumentuan ezarritako epeen arabera izango da.

1.2.9. Artikulua. Lehen erabilerako lizentziak emateko baldintzak

Lehen okupazioko lizentzia emateko, partzela bakoitzari lotutako urbanizazio-obrak gauzatu beharko dira. “O.08. ORDENACIÓN. REGIMEN DE PROPIEDAD Y USO / ERABILERA ETA JABETZAREN ERREGIMENA. 2021eko urtarrila” planoan proposatzen diren urbanizazio-faseak eta eraikinen eta urbanizazio-obren loturak orientagarriak izango dira. 2010eko urriaren 4an behin betiko onetsitako Urbanizatzeko Jarduketa Programaren aldaketa izapidetu beharko da. Bertan programazio berria eta egokitutako urbanizazio aurreproiektua zehaztuko dira.

Nolanahi ere, 2. faseko urbanizazio-obrak 1, 2.1 edo 2.2 partzelen artean eraikitako azken partzela lehen aldiz okupatzeko lizentzia eman aurretik gauzatu beharko dira.

1.2.10. Artikulua. Partzelen arteko zortasunak

Plan Bereziaren Aldaketa honek partzelen arteko zortasunak ezabatzen ditu.

1.2.11. Artikulua. Baldintzak

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 79.2. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dira. Baldintza horren ondorioz, 292 zuhaitz landatu edo esparruaren barruan horiek kontserbatu beharko dira.

Gauzatu beharreko urbanizazio-proiektuak 40 zuhaitz eta ibaiertzeko 73 zuhaixka landatu zituen, espazio libreen sistema orokorrean zeudenak mantenduz.

Plan Bereziaren aldaketak esparruaren hegoaldean ezarritako 3. eta 4. partzela pribatuak kentzea dakar. Horrek esan nahi du dauden zuhaitzak kontserbatu behar direla, eta, beraz, eskatzen den kopurua oso gaineratik betetzen da.

Plan honetan “I. ERANSKINA - BEHIN BETIKO INGURUMEN-AZTERKETA ESTRATEGIKOA” dokumentuan azaldutako ingurumen-izaerako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, baita plangintza xehakatuak eta hura garatzeko sustatu beharreko udal ordenantzek zehazten dituztenak ere.

“20.1 Amarotz Paper-fabrika” azpiesparruko HAPBren 2024ko apirilaren 17ko ingurumen-adierazpen estrategikoaren ebazpenean ezarritakoaren arabera (dokumentu honi erantsi zaio), ebazpen horretan ezarritako zehaztapenak eta neurriak aplikatuko dira, eta honako hauek dira:

- i. - Natura-ondarea babesteko neurriak.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

Araxes ibaiaren ertzetako jarduketek Gipuzkoako Foru Aldundiaren alde aurreko baimena izango dute, ES2120012 Araxes Ibaia/Río Araxes Kontserbazio Bereziko Eremuaren organo kudeatzailea den aldetik, bai eta Gipuzkoako Lurralde Historikoan Mustela lutreola Bisoi europarraren (Linnaeus, 1761) Kudeaketa Plana onartzen duen 2004ko maiatzaren 12ko Foru Aginduaren 9. artikulua aplikatuz ere, zeinak, hala badagokio, egoki irizitako baldintzak ezarriko baititu.

ii. - Jabari publiko hidraulikoa babesteari eta uholde-arriskuak murrizteari buruzko neurriak.

2024ko otsailaren 23an, Uraren Euskal Agentziak (URA) txostena egin zuen, eta bertan ontzat ematen du azterlan hidrauliko berria. Txosten hori ere dokumentu honen eranskin gisa jaso da, eta, osagarri gisa, Tolosako Udalak ildo bereko txostena eskatu du, Planak erantzuna ematen baitie Uraren Euskal Agentziak 2022ko abenduaren 29an hasierako onespeneren aurreko hirigintza-izapidetan egindako txostenen egindako gogoetei (espediente-zenbakia: IU-G-2022-0038).

Urbanizatu beharreko eremu berrietako drainatzeari dagokionez, EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatze Lurralde Plan Sektorialaren arabera (E.4 atala), Drainatze Jasangarriko Hiri Sistemak aurreikusiko dira (zolidura iragazkorak, landaredun estalkiak, areka hobetuak, zerrenda iragazleak, ekaitz-tangak, iragazketa-zangak, drainak, etab.), aurretik dagoen egoerari dagokion balioarekiko isurketa-uren balizko hazkundera konpentsatu ahal izango dela edo garrantzirik gabea izango dela bermatzeko.

iii. - Ibai-uren kalitatea babesteko neurriak.

Plan Hidrologikoaren araudian xedatutakoa betez, hiri- edo industria-drainadurako azpiegituren bidez jasotzen diren eta jabari publiko hidraulikoa kutsa dezaketen euri-isurketako urek Uraren Euskal Agentzian isurtzeko baimen-prozedura bete beharko dute. Jabari Publiko Hidraulikoan eta haren babes-eremuetan egiten diren jarduerak Uraren Euskal Agentziaren obra-baimena beharko dute aldez aurretik.

Garatzen den urbanizazio-proiektuak neurriak hartuko ditu obrek irauten duten bitartean azaleko uretara solidoak ahalik eta gutxien eramateko, hala nola, luzetarako sedimentazio-hesia, dekantagailuak, sedimentu-tranpak edo iragazkiak.

iv. - Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruei buruzko neurriak.

Azterketa-eremuan partzela bat dago, lurzoru kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak dituzten edo izan dituzten lurzoruen inbentarioan jasota (kodea: 20071-000099). Hasierako dokumentu estrategikoan jasotako informazioaren arabera, Ingurumen Administrazioaren zuzendariaren 2017ko urtarrilaren 16ko Ebazpenaren bidez, lurzoruen kalitatearen adierazpena lortu zen 20071-00009 kodedun kokalekuan, Papelera de Amaroz SAK Tolosako udal-mugarteko (Gipuzkoa) Iruña etorbideko 1. zenbakian okupatutako kokalekua urbanizatzeko I. faseko tokiko sistemen eremu publikoei (bideak, espazio libreak eta komunitatearen kirol-ekipamendua) dagokienez. Ebazpen horren hirugarren puntuak identifikatzen duenez, etxebizitzak eraikitze 1., 2., 3. eta 4. partzeletako hondeaketetarako hondeaketa-planak idatzi behar dira, eta ingurumen-organok onetsi beharko ditu plan horiek gauzatu aurretik.

v. - Zarataren ondorioak gutxitzeko neurriak.

Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 36. artikuluan ezarritakoaren arabera, ezin izango da etorkizuneko



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

garapenik egin kanpoko ingurunean kalitate akustikoaren helburuak betetzen ez diren eremuetan, hargatik eragotzi gabe dekretu horren 43. eta 45. artikuluetan ezarritakoa. Hala badagokio, kalitate akustikoaren helburuak lortzeko beharrezko neurriak ezarriko dira, EAEko kutsadura akustikoari buruzko urriaren 16ko 2013/2012 Dekretuaren 40. artikuluan ezarritakoaren arabera, eremu akustikoak eta aurreikusitako erabilerak kontuan hartuta.

vi. - Planaren garapenaren ingurumen-integrazioarako neurriak.

Plana garatzeko dokumentuek ingurumenaren eta paisaiaren lehengoratzeari mugatuko dute, garapenaren egikaritzeak eragindako eta landareztatu daitezkeen eremu guztiak hartuz.

Ibilgutik urrunago dauden espazio libre berdeak lehengoratzeko orduan, gomendatzen da harizti azidofiloaren eta harizti-baso misto atlantikoaren konplexuaren berezko espezieak erabiltzea. Edozein kasutan, eremuko baldintza bioklimatikoetara egokituta dauden eta mantentze-lan gutxi behar dituzten landare-espezie autoktonoak erabiliko dira.

Eremua lorategiz hornitzean, aintzat hartuko dira “Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeko eskuliburua” argitalpenean jasotako gomendio eta neurriak; argitalpena Udalsarea 21 20 b koaderno da, 2017ko apirillean Eusko Jaurlaritzak argitaratua. Planaren garapenerako proiektuetan neurriak zehaztuko dira lurra mugitzeko prozesuetan flora-espezie inbaditzaileak ugaltzea saihesteko, eta, hala badagokio, urbanizazioa bete, landareztatu eta lorategiz hornitzeko lanetan erabiliko diren mailegu-materialen eta lur begetalaren jatorri eta konposaketaren kontrolerako jarraibideak ere ezarriko dira.

vii. - Aurreikusitako garapena egikaritu bitartean ingurumena babesteko neurri orokorrak.

Aurreikusitako garapenak ingurumen-balioak mantentzea bermatzen duten neurriak hartu beharko ditu. Bereziki:

Obrako langileek erabiltzeko jardunbide egokien eskuliburua: gutxienez, lanaldi, makina, aldi baterako desbideratze, isurtzeak saihesteko prebentzio-neurri, hauts eta zarataren ekoizpena minimizatu, lasaitasun publikoaren erasana minimizatu, hondakinen kudeaketari eta abarrei lotutako gaiak jasoko ditu.

Hondakinen ekoizpen eta kudeaketa: sortutako hondakinak, hondeaketetakoak barne, Hondakin eta lurzoru kutsatuei buruzko eta ekonomia zirkular baterako apirilaren 8ko 7/2022 Legeak eta aplikatu behar diren arau espezifikoei aurreikusitakoari jarraikiz kudeatuko dira.

Hondakinak kudeatzeko jerarkia-printzipioak kontuan hartuta, hondakinak ekoiztea prebenitzea sustatu behar da, edo, hala badagokio, apirilaren 8ko 7/2022 Legearen 8. artikuluan ezarritako lehentasun-ordenari jarraikiz kudeatzen direla, hau da: prebentzioa, birziklatzeko prestatzea, birziklatzea, eta beste balorizazio-motak, hala nola balorizazio energetikoa.

Hondakinak ezabatzeko bidali daitezke, baldin eta balorizazioa tekniko, ekonomiko edo ingurumenaren aldetik bideragarria ez dela behar bezala justifikatzen bada.

Eraikuntza- eta eraispent-hondakinak Eraikuntza- eta eraispent-hondakinen ekoizpena eta kudeaketa arautzeko ekainaren 26ko 112/2012 Dekretuan xedatutakoarekin bat kudeatuko dira.

Erabilitako olioien kudeaketa Erabilitako industria olioien kudeaketari buruzko ekainaren 2ko 679/2006 Errege Dekretuari jarraikiz egingo da.

Hondakin arriskutsuak biltzeko sistemak independenteak izan beharko dira isurtzeak egoteko kasuan nahasten badira arriskutsuagoak diren ala kudeatzeko zailagoak diren hondakin-motetarako. Hondakin arriskutsuak gordetzeko ontzi edo bilgarriek Hondakin



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

eta lurzoru kutsatuei buruzko eta ekonomia zirkular baterako apirilaren 8ko 7/2022 Legearen 21. artikuluan ezarritako segurtasun-arauak beteko dituzte, eta itxita egongo dira kudeatzeailari entregatu arte, isurtze edo ebaporazio bidez edukia galtzea saihestuz. Aipatutako ontzi edo bilgarriak modu argi, irakurgarri eta ezabaezinean egon beharko dira etiketatuta, indarrean dagoen araudia betez.

Hondakin arriskutsuak (olio-latak, iragazkiak, olioak, margoak, etab.) biltegitratzeko eremu berezia egokituko da, eta, gainera, horietatik bereizita, hondakin geldoetarako ontzi espezifikoak gaituko dira. Era berean, obran zehar eta lanek iraun bitartean, sortutako hondakinak biltzeko gailu geldoak (bidoiak, etab.) instalatuko dira, eta ondoren izaeraren arabera bereiziko dira.

Berriaz debekatuta dago hondakin-motak beraien artean edo beste hondakin edo efluenteekin nahastea; jatorritik bereizi behar dira, nahastea saihesteko biltze- eta biltegitratze-baliabide egokiak erabiliz.

Araudia betetzea errazteko, lanetan sortutako hondakinak kudeatzeko sistemak jarri beharko dira. Sistema horiek lanetako arduradunek kudeatuko dituzte, eta langileek ondo erabiltzearen arduradun izango dira. Bereziki, ezingo dira inoiz erregaiak eta produktuak biltegitratu eta makinaren mantentze-lanetatik eratorritako kontrolik gabeko efluenteak, eta ez dira inoiz hondakinak erreko.

Lurzorua eta lur azpiko urak babestea: prebentzio eta zuzenketarako neurriak ezarriko dira obra-faserako, nahi gabe gertatutako isurtzeen eragina saihesteko, bereziki makinaren mantentze-lanak egin bitartean (material xurgagarriak erabiliz, isurtzeak eragindako lurrak kendu eta kudeatuz, etab.). Metatzeko eremuak, instalazio osagarriak edo makinaren parkea azalera iragazgaitzetan jarriko dira. Iragazgaitzu gabe dauden eremuetan makinak mantentzea saihestuko da.

Airearen kalitatea eta kalitate akustikoa babestea: Eguneko lan-ordutegia errespetatuko da, eta kamioiek obrara sartu edo bertatik ateratzeko erabilitako bideak garbi mantendu beharko dira, presiopeko ura edo erratz-makina mekanikoak erabiliz. Obrek iraun bitartean, operazioen jardunbide egokiak aplikatu beharko dira zarataren jatorria murrizteko, bereziki indusketa, eraispen, zamalan eta garraiorako jardueretan, baita erabilitako makinaren garbiketa orokorretan; horretaz gain, zarata eta bibrazioen jatorria murriztuko da, obretan erabilitako makinek emititutako zarata kontrolatu, etab. Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretuaren 22. artikuluan aurreikusitakoari jarraikiz, zonifikazio akustikoari, kalitate-helburuei eta emisio akustikoei dagokienez, obra-fasean erabilitako makinak aire librean erabiltzeko makinaren zarata-emisioei buruzko indarreko araudian ezarritako arauetara egokitu behar dira, eta, bereziki, aplikatu behar denean, Kanpoan erabiltzeko makinek ingurumenean sortzen dituzten emisio akustikoak arautzen dituen otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretuan (apirilaren 28ko 524/2006 Dekretuak aldatua) eta arau osagarrietan ezarritakoari jarraitu beharko zaio.

6 hilabete baino gehiago irauten duten obren kasuan, urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 44. artikularekin bat, beharrezkoa da inpaktu akustikoaren azterlana egitea neurri zuzentzaile egokiak zehazteko.

viii. - Eraikingintza eta eraikitze jasangarriko neurriak.

Eraikingintza eta eraikitze jasangarriago baterako behar diren ezaugarriak dagokienez, Planaren esparruan aintzat hartu behar dira EAEko eraikingintza jasangarriaren gidetako gomendioak, eraikinetako energiaren aurrezkia eta efizientzia indartzeko, eta energia berriztagarriak bultzatzeko.

Neurri horiek, gutxienez, honako alderdi hauek jaso beharko dituzte:

- Materialak. Lehengai ez berriztagarrien kontsumoa murriztea.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

- Energia. Energia-kontsumoa eta/edo iturri ez berriztagarrien bidez sortutako energia murriztea.
 - Edateko ura. Edateko uraren kontsumoa murriztea.
 - Ur grisak. Ur grisaren ekoizpena murriztea.
 - Uraren zikloa. Uraren kudeaketa eta kalitatea hobetzea.
 - Atmosfera. Gasen, hautsaren, zarataren, beroaren eta argiaren emisioak murriztea.
 - Eraikinen barneko kalitatea. Barneko airearen, erosotasunaren eta osasunaren kalitatea hobetzea.
 - Hondakinak. Hondakin solidoen ekoizpena murriztea.
- ix. - Klima-aldaketa arindu eta horretara egokitzeari buruzko neurriak.
Klima-aldaketari eta trantsizio energetikoari buruzko maiatzaren 20ko 7/2001 Legean ezarritakoarekin bat, Plana garatzeko proiektuak klima-aldaketarako mailakako egokitzapena eta erresilientzia errazteko behar diren neurriak hartuko dira aintzat. Adibidez, klima-aldaketara egokitzeko eta “bero-uhartearen efektua” murrizte aldera, jarduerak ahalbidetzen duen guztietan, itzaleko eremuak sortuko dira, hirietako klima-babes gisa funtziona dezaten, eta ingurua naturalizatzeko prozesuak sustatuko dira.



"20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA" AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren

ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

BIGARREN TITULUA

BIGARREN TITULUA. – "ERABILERA XEHAKATUKO ZONA" ERAIKIGARRIEI APLIKA DAKIZKIEKEEN ERABILERA ETA GAUZATZEARI BURUZKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK

2.1. Artikulua. Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko ordenantzak aplikatzeko baldintzak eraikuntzari, erabilerari eta tratamendu estetikoari dagokienez.

Dokumentazio honetan zehaztu ez den guztirako, II. dokumentuan (Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Hirigintza Arau Orokorrak, laugarren tituluan) ezarritakoa beteko da. 2. kapitulua. *Bizitegi-erabilerako partzeletan hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian aplikatu beharreko eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak.*

2.2. Artikulua. Ordenantza partikularrak aplikatzeko baldintzak, Plan Berezi honetako partzela eraikigarriei dagokienez

Jarraian, 20.1 Amaroitz Paper-fabrika azpiesparruko partzela eraikigarrien ordenantza partikularrak aipatzen dira. Aurreko 2.1. artikuluan aipatutako arau-erreferentziaren artikulua kontraesankorren ordezkot gisa aplikatuko dira.

2.3. Artikulua. Bizitegi-erabilerako partzelari buruzko Ordenantza Partikularra. 1. partzela

Eraikinaren gehieneko okupazioa partzela pribatuaren % 100ekoa izango da sotoko solairuan eta beheko solairuan, portxean koka daitezkeen erabilera publikoko zortasuna izan ezik. Goiko solairuei dagokienez, eraikinaren gehieneko okupazioa 1.145m²-koa izango da, eta gehienek ere % 10 handitu ahal izango da, baldin eta hirigintzaren aldetik behar bezala justifikatzen bada (eraikuntza-profila murrizteagatik edo beste arrazoi batzuegatik).

Eraikuntza-profilaren gehieneko altuera B+7 eta B+8 izango da. B+7 gehieneko altuera izango da Amaroitz auzoan dauden eraikuntzekin muga egiten duen partzelaren zatian, partzelaren iparraldean. Partzelaren gainerako zatian, hegoaldeko erdian, gehieneko eraikuntza-profila B+8 izango da.

Sotoko hiru solairu egin daitezke.

Baimendutako gehieneko hegala 1.00 m-koa da.

Etxebizitza kopurua maximoa da, sustapenak programa 70m²-tik gorako batez besteko azalera erabilgarria duten etxebizitzaren kopurura egokitu beharko du.

Aparkalekuen kopurua minimoa da, bizikleta-plazaren kopurua, berriz, orientagarria da, eta proiektuan udal-araudiak 99. artikuluan ezartzen duenera egokitu beharko da.

Teilatupean eranskin eta instalazioen erabilerak baimenduko dira. Beti baimendutako inguratzaileren barruan. Erabilera horien eraikigarritasuna Tolosako HAPOn Arau Orokorren arabera zenbatuko da.



"20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA" AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

2.4. Artikulua. Bizitegi-erabilerako partzelari buruzko Ordenantza Partikularra. 2.1. Partzela

Eraikinaren gehieneko okupazioa partzela pribatuaren %100ekoa izango da sotoko solairuetan. Beheko solairuan eraikinaren gehieneko okupazioa 928m²-koa izango da, eta goiko solairuetan 1.115m²t, zenbateko horiek gehienez ere % 10 handitu ahal izango dira, baldin eta hirigintzaren aldetik behar bezala justifikatzen bada (eraikuntza-profila murrizteagatik edo beste arrazoi batzuegatik).

Eraikuntza-profilaren gehieneko altuera B+9 izango da partzela osorako.

Baimendutako gehieneko hegala 1.00m-koa da.

Etxebizitza kopurua maximoa da, eta indarrean dagoen etxebizitza babestuari buruzko araudiaren arabera diseinatu beharko da.

Aparkalekuen kopurua minimoa da, bizikleta-plazen kopurua, berriz, orientagarria da, eta proiektuan udal-araudiak 99. artikuluan ezartzen duenera egokitu beharko da.

Beheko solairuan aparkaleku pribatua erabiltzea baimentzen da, sestra gaineko eraikina okupatuta edo okupatu gabe.

Teilatupean eranskin eta instalazioen erabilerak baimenduko dira. Beti baimendutako ingurutzailerearen barruan. Erabilera horien eraikigarritasuna Tolosako HAPOn Arau Orokorren arabera zenbatuko da.

2.5. Artikulua. Bizitegi-erabilerako partzelari buruzko Ordenantza Partikularra. 2.2. partzela

Eraikinaren gehieneko okupazioa partzela pribatuaren %100ekoa izango da sotoko solairuetan. Beheko solairuan eraikinaren gehieneko okupazioa 750 m² -koa izango da, eta goiko solairuetan 920 m²t, zenbateko horiek gehienez ere % 10 handitu ahal izango dira, baldin eta hirigintzaren aldetik behar bezala justifikatzen bada (eraikuntza-profila murrizteagatik edo beste arrazoi batzuegatik).

Eraikuntza-profilaren gehieneko altuera B+9 izango da 2.1 partzelarekin muga egiten duen partzelaren iparraldeko erdian, eta B+8 partzelaren hegoaldeko erdian.

Baimendutako gehieneko hegala 1.00m-koa da.

Etxebizitza kopurua maximoa da, eta indarrean dagoen etxebizitza babestuari buruzko araudiaren arabera diseinatu beharko da.

Aparkalekuen kopurua minimoa da, bizikleta-plazen kopurua, berriz, orientagarria da, eta proiektuan udal-araudiak 99. artikuluan ezartzen duenera egokitu beharko da.

Beheko solairuan aparkaleku pribatua erabiltzea baimentzen da, sestra gaineko eraikina okupatuta edo okupatu gabe.

Teilatupean eranskin eta instalazioen erabilerak baimenduko dira. Beti baimendutako ingurutzailerearen barruan. Erabilera horien eraikigarritasuna Tolosako HAPOn Arau Orokorren arabera zenbatuko da.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren
ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

**2.6. Artikulua. Bizitegi-erabilerako partzelari buruzko Ordenantza
Partikularra. 3. eta 4. partzelak**

3. partzelari eta 4. partzelari buruzko ordenantzak baliogabetuta geratzen dira.

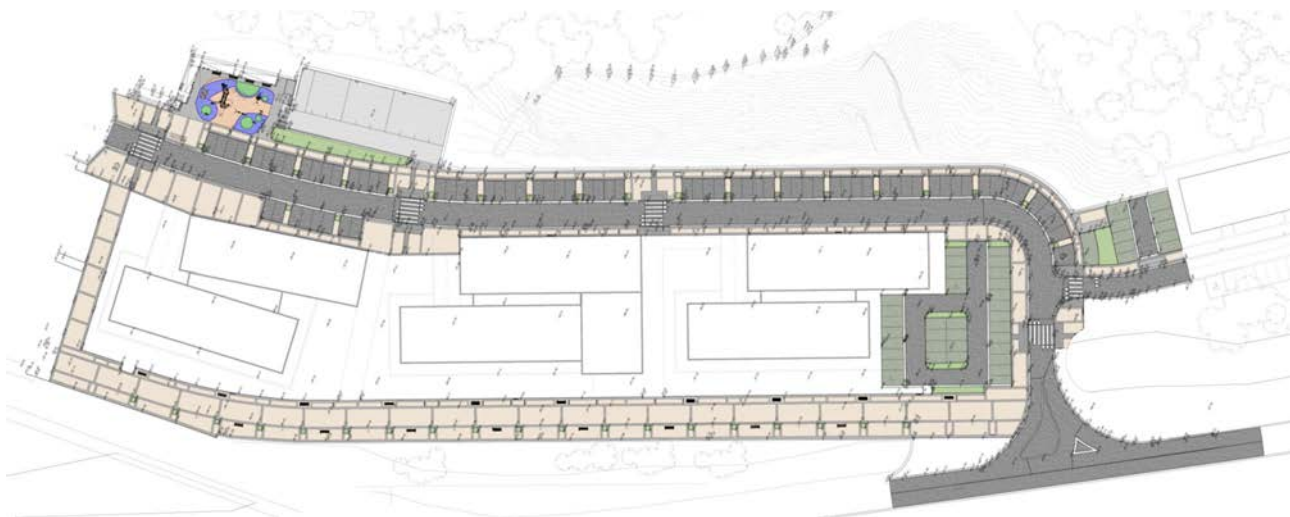
* Partzelen hirigintza-fitxek zenbait parametro ezartzen dituzte eraikinen baldintza bolumetrikokoak formalki definitzeko. Parametro horiek Tolosako Hiri Antolamenduko Hirigintza Arau Orokorren 59. artikuluan ezarritakoak eta udal-ordenantzetan ezarritakoak errespetatu beharko dituzte.

“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

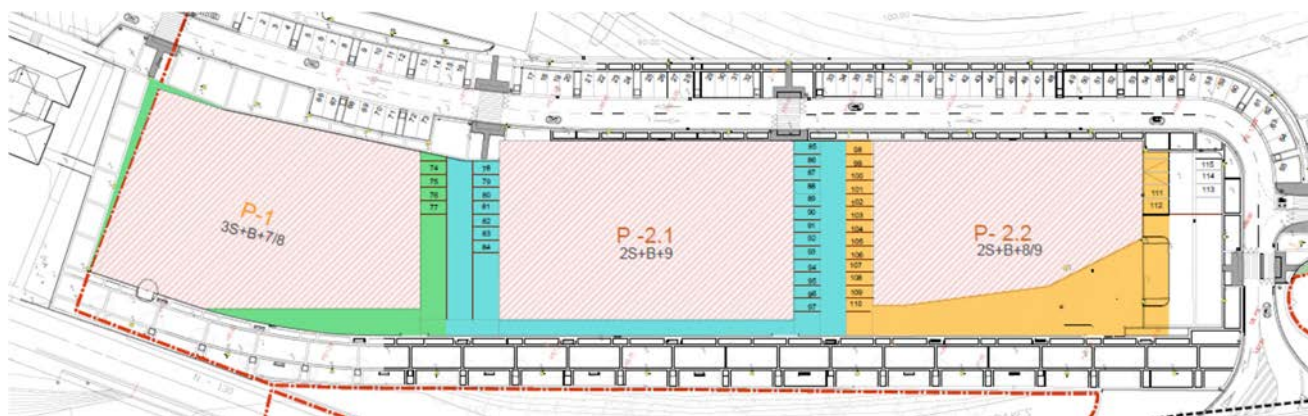
C. ANTOLAKETAREN AZTERKETA ETA GAUZATZEAREN KUDEAKETA

Proiektuaren esparruak bi egikaritze-unitate ditu, lehen 2014an gauzatu eta jaso zen.



HAPBren aldaketak urbanizazioaren bigarren fasean dauden P3 eta P4 partzelak kentzea planteatzen du. Horrenbestez, aldaketaren xedea da eraikigarritasunak 1. eta 2. partzeletara aldatzea, baita partela horiek berrantolatzea ere. Horrek esan nahi du, 3. eta 4. partzelak espazio libre gisa uzten denez, ez dela beharrezkoa urbanizazioaren bigarren fasea gauzatzea. Hala ere, planteatzen diren partela pribatuak indarrean dauden partzelak baino txikiagoak direnez, espazio publikoko zona batzuk urbanizatu egin beharko dira, eta hiru partela pribatuak gauzatzearekin lotuko dira; P-1, P-2.1 eta P-2.2.

Eskema bat gehitu da, partzelak gauzatzeko faseak zehazten dituen, dagozkien urbanizazio-gauzatzearekin batera.



Planteatzen da lehenik P-2.1 partzela gauzatzeko, horregatik du urbanizazio-karga handiena, Amarotz kaletik ibai-pasealekura igarotzea ziurtatuz.

Ondoren P-2.2 partzela gauzatu da, eta urbanizatu beharreko karga izango da partzelaren perimetro-zerrenda bat, baita P-1 partzela ere, egiten azkena izango dena.

“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

Plan Berezia behin betiko onetsi ondoren idatzi beharreko P-1, P-2.1 eta P-2.2 partzelen eraikuntza-proiektuek honako hauek jasoko dituzte: eraikinaren beraren ebaluazio ekonomikoa, P-1, P-2.1 eta P-2.2 partzela pribatiboen barruko urbanizazioa, jatorrizko P-1 eta P-2 partzelari dagokion lagapeneko urbanizazio publikoa eta berrurbanizatu beharreko espazio publikoak. Hiri-zerbitzuetarako konexioak ere kontuan hartuko dira, partzelaren oinean, eta hiru etxebizitza-sustapenen eraikuntza formalizatuko du.

2. fasearen urbanizazio orokorra gauzatu gabe geratu zen, eta, bertan egin dira aldaketarik handienak, lurzoru osoa udal-ondarearen zati bihurtzen delako, espazio libreen tokiko sistemako lurzoru publiko gisa. Urbanizazioa aldatzeko proiektuan jasoko da. Esparruko 2. faseko urbanizazioaren aldaketa hori HAPBren eta HJPren aldaketa onetsi ondoren izapidetuko da.





“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren

ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

D. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA

Orubide SAK sustatutako borondatezko birpartzelazio-proiektua, “20.1 Amartz Paper-fabrika” azpiesparrukoa, Tolosako Udalaren Tokiko Gobernu Batzarrean onetsi zen, 2011ko azaroaren 25ean egindako bilkuran. Ebazpen hori 2011ko abenduaren 29ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 246. zk.

1. URBANIZAZIO-KARGAK ESLEITZEKO IRIZPIDEAK

Urbanizazio-kargatzat hartuko dira 2014an gauzatutako eta jasotakoak.

2. LURZORUAREN BALIOAK, ERAIKUNTZA- ETA URBANIZAZIO-KOSTUAK ZENBATESTEA

HJPren azterketa ekonomikoarekin bat etorritik, urbanizatu gabeko lurzuaren balioa 19.824.359,00 eurokoa izango da.

Ziurtatutako 1. faseko urbanizazio-kostuak 2.197.157,65 euro izan ziren.

Kalkulatzen diren eraikuntza-kostuak 2010eko HJPeko berberak dira, baina % 10 handiagoak, hau da, EUSTATEN arabera, azken hamarkada honetan eraikuntza-kostuak izan duen gorakada:

- | | |
|--|---------------------|
| • Etxebizitza askearen unitateko kostua | 858€/m ² |
| • Babes ofizialeko etxebizitzaren unitateko kostua | 693€/m ² |
| • merkataritzako etxabeen unitateko kostua | 330€/m ² |
| • Garajeen unitateko kostua | 295€/m ² |

Eraikuntza OSOA egiteko kostua erabilera bakoitzerako aurreikusitako eraikigarritasuna da, 24.291.804,00 euro.

Beraz, URBANIZAZIOAREN ETA AURREIKUSITAKO ERAIKUNTZAREN KOSTU MATERIALA **26.488.961,65 euro** da.

Gastu orokorrak eta mozkin industrialak (kostuen % 19) **5.032.902,71 euro**koa da.

Laburbilduz, **KOSTUEN GUZTIZKOA (KG + KU + UB) honako hau da: 51.346.224 euro.**

Baimendutako aprobetxamenduen salmenta-balioari dagokionez, 2011ko plangintzan 63.317.000 euroko guztizko zenbatekoa ezarri zen; nahiz eta gaur egun kopuru hori zaharkituta dagoen higiezin merkatuaren egungo eta aurreikusitako egoeratik eta etxebizitza libreen aprobetxamendu osoa murrizteko beharrik (babes ofizialeko etxebizitzaren aprobetxamenduak handituz), jarduketa bideragarri egiteko (HAPBren aldaketa honen xedea). Horrenbestez, nabarmen murrizten da **DIRU-SARREREN GUZTIZKOAREN aurreikuspena, 49.481.222 euro**koa baita.

Ondorioz, 1.865.002 euroko EMAITZA global negatiboa kalkulatzen da, baina kopuru horrek ez du arriskuan jartzen esparruan jarduketa garatzea; izan ere, dagoeneko gauzatu eta ordaindu dira eskuratzeari,



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

kudeaketari eta lagapenari dagozkien zenbatekoak, bai eta urbanizazio publikoaren zati handiena ere, eta defizit hori dirulaguntza publikoarekin estaltzea aurreikusten da.

E. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA

1. SARRERA

Jasangarritasun ekonomikoaren Txostena Lurzoruko estatu-mailako Legearen testu bateginaren 15. artikuluan xedatutakoa betetzeko egiten da.

Txostenean Udal Ogasunean “20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” azpiesparruan egingo den urbanizazioa egin eta mantentzearen eragina neurtzen da, baita horren ondorioz emango diren zerbitzuena ere.

Ez da erabilera produktiboarenganako eragina aztertu behar; izan ere HAPO egitean Hiri Antolamenduko Plan Berezia idatzi zen, eta horrek erabilera produktiboa ezartzen du.

2. JASANGARRITASUN-MEMORIAREN EDUKIA

Egituraren oinarria da Udal Ogasunean hirigintza-proiektua egin eta ondoren garatzeak sortzen dituzten sarrera eta gastuak kalkulatu eta zerrendatzea da. Horretarako aintzat hartu da kalkulatu daitezkeen gastu eta sarreren egitura, udal-aurrekontuen ustiapenari eta Tolosako zerbitzu publikoak zaindu eta mantentzeko kontratuen antolakuntzari jarraikiz.

Helburua da egun existitzen den udal-antolaketari erantzuten dion memoria egitea, idatziko den ekipoaren gastu eta sarrerei dagozkien ratioak eman ahal izateko, horrek plan bereziaren aldaketaren antolamendu xehatuaren eduki material zehatzari aplikatu ditzan.

2.1. GASTUEN EGITURAREN GARAPEN KUANTIFIKATUA

1. Urbanizazioaren mantentze eta zainketa arruntaren kostua. AZAL GOGORREKO EREMUAK.

Barne hartzen du zerbitzu guztiak dituen azalera gogorreko eremuen zainketa eta mantentzeak, ur eta argi publikoen hornikuntza-zerbitzuen sareak ez ezik (obra zibilak, aparellajea eta iturgintza-lanak). **Azalera gogor / urteko m²-ko unitateak. 2.10 €/m².**

JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO AZALERA GOGORREKO EREMUAK	m ²	€/m ² /urt e	€/urte
Espaloi eta plazan azpierzemua	2.665,80	2,10	5.598,18 € /urte
Tokiko bide-sistemaren azpierzemua	6.805,50	2,10	14.291,55 € /urte
Aparkalekuko sareta	1.770,00	2,10	3.717,00 € /urte
			23.606,73 € /urte

2. Urbanizazioaren ohiko mantentze- eta kontserbazio-lanen kostua. AZAL BIGUNEKO EREMUAK.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

Eremu biguneko urbanizazioaren azalaren mantentze-, kontserbazio- eta garbiketa-lanak hartzen ditu barne, baita bertan dauden zerbitzu guztiena ere, ura banatzeko eta argi publikoko zerbitzuen sareak (obra zibilak eta aparellajea eta iturgintza-lanak) salbu. **Azalera bigun / urteko m²-ko unitateak. 6.36 €/m².**

EREMU BERDEETAKO AZALERA BIGUNEKO AZPIEREMUAK	m ²	€/m ² /urt	
		e	€/urte
Espazio libreko tokiko sistema	902,65	6,36	5.740,85 € /urte
			5.740,85 € /urte

3. Argien zerbitzua ematearen kostua.

Barne hartzen ditu argi-sarea kontserbatu eta mantentzeko lanak (obra zibila + aparellajea) eta argietarako energiaren kostua. **Biztanle / urteko unitatea. 14.35€.**

“Amarotz paper-fabrika 20.1” azpierzemuko etxebizitzetan bizi ahal diren biztanleen kopurua jakiteko, aintzat hartu dugu proposatutako bizitegi-erabilerarako xedatutako eraikigarritasun osoa (28.791,00 m²t) eta 296 etxebizitza egotea aurreikusten dela .

Batezbesteko familien tamaina 2,85 biztanle / etxebizitzakoa bada, 845 biztanle egongo direla aurreikusten da.

Beraz, urtean argi-zerbitzua emateko kostua **12.127,17 €**-koa izango da.

Zenbatespen horri kalterik egin gabe, uste dugu egokia dela gastu hori alde batera uztea, badagoelako tokiko bide-sistema eta egin behar dena partzela pribatuen aldagaketa da, beraz, argiei dagokionez ez dago mantentze-lanen gastu gehigarririk gaur egun Udalak duen gastuarekin alderatuz.

4. Ura banatu eta hornitzeko zerbitzua ematearen kostua.

Honako hau hartzen du barne: edateko uraren, ureztatzeko uraren eta ur-harguneen sarearen mantentze- eta kontserbazio-lanak eta uraren horniduraren kostua. **biztanle / urteko kostuaren unitatea.**

Ustiategi osoa Gipuzkoako Ur Kontsortzioak kudeatzen du, beraz, ez da aintzat hartzen.

5. Amortizazio-kostua.

Barne hartzen du guztiz zaharkitzen den arte urbanizazioaren konponketa handiak bere gain hartu ahal izateko urteko aurrekontu-aurreikuspena.

50 urteko batezbesteko balio-bizitza epea hartuko da urbanizazioko elementu guztietarako; ondorioz, urteko amortizazio-kostua urbanizazioa amaitzeko behar den inbertsioaren kostu osoaren % 2 izango da.

Amortizaziorako aurrekontua urbanizazioa egitean kobratzen den obra guztien kostua izango da, argien eta uraren hornikuntza, ureztatze eta ur-harguneen zerbitzuen obrak kendu gabe.

Urbanizatzeko obra osoaren kostua kalkulatu da, urbanizazioaren aurreproiektuak kalkulaturako aurrekontuarekin bat. Urbanizatzeko egiaztatutako obren aurrekontua 2.197.157,65 €-koa izan zen, beraz, urteko amortizazio-kostua balio horren % 2 izango da, hau da, **43.943,15 €**.

6. Kaleak eta gainerako eremu gogorak garbitzeko kostua.

“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren**ALDAKETA****2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua**

Azalera gogor m² bakoitzeko garbiketa-kostuaren ratioa zehaztu behar da. **Azalera gogorreko m²-en neurketa-unitatea eta azalera gogorreko m²-ko garbiketa-zerbitzuaren urteko kostua. 6.71 €/m².**

KALEAK ETA EREMU GOGORRAK GARBITZEKO

KOSTUA	m²	€/m²/urte	€/urte
Espaloi eta plazen azpierzemua	2.665,80	6,71	17.887,52 € /urte
Tokiko bide-sistemaren azpierzemua	4.805,50	6,71	32.244,91 € /urte
Aparkalekuko sareta	1.770,00	6,71	11.876,75 € /urte
			62.009,18 € /urte

7. Hondakinak batzeko kostua.

Biztanle / urteko kostuaren neurketa-unitatea. **49,84 €.**

Aurreikusten da guztira 845 biztanle egongo direla, beraz, urteko kostua **42.114,80 €**-koa izango da.

GASTUEN LABURPENA

AZALERA GOGORREKO AZPIEREMUAK MANTENTZEKO KOSTUA	23.606,73 € /urte
AZALERA BIGUNEKO AZPIEREMUAK MANTENTZEKO KOSTUA	5.740,85 € /urte
ARGIEN ZERBITZUA EMATEKO KOSTUA	12.127,19 € /urte
URBANIZAZIOAREN AMORTIZAZIOAREN KOSTUA	43.943,15 € /urte
KALEAK ETA EREMU GOGORRAK GARBITZEKO KOSTUA	62.009,18 € /urte
HONDAKINAK BATZEKO KOSTUA	42.144,80 € /urte
GUZTIRA	189.571,90 € /urte

1.2. SARREREN EGITURA**1. Zabor eta estolderiaren tasa. Etxebizitza / urteko sarrera-unitatea.**

Etxebizitza / urteko sarrera-unitatea. Urtero kobratzen da.

137,25 €/ etxeb. urteko etxebizitza eta urteko tasa kalkulatu da, eta aintzat hartuta 296 etxebizitza izatea aurreikusten dela, urteko sarrera **40.627,40 €**-koa izango da.

Garaje/ urteko sarrera-unitatea. Urtero kobratzen da.

353,90 €-ko partzela eta urteko tasa kalkulatu da, eta aintzat hartuta 3 partzela daudela, urteko sarrera **1.061,70 €**-koa izango da.

2. Hirigintza gainbalioetan parte hartzea.

Urbanizazioaren aprobetxamenduaren % 10 birpartzelazio-proiektuan ezartzen da, hau da, **2.358.949 €.**

3. Obra eta zerbitzuen zergaren sarrerak. EIOZ

Udalerriko ordenantza fiskalaren arabera, obra eta zerbitzuen zergagatik lortu beharreko sarrerak egingo den eraikinaren egikaritze materialaren kostuaren % 5 izango dira, babes ofizialeko erregimeneko etxebizitza-eraikinen kasuan salbu, non % 50 ordainduko den.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

104 etxebizitza libre, merkataritza-lokala eta eranskinak eraikitzeke aurreikusitako KEA 11.919.675,46 €-koa da. Aintzat hartuta obra eta eraikuntzetarako EIOZaren kostua % 5koa dela, EIOZaren koste OSOA **595.983,77 €**-koa da.

192 BOEak eraikitzeke 16.987.571,20 €-ko KEA aurreikusten da. Aintzat hartuta BOE erregimenari atxikitako eraikinetarako EIOZaren kostua % 2,5koa dela, EIOZaren koste OSOA **424.689,28 €**-koa da.

4. Ondasun Higiezin gainerako Zergaren sarrerak. OHZ

Ondasun Higiezin gainerako Zerga kalkulatzeko metro karratu bakoitzeko katastro-balioa 1.078,92 €/m²-koa dela iritzi da.

Aurreikusten da etxebizitza libreen batezbesteko azalera 70 metrokoa izango dela, beraz, etxebizitza bakoitzeko katastro-balioa 75.524,65 €-koa izango da. Zerga-tasa % 0,31koa da, beraz, etxebizitza bakoitzak 234,13 €-ko balioa du. 104 etxebizitza libre direnez, balioa 24.349 €-koa da.

Aurreikusten da BOEn batezbesteko azalera 62 metrokoa izango dela, beraz, etxebizitza bakoitzeko katastro-balioa 66.893,04 €-koa izango da. Zerga-tasa % 0,31koa da, beraz, etxebizitza bakoitzak 207,37 €-ko balioa du. 192 BOE daudenez, balioa 39.815 €-koa da.

Guztira 296 etxebizitza libre zein BOEkoak daudela aintzat hartuta, guztira urtean **64.164,02 €**-ko sarrerak izango ditugu.

Garaje-plaza baten OHZaren batezbesteko kuota 100 €-koa da; beraz, 403 garaje-plaza daudenez, horien sarrerak guztira **40.300 €**-koak izango dira.

5. Jarduera ekonomikoen gainerako zergaren sarrerak.

Ez da aintzat hartu, ez duelako garrantzirik.

6. GARAJEEN IBIAREN sarrerak.

Garajearen ibiak urtean ibilgailuak sartzeagatik 8,95 € / ibilgailuko tasa dakar; ibiaren tasa 117,10 €-koa da m. lineal bakoitzeko, eta espaloirik gabeko tokia gordetzeko tasa 66,85 €/m-koa da.

Aintzat hartuta 403 garaje-plaza eta garajeko 3 sarreretan banatutako 15 m lineal daudela, urteko sarrera **6.366,10 €**-koa izango da.

7. Ibilgailuen gainerako zergaren sarrerak:

Zerga horri lotutako sarrerak kalkulatzeko aintzat hartu da Plan Berezirako xedatutako gutxieneko 403 aparkatzeko plaza daudela.

Zergaren urteko batezbesteko zenbatekoa 112,00 €/ibilgailukoa da.

Beraz, aintzat hartuta 403 garaje-plaza daudela eta zenbatekoa 112 €/ibilgailukoa dela, urteko sarrerak **45.136,00 €**-koak izango dira.

8. Enpresa ustiatzaileen lurpea erabiltzeagatik sarrerak.

Tolosako Udalak % 1,5eko tasa ezarri du urtean lortzen duten fakturazio-sarrera guztietarako.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

Aintzat hartu da urtean gasa eta elektrizitateagatik batezbesteko gastua 951,69 €-koa dela etxebizitza bakoitzeko; beraz, 296 etxebizitza egonda, urteko sarrera **4.225,50 €**-koa da.

URTEAN BEHINEKO SARREREN LABURPENA

Etxebizitzen ZABORREN TASA	129,80	40.627,40 € /urte
Garajeen ZABORREN TASA	353,90	1.061,70 € /urte
ONDASUN HIGIEZINEN GAINEKO ZERGAREN SARRERAK OHZ		104.464,02 € /urte
GARAJEEN IBIAREN SARRERAK		6.366,10 € /urte
IBILGAILUEN GAINEKO ZERGAREN SARRERAK		45.136,00 € /urte
LURPEA ERABILTZEAGATIKO SARRERAK		4.225,50 € /urte
GUZTIRA		201.880,72 € /urte

BEHIN BAKARRIK KOBRATZEN DIREN SARREREN LABURPENA

HIRIGINTZA GAINBALIOETAN PARTE HARTZEA		
HIRIGINTZA GAINBALIOETAN PARTE HARTZEA		2.358.949,00 €
EIOZ OBRA ETA ZERBITZUEN GAINEKO ZERGAREN ZENBATEKOA		1.020.673,06 €
GUZTIRA		3.379.622,06 €

Behin bakarrik kobratzen diren sarrerak 50 urterako hainbanatuko ditugu, iritzi delako hori dela etxebizitzaren balio-bizitza; hortaz, urteko sarrerak **67.592,44 €**-koak izango dira.

3. ONDORIOAK

Guztira, urteko sarrerak **269.473,16 €**-koak dira.

Urtean behineko gastu eta sarreraren datuen emaitzak aztertuta, honako superabit hau hauteman da:
201.880,72 € - 189.571,90 € = **12.308,82 € / urte.**

50 urterako hainbanatutako behin bakarrik kobratzen diren sarrerak aintzat hartzen badugu, **urteko 79.901,26 €-ko** superabita dago.

Beraz, iritzi da egonkortasun ekonomikoa ia-ia orekatuta dagoela kostu eta sarreraren artean, eta etxebizitzetan egiten den edozein obra txiki edo handiko lizentziagatiko zerga eta tasak igoz orekatuko da.

“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

F. GENERO-ERAGINAREN EBALUAZIOA

Atal honen helburua da “20.1 Amartz paper-fabrika” azpiesparruaren Plan Bereziaren Aldaketaren eragina zenbatestea, genero-ikuspegia erabiliz.

Genero-ikuspegitik Plan Bereziaren Aldaketaren antolamenduaren ebaluazio honako arau-esparru honetan oinarritzen da: Emakumeen eta Gizonen berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legeak bere 18.1. artikuluan honako hau xedatzen du: “Arauk garatu eta aplikatzerakoan, bai eta planak, programak eta politika publikoak formulatzeko beste tresna batzuk garatu eta aplikatzerakoan ere, euskal herri-agintek modu aktiboan izango dute kontuan emakumeen eta gizonen berdintasuna lortzearen helburua”.

1. GENERO-IKUSPEGIA HIRI-ARLOAN SARTZEKO ALDERDIAK

Hiri-antolamendurako tresnek generoan duten eragina ebaluatzeko txostenen analisi eta lanketarako eskuliburuek, antolamendu-tresnaren jarduketa-esparruaren egungo egoeraren aurreko edo “ex-ante” analisisa eginez, neurriak sartu nahi dituzte hiri inklusiboa sortzeko, komunitateak elkartu eta lotzeko eremu seguru eta aprobez osatua.

Gaur egun, urbanizatutako eremua ia-ia parkea da, ibaiaren ondotik ibiltokia duena eta Amartz auzotik GI-2135 errepidearekin duen elkargunera arte gurutzatzen duen luzekako bidearekin.

Iparraldean, dagoen auzoaren gertuen dagoen aldean, jolasteko eremua eta pilotalekua dago.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

Gaur egun, eremu horrek ez du genero-ikuspegiaren aurkako inolako alderdirik.

Kasu honetan, Plan Bereziak egiten duen bakarra da egungo partzeletan dauden eraikigarritasunak aldatu eta zabaltzea; beraz, 3. eta 4. partzelak ezabatuko dira.

AUZOAREN ESKALARI dagokionez, antolamenduak jarraitasuna ematen dio Amartz auzoari eta iparraldean dauden etxebizitzetara; izan ere, jada urbanizatuta dagoen bide berriak jarraitasuna ematen dio zegoenari.



Egindako urbanizazioak, Plan bereziari jarraituz, pilotaleku komunitarioa eta haurrentzako parkea eraiki zituen existitzen den auzoaren ondoan. Pilotalekua irekia da, eta horma magalaren aurka du; horri esker, erabilera asko ditu.

Bestalde, urbanizazioak ibiltoki luze perimetrala du ibaiaren ondoan, eta herritar guztiek udalerriko hiri-periferiako eremu erdi-naturala dastatu dezakete.

Urbanizazioa bera atseden eta aisialdirako eremua da herritar guztientzat, inolako genero-oztoporik gabe. Oinezkoentzako sarbidea segurua da, eta segurua izaten jarraituko du orubeetan eraikinak egiten direnean.

Eraikinek ia erabilera bakarra dute, lehenengo blokea baizik; horrek saltokia izango du, ahal bada kalea saltokia eta atarietarako sarbidearekin elkartzen duen portxe irisgarriarekin, eta tamaina nahikoa izango du, kale nagusia ikusteko moduko gelak izan daitezten.

Beste bi blokeetan kale-mailan etxebizitzak egitea proposatzen da, gauez kaleari segurtasuna emateko.

Partzelen arteko eremuak modu seguruan egon eta jolasteko eremu gisa proposatzen dira, eta ibaiko ibiltokitik eremu urbanoago baterako trantsizioa izango dute, Amartz auzoko kaleko biderantz. Eremu

“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

horiek zola-belarreko lauzekin diseinatuko da, etorkizunean aparkalekuak zabaltzeko aukera izateko, nahiz eta mugikortasuneko politikak kotxearen erabilera murrizteko helburua duten; beraz, uste da ez dela beharrezkoa izango.

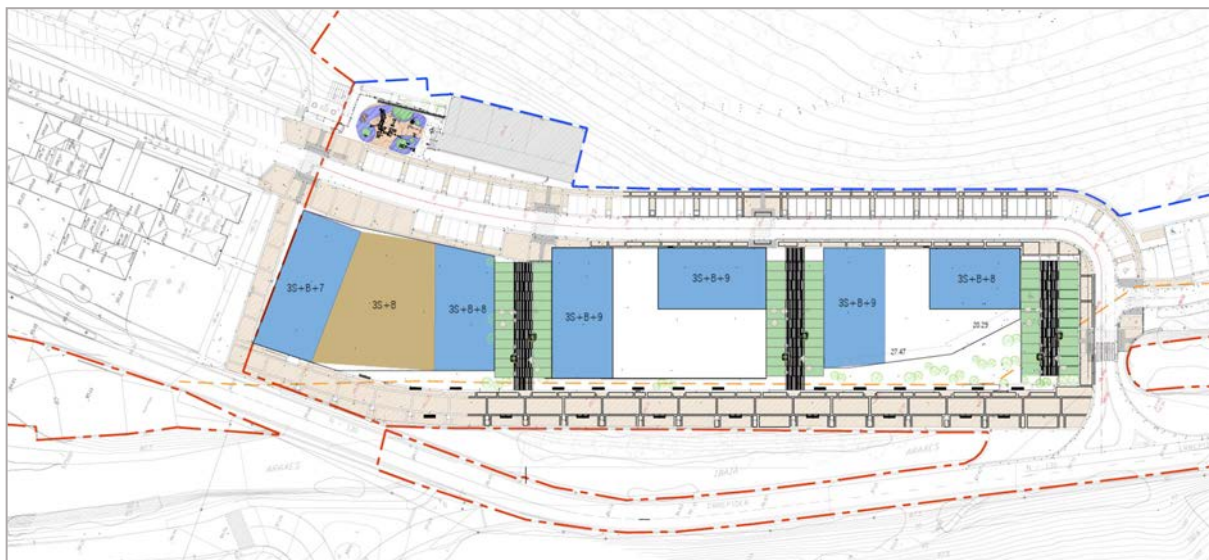
ERAIKINAREN ESKALARI DAGOKIONEZ, hiru etxadi egitea proposatzen da, barnean zenbait eraikin izan ditzaketenak.

1. partzelak merkataritza-erabilera izango du beheko solairuan, eta atarietarako sarbideak izango ditu. HAPBren Aldaketaren Memorian adierazten da, URaren araudiak eta irisgarritasunak baimentzen duen neurrian, kale-mailan portxea jartzeko aukera dagoela. Edozein kasutan, partzela horren espaloiak zabalera nahikoa du (7 m), portxe hori ken daiteke inolako eragin negatiborik izan gabe.

2.1. eta 2.2. partzelek, nahiz eta antolamendua irekia uzten duten, proiektugileari proposatu eta adierazten diote bi bloke egitea L egituran, ibaiari irekia dagoen hego-mendebalderantz begiratzen duen erabilera publikorako barneko eremua sortzeko.

Atarietarako sarbideak barneko plazatik egingo dira, erabilera jarraia sortuz eta hondar-eremua izatea saihestuz, pertsonak elkartzeko aukera sustatuz.

Atarietan arotzeria gardena erabiliko da, une oro barneko eremuak ikusteko aukera egon dadin.



Beheko solairuan bizikletak aparkatzeko tokiak jarriko dira, estalitako gunean edo goiko plazan, elkarbizitza komunitarioa sustatzeko.

Beheko solairuko etxebizitzek leihoak izango dituzte barneko plazari zein kaleari begira; hala, kalea ikusteko aukera egongo da beti, eta beheko solairuetan ez da horma itsurik egongo.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

Eraikinak diseinatzean balkoiak eta terrazak erabiltzea sustatuko da.

ETXEBIZITZAREN ESKALARI dagokionez, Plan Bereziaren aldaketak etxebizitza babestuen eraikigarritasuna areagotzen du, % 40 izatetik % 65 izatera igarotzen da. BOE partzelak VISESAk sustatuko dituzenez, Etxebizitza Lege berria eta Bizigarritasun Dekretu berria (genero-ikuspegi handiagoa du) sustatu dituen Eusko Jaurlaritzaren politikekin bat, esan daiteke diseinatzen diren etxebizitzek beharrezko alde guztiak sustatuko dituztela genero-ikuspegia erabiltzeko, hala nola,

- Etxebizitzaren malgutasuna eta beharretara moldatzeko aukerak.
- Etxebizitza eta eremu publikoa lotzea, geletan terraza edo leiho osoak jarritz.
- Egongela eta jantokiekin integratuta dauden sukalde irekiak.

Bestalde, gehiegi banatzea, saihestuko da hots, sukalde txiki eta aldenduak eta kalea ikusi ezin den etxebizitzak egitea.

2. ONDORIOAK

Antolamenduak hiri-haustura eta eraikuntza aldenduak saihesten ditu. Eremuak zabalak dira eta ez da ikusmena murriztu edo mugekiko atzera-gunerik egiten dituzten eremu edu gunerik diseinatuko.

Hirigintzaren ikuspuntutik, egungo antolamenduak aurreko antolamenduaren hainbat hiri-arlo hobetzen ditu, eraikinaren iskin asko kentzen dituelako eta Amarotz kalearen eta ibaiko ibiltokiaren arteko bide garbi eta irekiagoak bideratzen dituelako.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren

ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

G. EGIKARITZE-LABURPENA

1. DOKUMENTU HONEN XEDEA

Dokumentu honen xedea da Tolosako “20.1 Amaroitz paper-fabrika” azpiesparruko Plan Bereziaren Aldaketari buruzko laburpen exekutiboa azaldu eta ezagutaraztea, indarrean dauden gaiari buruzko legezko xedapenetan adierazitakoari jarraikiz, eta, zehazki, ondorengo 2. epigrafean azaltzen direnei.

2. LABURPEN EXEKUTIBOAREN BEHARRA. EDUKIA

2008 ekainaren 20ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 11. artikuluan (2/2008 Legegintzako Errege Dekretua) ezarritakoari jarraikiz, hirigintza-antolamenduko tresnak onesteko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak laburpen bat ekarri beharko du, honako puntu hauek adieraziko dituen:

Proiektaturiko antolamenduak indarrean dagoena zein eremutan aldatzen duen zedarriztatzea, kokalekuaren plano bat emanez eta aldaketa horren norainokoa adieraziz.

Hala badagokio, zein eremutan uzten diren geldieran hirigintza-ordenamendua edo hirigintza-planak exekutatzeke zein hirigintzan esku hartzeko prozedurak, eta geldiera horren iraupena.

Era berean, agindu hori 105/2008 Dekretuaren 32. artikuluan errepikatzen da, gehituz, indarrean dagoen antolamendua aldatzen den arloak mugatzeari dagokionez, planoak edo informazio grafikoko tresnak gehitu behar direla egungo egoera eta antolamenduak aurreikusitako etorkizuneko irudia alderatzeko.

Testuinguru horretan eginga, ondorengo 3. epigrafean modu laburbilduan adierazten dira Plan Bereziaren Aldaketako helburu eta proposamenak.

3. PLAN BEREZIAREN ALDAKETAREN HELBURUAK

“20.1 Amaroitz paper-fabrika” azpiesparruaren Plan Bereziaren hirigintzako 1. plana egin zen 2014an, beraz, 1. eta 2. partzelak orube-egoeran geratu dira.

Honako hau da Plan Bereziaren Aldaketaren helburua:

- a) P-2 partzela P-2.1 eta P-2.2 partzeletan banatzea, behar bezala sustatu ahal izateko, alokairu publikorako etxebizitza babestuen egungo beharrei erantzuteko.
- b) Lehentasunezko fluxu-gunea den eta guztiz urpetu daitekeen eremuan dauden P-3 eta P-4 partzeletan hasiera baterako aurreikusitako eraikinak kentzea eta P-1, P-2.1 eta P-2.2 partzeletara mugitzea.



"20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA" AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

- c) Jatorrizko P-1 eta P-2 partzelak aldatzea, P-3 eta P-4 partzelen soberazko eraikigarritasuna har dezaten, eta era berean beheko solairuak eta sotoetarako sarbideak jartzea bideratzen duen konfigurazioa egin ahal izateko.
- d) Okupazio pribatu eta erabilera publikoko zortasunik gabeko antolamenduaren partzela pribatuko eremuak ase uztea eta eremu publiko gisa proposatzea, obraren amaieran lagatzeko, hala badagokio.

4. PROIEKTATUTAKO ANTOLAMENDUAK INDARREAN DAGOENA ALDATZEN DUEN ARLOAK MUGATZEA

"20.1 Amaroitz paper-fabrika" azpiesparruan indarrean dagoen hirigintza-antolamendua honako plano honetan irudikatzen dena da: ***L_ O.01. INFORMAZIOA. ORDENACIÓN GENERAL "VIGENTE" / "INDARREKO" ANTOLAMENTU OROKORRA. 2013ko ekaina.***

Antolamenduaren lerrokadura eta sestrak, indarrean daudenak, honako plano honetan irudikatzen direnak dira: ***L_ O.05. INFORMAZIOA. ALINEACIONES Y RASANTES "VIGENTE"/ "INDARREKO" LERROKADURAK ETA SESTRAK. 2013ko ekaina.***

Era berean, antolamenduaren arlo horretarako zehaztutako eremuaren erregimena honako plano honetan irudikatutakoa da: ***L_ O.08. INFORMAZIOA. REGIMEN DE PROPIEDAD Y USO / ERABILERA ETA JABETZAREN ERREGIMENA. 2013ko ekaina.***

Aldaketa horretan honako plano honetan egindako urbanizazioaren amaierako obraren dokumentazioa ere jasotzen da: ***L_ U.04. INFORMAZIOA. URBANIZACIÓN "RECEPCIONADA" / "JASOTAKO" HIRIGINTZA. 2014ko ekaina.***

5. PLAN BEREZIAK LIZENTZIAK ETETEAN DUEN ERAGINA

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2006 Legearen 85.3. artikuluari jarraikiz, Plan bereziari hasierako onespena emateak berekin ekarriko du dagokion arloko onarpenak, baimenak eta lizentziak emateko aukera etetea, urte bateko epean; etendura hori amaitu egingo da epe hori igarotzen denean eta, kasu guztietan, Plana behin betiko onesten denean.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren
ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

Vitoria-Gasteiz, 2023ko uztaila

Arkitektoa:

CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO
EHAEO zk 5419

ESKUE581cf26-c459-4ee7-829f-fe0da96c4041

Lankideak:

Laura García Ropero. Arkitektoa

Ricardo Medina Martín. Arkitektoa

Alejandro Santamaría Sillauren. Bide, Ubide eta Portuetako ingeniaria

“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

H. PLANOAK

INFORMAZIO-PLANOAK

- **I.01.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) INFORMAZIOA. SITUACIÓN / KOKAPENA.
- **I.02.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) INFORMAZIOA. TOPOGRÁFICO/ TOPOGRAFIKOA.
- **I.03.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) INFORMAZIOA. PARCELARIO ACTUAL / EGUNGO PARTZELARIOA.
- **I.04.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) INFORMAZIOA. ZONIFICACIÓN GLOBAL / ZONIFIKAZIO OROKORRA
- **I.05.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) INFORMAZIOA. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA / ZONIFIKAZIO XEHAKATUA
- **I.06.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) INFORMAZIOA. RED DE FECALES / GOROTZ-SAREA
- **I.07.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) INFORMAZIOA. RED DE PLUVIALES / EURI-UR SAREA
- **I.08.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) INFORMAZIOA. RED DE ABASTECIMIENTO / UR-HORNIKUNTZA
- **I.09.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) INFORMAZIOA. ENERGÍA ELÉCTRICA / ENERGIA ELEKTRIKOA
- **I.10.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) INFORMAZIOA. RED DE TELEFONÍA / TELEFONIA-SAREA
- **I.11.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) INFORMAZIOA. RED DE GAS / GAS-SAREA.
- **I.O.01.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) INFORMAZIOA. ORDENACIÓN GENERAL “VIGENTE” / “INDARREKO” ANTOLAMENTU OROKORRA.
- **I.O.05.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) INFORMAZIOA. ALINEACIONES Y RASANTES “VIGENTE” / “INDARREKO” LERROKADURAK ETA SESTRAK.
- **I.O.08.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) INFORMAZIOA. REGIMEN DE PROPIEDAD Y USO / ERABILERA ETA JABETZAREN ERREGIMENA.
- **I.U.04.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) INFORMAZIOA. URBANIZACIÓN “RECEPCIONADA” / “JASOTAKO” HIRIGINTZA.

ANTOLAMENDU-PLANOAK

- **O.01.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) ANTOLAMENDUA. ORDENACIÓN GENERAL / ANTOLAMENTU OROKORRA.
- **O.02.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) ANTOLAMENDUA. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA / ZONIFIKAZIO XEHAKATUA.
- **O.03.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) ANTOLAMENDUA. ALZADOS GENERALES / ALTZAERA OROKORRAK.
- **O.04.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) ANTOLAMENDUA. URBANIZACIÓN / HIRIGINTZA.
- **O.05.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) ANTOLAMENDUA. ALINEACIONES Y RASANTES / LERROKADURAK ETA SESTRAK.
- **O.08.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) ANTOLAMENDUA. REGIMEN DE PROPIEDAD Y USO / ERABILERA ETA JABETZAREN ERREGIMENA.
- **O.09.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) ANTOLAMENDUA. RED DE FECALES / GOROTZ-SAREA
- **O.10.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) ANTOLAMENDUA. RED DE PLUVIALES / EURI-UR SAREA
- **O.11.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) ANTOLAMENDUA. RED DE ABASTECIMIENTO / UR-HORNIKUNTZA
- **O.12.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) ANTOLAMENDUA. ENERGÍA ELÉCTRICA / ENERGIA ELEKTRIKOA



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

- **O.13.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) ANTOLAMENDUA. RED DE TELEFONÍA / TELEFONIA-SAREA
- **O.14.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) ANTOLAMENDUA. RED DE GAS / GAS-SAREA.

ALDATUTAKO PARTZELEN FITXAK

- **F.01.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) ALDATUTAKO 1. PARTZELAREN FITXA
- **F.02.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) ALDATUTAKO 2.1. PARTZELAREN FITXA
- **F.03.** (Behin betiko onesp. 2023ko uzt.) ALDATUTAKO 2.2. PARTZELAREN FITXA



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren
ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

J. I. ERANSKINA

“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO
HAPBren 2. ALDAKETAREN BEHIN BETIKO INGURUMEN-AZTERKETA
ESTRATEGIKOA

ESKUE581cf26-c459-4ee7-829f-fe0da96c4041



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren
ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

K. II. ERANSKINA

“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO
HAPBren 2. ALDAKETAREN PAISAIAREN GAINEKO ERAGINAREN
AZTERKETA

“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

AMAROTZ PAPER-FABRIKAREN AURREKARIAK

Arlo honen antolamenduaren jatorria paper-fabrikaren industria-instalazioek betetzen zuten azalaren Hiri-eraberritze eta -birmoldaketa izan zen. Fabrika bota eta etxebizitza-eraikin berriekin ordeztu zen; horretaz gain, udalerriaren horniduren sarean integratutako parke publiko berri baten (gutxi gora behera 34.993,00 m²-ko azalera) antolamendua egin zen.

Amarotz paper-fabrika 1858an sortu zen, eta lehen errota eta Amarotzeko burdinola zeuden lekuan jarri zen.

Amarotz auzoa 1 Errepide Nazionalaren hegoaldean dagoen auzoa da, Usabal industrialdearen ondoan; auzoa eta industrialdea Araxes ibaiarekin (Oria ibaiaren adarra) paraleloan doan Iruñearako errepide zaharrak banatzen ditu.

Auzoa Araxes ibaiaren bi ertzetarantz hedatzen da, eta argi dago kokagune industrial delako, erabilera industrial horiei lotutako zenbait etxebizitzarekin.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua



AMAROTZ PAPER-FABRIKAREN PAISAIAREN GAINEKO ERAGINA

Amarotz paper-fabrikak ingurumenaren eta paisaiaren gaineko eragin oso handia zuen; landare-paisaia guztiz eraldatu zuen paperaren industria hornitzeko landatutako pinudiekin, industria-instalazioetarako aldatutako ibaibideekin, kontaminazio atmosferiko eta hidrologikoarekin, etab. Etxebizitzetatik hauteman daitekeen eragin bisuala oso nabaria da.

Eraikinen bolumen handiena arloaren iparraldean zegoen, etxebizitzien ondoan, ia-ia horien gainean egonez.

Arlotik gertuen dauden etxebizitzek B+6 solairuko altuera dute, H tipologia dute eta ekialde-mendebaldera begira daude; beraz, ez dago hegoaldera, antolamenduaren arlora, begiratzen duen hutsunerik, komunak aireztatzeko leiho batzuk salbu. Izan ere, hegoaldea itxita uzten zen eta ekialde-mendebalde orientazioak bakarrik erabiltzen ziren, hein batean nabeen teilatuek eta bolumenak zuen eragin bisuala saihesteko.



Fabrikako teilatuetatik dagoen bista

ESKUE581cf26-c459-4ee7-829f-fe0da96c4041

“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua



Araxes ibaiaren mendebaldean dagoen magalaren landa-bidetik dagoen aireko bista

Gaineko argazkian ikus daitekeenez, paper-fabrikak arlo eta auzoaren alde osoa betetzen du. Nabe Nagusiaren altuera, gutxi gora behera, B+7 solairukoa zen. Auzoari begira zegoen aldeak 70 metro lineal betetzen zituen, auzoan horma osatuz.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

PAPER-FABRIKA KENTZEAREN HELBURUAK ETA LORPENAK

Amarotz paper-fabrika bota eta mugitzeak, alde batetik, etxebizitzentzat Amarotz auzoa zeharkatzen duen n-130 errepidearen zatiaren bidezaintza hobetzea. Bestalde, atsedenlekuak jarri dira, hein handi batean paper-fabrikak betetako eremua hustuz eta hornikuntza ludikoak jarriz, hala nola pilotalekua, eta ibaiarekiko paralelo dagoen ibilgunea ere egin da.

HAPBren aldaketarekin eta 3. eta 4. partzelak ezabatzean, urbanizazioaren bigarren fasean hiri-periferiako parkea egiteko hasierako helburua berreskuratu zen.

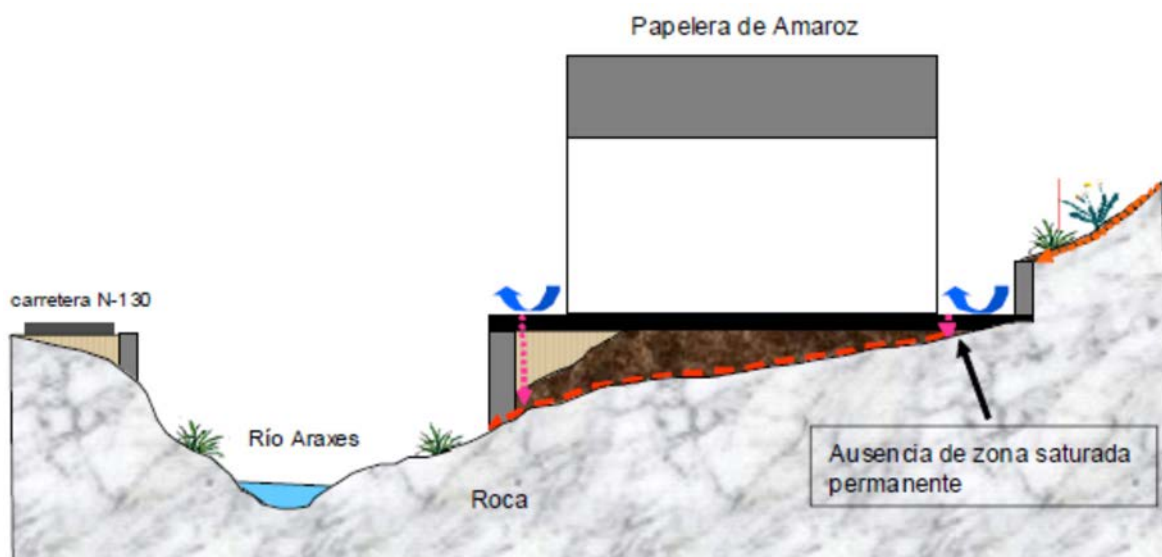
Eta amaitzeko, arlo osoaren ingurumen- berreskurapena egin zen, eragin handia zuelako ingurumenaren eta paisaiaren gainean; izan ere, landare-paisaia guztiz eraldatu zuen paperaren industria hornitzeko landatutako pinudiekin, industria-instalazioetarako aldatutako ibaibideekin, kontaminazio atmosferiko eta hidrojologikoarekin, etab.

Paper-fabrikak ibaian zituen azpiegiturak kendu ziren, eta ondoren ibaiertzeko landaredia berreskuratu zen.

Kutsatutako lurzoruei dagokionez, lurzoruen karakterizazioa egin zen eta material kutsatzaile guztiak kendu ziren.

AUZOAREN ESKALARI dagokionez, antolamenduak jarraitasuna ematen dio Amarotz auzoari eta iparraldean dauden etxebizitzetzi; izan ere, jada urbanizatuta dagoen bide berriak jarraitasuna ematen dio zegoenari.

Paper-fabrikaren ebakidurak arlo guztia betetzen zuen, 2009ko ingurumeneko txostenetan egindako ebakiduran ikus daitekeenez.





"20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA" AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren

ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

EGUNGO PROPOSAMENAREN EGUZKIZTAPENAREN ANALISIA

Existitzen den eraikinekin alderatuz antolamenduaren itzalen planoak irudikatu dira eguneko bi uneetan, aldi berean neguko eta udako solstizioetan.

Itzalen kalkulua egiteko erreferentzia gisa hartu da SunEarthTools.com webgunetik lortutako arloaren eguzki-grafiko estereografikoa.

"20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA" AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

HEGOA_negua (abenduak 24, eguerdia)

MENDEBALDEA_negua (abenduak 24, ilusentia)



Neguko solstizioa



Neguko solstizioa

“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren
ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

EKIALDEA_uda (ekainak 21, eguerdia)

HEGOALDEA_uda (ekainak 21, ilusentia)



Udako solstizioa



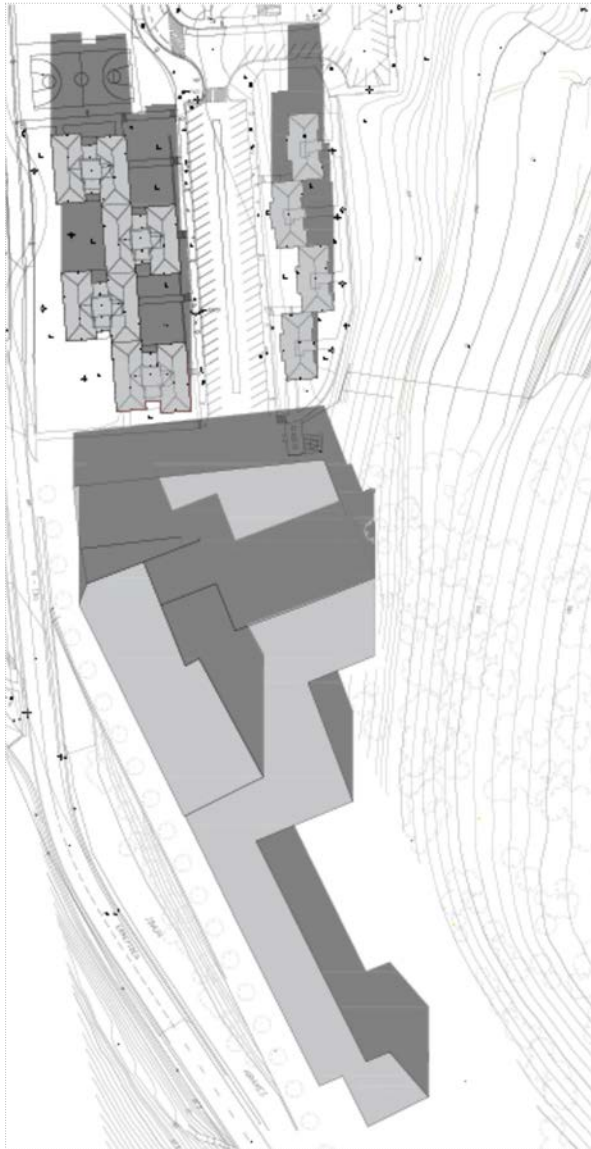
Udako solstizioa

ESKUE581cf26-c459-4ee7-829f-fe0da96c4041

“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

EKIALDEA_negua (abendua 24, eguerdia) *Amarotz paper-fabrikaren hasierako egoera.*



Eguzkiztapenaren azterketaren ondorio gisa, Amarotz paper-fabrikaren hegoaldeko neguko solstizioaren eguzkialdia aurkezten da.

Esan daiteke ez dela okerrerako aldaketarik egin hasierako egoerarekin alderatuz.

Udako solstizioari dagokionez, ez dago eraginik existitzen den eraikinen eguzkiztapenean; gauza bera gertatzen da neguko solstizioaren arratsaldeko egoeran.

Hegoaldean, neguko solstizioan, eragina dago mendebaldeko eraikinaren lehenengo atalean. Baina eragin hori ia irekidurarik gabeko fatxadan gertatzen da; beraz, eragina baztergarria da.

Goizeko eguzkiztapenari dagokionez, lortutako ondorioa da Euletxagaren tontorra dela-eta eguzkiak ezin duela argirik eman ekialdetik, ez neguan ez udan.

“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

EGUNEKO PROPOSAMENAREN ANALISI BISUALA

Proposatutako eraikinak Amaroitz auzoari jarraipena emanaz antolatzen dira, eta eraikinaren lehenengo tarteak arkupea izango du, batzuetan bidearen gainetik dauden sarbideak ebazteko, T500 baino gehiagoko kotan egon daitezke.



Fotomuntaketa Amaroitz auzoko kale nagusitik.

Partzelen arteko eremuak kale nagusia eta Araxes ibaiko ibilgunea lotzen dituzten zeharkako gune izan daitezela proposatzen da, ondorengo fotomuntaketetan ikus daitekeenez. Horretaz gain, sustapen publikoko partzela pribatuetan ere Amaroitz kalearen eta ibai-pasealekuaren arteko jarraipen bisual eta espazial hori mantentzen saiatuko da.



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua



VISTA DESDE AVDA. IRUÑA / IRUÑA ETORBIDETIK BISTA



VISTA DESDE EL PASEO / PASEALEKUTIK BISTA

ESKUE581cf26-c459-4ee7-829f-fe0da96c4041



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua



VISTA DESDE EL VIAL / BIDETIK BISTA



VISTA DESDE VIAL DEL PORCHE / PORTXEKO BIDETIK BISTA

ESKUE581cf26-c459-4ee7-829f-fe0da96c4041



“20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA” AZPIESPARRUARI BURUZKO HAPBren ALDAKETA

2. ALDAKETA_ Behin betiko onesteko testua

ONDORIOAK

20.1 Amarotz paper-fabrika esparruan proposatutako eraikinak bizitegirako hiri-lurzoru industrialaren hiri-berrikuntza eta -lehengoratzeko baten barruan sartzen dira.

Amarotz auzoa 70ko hamarkadan eraiki zen paper-fabrikaren ondoan; hori auzoaren muga fisikoa zen.

Egungo antolamenduarekin, paper-fabrika eta horrek dakarren muga ezabatzen da, auzoa airatuz, Kaleari jarraipena emanez eta Araxes ibaiaren ibilgunea sortuz.

Eraikin berriak bide nagusiaren eta ibilgunearen arteko eremura mugatzen dira, eta bi eremuak komunikatzen dituzten zeharkako guneen bidez daude konfiguratuta.

Eraikin berrien banaketa horren ondorioz, nahiz eta profil handia izan, paisaiaren gaineko eragina txikiagoa da, eta jarraipena ematen dieten jada existitzen diren eraikinei.

Eguzkiztapenari dagokionez, arazo handiena goizeko eguzkia da, tokiko orografiaren ondorioz ez delako eguerdira arte agertzen.

Bestalde, eguzkiztapenaren atalean dagoeneko ikusi da ez dela egungo egoera okerragotu; beraz, jarduera egokitzat jo daiteke.



BESTELAKO XEDAPENAK

EKONOMIAREN GARAPEN, JASANGARRITASUN ETA INGURUMEN SAILA

2242

EBAZPENA, 2024ko apirilaren 17koa, Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariarena, zeinaren bidez formulatzen baita Tolosako (Gipuzkoa) udal-mugarteko «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpieremuaren HAPBaren 2. aldaketaren ingurumen-adierazpen estrategikoa.

AURREKARIAK

Eusko Jaurlaritzako Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren 2021eko apirilaren 20ko Ebazpenaren bidez, Tolosako udal-mugarteko «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpieremuaren HAPBaren 2. aldaketaren ingurumen-azterketa estrategikoaren irismen-dokumentua egin zen, bat etorrita ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearekin eta Planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretuan xedatutakoarekin.

«20.1 Amarotz paper-fabrika» azpieremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren bigarren aldaketa Tolosako Tokiko Gobernu Batzarrak onartu zuen hasiera batean, 2022ko urriaren 4an.

Tolosako Udalak bidalitako dokumentazioan jasota dagoenez, abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 21. artikuluan eta Planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzeko urriaren 16ko 211/2012 Dekretuaren 12. artikuluan ezarritakoari jarraikiz, Tolosako Udalak Planaren eta haren ingurumen-azterketa estrategikoaren jendaurreko informazioaren izapidea bete zuen, jendaurrean 45 egunez jarrita, 2022ko urriaren 18ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialeko (197. zenbakia) iragarkiaren bidez (akatsen zuzenketa argitaratu zen 2022ko urriaren 21eko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean, 200. zenbakian). Jendaurreko informazioaren iragarkia udalerrian hedapen handiena duten egunkarietan eta Tolosako Udaleko iragarki-taulan ere argitaratu zen.

Horrez gain, Udalak eragindako administrazio publikoei kontsulta egin zien, bai eta pertsona interesdunei ere, eta 45 eguneko epea ezarri zuen txostenak eta alegazioak egiteko.

Tolosako Udalak adierazi du ez dela alegaziorik aurkeztu jendaurreko informazioaren aldia eta kontsultatutako administrazio publikoek egindako txostenak igorri ditu; horien emaitza eta edukia administrazio-espedituan jasota daude. Adierazi du, orobat, txosten horiek kontuan hartu dira planaren behin betiko bertsioa idazteko unean.

2023ko urriaren 3an, ingurumen-organoan jaso zen Tolosako Udalak egindako eskaera, 20.1 Amarotz paper-fabrikaren eremuan Tolosako HAPOaren 2. aldaketaren ingurumen-adierazpen estrategikoa (aurrerantzean, Plana) egiteko, honako hauetan xedatutakoarekin bat: Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legean, ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legean eta Planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretuan.

Eskaerarekin batera honako hauek aurkeztu ziren: behin betiko Planaren proposamena, ingurumen-azterketa estrategikoa eta informazio publikoaren izapidea eta eragindako administrazio publikoei eta interesdunei entzunaldia egiteko izapidea azaltzeko zenbait dokumentu.



Dokumentazio horretan jasota dagoenez, Tolosako Udalak kontsulta egin zien eragindako administrazio publikoei eta interesdunei, 20.1 Amarotz paper-fabrika azpierzemuko HAPBaren 2. aldaketari buruz. Eragindako administrazioen artean zeuden Uraren Euskal Agentzia eta Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa. Eragindako administrazioen esku jarritako dokumentazioaren artean, 2021eko abenduak azterlan hidrauliko bat zegoen.

Ildo horretan, Uraren Euskal Agentziak eta Kantauriko Konfederazio Hidrografikoak txosten bana egin zuten, non adierazten baitzen beharrezkoa zela erreferentziako planaren azterlan hidraulikoa zuzentzea edo beste bat egitea.

Txosten horiei erantzunez, Tolosako Udalak beste azterlan hidrauliko bat gehitu dio espedienteari, 2023ko uztailean egina.

2024ko otsailaren 23an, Uraren Euskal Agentziaren txostena gehitu zitzaion espedienteari. Txosten horretan adierazten denez, azterlan hidrauliko berria zuzena da, eta zenbait gogoeta egiten dira proposatutako jarduketak indarrean dagoen Plan Hidrologikoarekin bateragarriak diren ikusteko.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 1. artikuluan xedatutakoaren arabera, lege horren helburua da ingurumenean ondorio adierazgarriak eragin ditzaketen plan, programa eta proiektuen ingurumen-ebaluazioa arautu behar duten oinarriak ezartzea, eta ingurumenaren babes-maila handia bermatzea, garapen jasangarria sustatzea helburu hartuta.

Halaber, Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 60. artikuluan arabera, ingurumen-ebaluazioak ingurumena babesteko maila handia bermatu eta garapen jasangarria sustatuko du. Horretarako, planak, programak eta proiektuak egiteko, hartzeko, onesteko edo baimentzeko ingurumen-alderdiak bateratuko ditu; ingurumen-alternatiba bideragarriak aztertu eta hautatuko ditu; ingurumenarekiko ondorio kaltegarriak prebenitzeko, zuzentzeko eta, hala badagokio, konpentsatzeko aukera ematen duen neurriak ezarriko ditu; eta ingurumen-ebaluazioaren helburua betetzeko beharrezkoak diren zaintza-, jarraipen, eta zehapen-neurriak ezarriko ditu.

Abenduaren 9ko 21/2013 Legean ezarritakoaren arabera, ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta egingo zaie planei eta programei, bai eta haien aldaketei ere, baldin eta administrazio publiko batek onartzen baditu eta legezko edo arauzko xedapen batek aginduta egiten eta onartzen badira aipatu legearen 6.1 artikuluan zehaztutako baldintzaren bat betetzen dutenean.

Gainera, Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 61. artikuluan arabera, ingurumenean efektu nabarmenak izan ditzaketen eta hiri- eta landa-lurraldearen antolamenduari eta lurzoruen erabilerari dagozkien planei eta programei, eta horien aldaketei eta berrikuspenei, ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta egingo zaie, II.A eranskinean zehazten denari jarraikiz.

Halaber, kontuan hartuta abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 17. artikulua eta hurrengoak, eta Planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzeko urriaren 16ko 211/2012 Dekretuaren 8. artikulua eta hurrengoak, bai Tolosako Udalak, bai Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularren Zuzendaritzak beharrezkoa den guztia xedatu dute Planaren ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura aurrera eramateko ingurumen-azterketa estrategiko baten bidez –zeinaren irismena aurrez ezarri baita–, kontsulta



publikoen bidez eta ukitutako administrazio publikoen eta interesdunen parte-hartze prozeduraren bidez.

Planaren ingurumen-ebaluazio estrategikoaren espedienteko dokumentazio teknikoa eta txostenak aztertu ostean, eta kontuan hartuta ingurumen-azterketa estrategikoa egokia dela eta indarrean dagoen araudiari egokitzen zaiola, ingurumen-adierazpen estrategikoa hau eman du Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularren Zuzendaritzak, organo eskuduna baita otsailaren 23ko 68/2021 Dekretuaren arabera (horren bidez ezartzen da Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Sailaren egitura organiko eta funtzionala). Esandako adierazpen horretan, ingurumenaren arloko alderdiak Planaren proposamenean txertatzearen aldeko balorazioa egiten da, eta Planak ingurumenean eragingo dituen inpaktu nabarmenen aipamena ere jasotzen da, azkenean onartuko den Planean sartu beharreko azken zehaztapenak barnean direla, ingurumen-ondorioetarako bakarrik.

Kontuan hartu dira: 21/2013 Legea, abenduaren 9koa, ingurumen-ebaluazioari buruzkoa; 10/2021 Legea, abenduaren 9koa, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzkoa; 211/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duena; 68/2021 Dekretua, otsailaren 23koa, Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duena; 39/2015 Legea, urriaren 1ekoa, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearena; 40/2015 Legea, urriaren 1ekoa, Sektore Publikoaren Araubide Juridikoarena, eta aplikatzekoa den gainerako araudia. Horiek horrela, honako hau

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.— Tolosako udal-mugarteko «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpieremuaren HAPBaren 2. aldaketaren ingurumen-adierazpen estrategikoa formulatzea, jarraian zehazten den moduan:

A) Plana «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpieremuari aplikatzen zaio; 63.302 m²-ko azalera du eta izen bereko bizitegi-auzoaren ondoan dago, Tolosako hirigunearen hegoaldean, GI-2135 errepidearen ondoan eta Araxes ibaiaren eskuinaldean. Eremu horretan zeuden Amarotz paper-fabrikaren pabiloiak eta instalazioak, eta eraitsi egin zituzten.

«20.1 Amarotz paper-fabrika» azpieremua bizitegi-lurzoru gisa sailkatuta dago Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta, honen arabera, Plan Berezi baten bidez zehaztu behar da haren antolamendu xehatua.

Plan Bereziak bizitegi-erabilerako 4 lurzati pribatu aurreikusten zituen, P-1etik P-4ra izendatutakoak, 28.791 m²-ko eraikigarritasunarekin. P-1 eta P-2 lurzatiak urbanizazio-proiektua gauzatu den eremuaren zati batean daude; P-3 eta P-4 lurzatiak, aldiz, ez dira urbanizatu, eta haien garapena arriskuan dago, uholde-arriskua baitute.

Hori horrela, «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpieremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren (aurrerantzean, Plana) bigarren aldaketaren xedea da P-1 eta P-2 lurzatiara aldatzea hasieran P-3 eta P-4 lurzatiei esleitutako bizitegi-eraikigarritasuna. P-3 eta P-4 lurzati pribatuetan ilarako aparkaleku-eremu bakarra dago.

Planak hiru lurzati pribatutan banatzen ditu jatorrizko P-1 eta P-2 lurzatiak: P-1, P-2.1 eta P-2.2. Azalera eraikigarriaren galera konpentsatzeko, eraikigarritasun osoari eusten zaionez, handitu egiten da lurzatiaren eraikin-profila; hala, Amarotz auzoaren mugakide diren P-1 lurzatiaren eraikinekin BS+7 profila dute iparraldean, eta BS+8 profila hegoaldean. P-2.1 eta P-2.2 lurzatiaren, gehieneko



profila BS+9 da, eta hegoaldeko muturrean BS+8. P-1 lurzatian sotoko hiru solairu egin daitezke; beste bi lurzatiean, berriz, sotoko bi solairu gehienez.

Lurzati bakoitzeko blokeen konfigurazioa bloke isolatu paraleloena izango da 1. lurzatian, eta bloke perpendikularrena 2.1. eta 2.2. lurzatiean, nahiz eta bestelako antolaerak ere onartzen diren; horregatik, gehieneko lerrokadura malgua uzten da eta solairu bakoitzeko gehieneko okupazioa mugatzen da. Guztira 292 etxebizitza egongo dira. Dena den, kopuru hori orientagarria da, eta kasuan kasuko eraikuntza-proiektuetan definituko da.

Atari eta garajeetarako sarbideak +88,90 kotatik gora jarri dira, 500 urteko errepikatze-denborako uholde-arriskuko kotatik gora egoteko.

Planak 5 antolamendu-alternatiba aztertzen ditu, «0» alternatibaz edo esku ez hartzeaz gain. Alternatibak lurzati bakoitzaren barruko blokeen konfigurazioan oinarritzen dira.

Ingurumenari dagokionez, ez da alde nabarmenik ikusten aztertutako alternatibetan; izan ere, guztiak eremu urbanizatu batean garatzen dira, 0 alternatiba izan ezik, uholde-eremu batean eraikitzea planteatzen baitu.

Laburbilduz, antolamendu berria honetan datza:

- P-2 lurzatia P-2.1 eta P-2.2 lurzati-unitatetan bereiztea.
- Lehenetsuneko fluxu-eremuan dauden P-3 eta P-4 lurzatieetatik hasiera batean aurreikusitako aprobetxamenduak eta eraikinak kentzea, eta horien hirigintza-aprobetxamenduak P-1, P-2.1 eta P-2.2 lurzatieetara eramatea.
- Okupazio pribaturik gabeko lurzati pribatuko espazioak libratzea eta espazio libre publiko gisa proposatzea.

Bi eremu bereizten dira Planaren xede den eremuan: Araxes ibaiaren ondoan hedatzen den eremu lau bat (bertan zeuden Amarotz paper-fabrikaren instalazio zaharrak, eta iparraldean urbanizatuta dago gaur egun), eta mendi-hegaleko beste eremu bat, pinu landaketak eta baso misto degradatua barne hartzen dituena. Planak proposatutako jarduerak urbanizatuta dagoen gunera mugatzen dira.

Hauek dira Planaren eragina nozitu duen ingurunearen ezaugarriak eta baldintzatzailek adierazgarrienak:

- Eremuak Araxes ibaiarekin egiten du muga mendebaldean, Natura 2000 Sareko ES2120012 Araxes ibaia Kontserbazio Bereziko Eremu izendatua. Ibaia bideratuta dago tarte horretan.
- Araxes ibaia LAGetako Azpiegitura Berdearen sare urdinean sartuta dago.
- Ibaiaren tarte hori 2004ko maiatzaren 12ko Foru Aginduak definitutako bisoi europarra kontserbatzeko interes bereziko eremua da. Foru-agindu horrek, Gipuzkoako Lurralde Historikoan Bisoi europarraren (*Mustela lutreola*, Lineo, 1761) Kudeaketa Plana onartzen du.
- Akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasun handia duen eremu bat dago eremuaren iparraldeko muga.
- Landaredia interes txikikoa da. Honako hauek dira eremuan nabarmendu beharreko puntu bakarrak: Araxes ibaiaren ibaiertzeko landaredi-tarteak eta hostozabalen baso degradatua.



- Azterketa-eremuan fauna multzo bat dago, eta, bertan, landazabal atlantikoarekin lotutako espezieak nagusitzen dira, batez ere hiriguneekin lotutakoak. Era berean, Araxes ibaiarekin eta haren ibaiertzekin lotutako ingurune urtarreko espezie bereizgarriak daude; izan ere, hark zeregin garrantzitsua betetzen du fauna-korridore gisa, eta espezie bereziak ditu.

- Azterketa-eremuan, lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentarioko lurzati bat dago (kodea: 20071-000099). Hasierako dokumentu estrategikoan jasotako informazioarekin bat etorritik, Ingurumen Administrazioaren zuzendariaren 2017ko urtarrilaren 16ko Ebazpenaren bidez eman zen Papelera de Amaro SAk Tolosako (Gipuzkoa) Iruña etorbideko 1 zenbakian zuen kokalekua urbanizatzeko I. faseko tokiko sistemetako (bideak, espazio libreak eta kirol-arloko komunitate-ekipamendua) eremu publikoetako lurzorua kalitate-adierazpena (20071-000099 kodea duena). Ebazpen horren hirugarren puntuak adierazten duenez, 1., 2., 3. eta 4. lurzatietan etxebizitzak eraikitzeari begira egin behar diren hondeaketak egiteko planak idatzi behar dira, eta ingurumen-organoak plan horiek onartu behar ditu gauzatu aurretik.

- Eremuak 10, 100 eta 500 urteko errepikatze-denborako uholde-arriskuko orbanak ditu, eta Planaren xedea da etorkizuneko eraikinak dagoeneko urbanizatuta dauden eta uholde-arriskurik ez duten eremuetara mugatzea.

Planak lurzorua okupazioa murrizten du, hasieran P-3 eta P-4 lurzatietan aurreikusitako eraikinak ezabatzen baitira, eta horrek ingurumen-abantaila dakar indarrean dagoen plangintzarekin alderatuta. Planak proposatutako jarduketak urbanizatutako eremura mugatzen dira, P-1 eta P-2 lurzatiak.

Obra-fasean, eremuan aurreikusitako jarduketek zeharkako ondorioak izan litzakete Araxes ibaiaren egoera ekologikoan, jalkinak ibilgura arrastatzeagatik, bai eta ibilguaren zati hori erabiltzen duten fauna-espezie babestuetan ere. Ondorio horiek ez dira handiak izango; izan ere, ibaia bideratuta dago eremutik igarotzen den zatian, eta deskonektatuta dago, eremu urbanizatutik bereizten duen oinezkoentzako pasealeku bat dagoelako. Planak ibaiertzeko landaredia birsortzea eragozten duten hirigintza-garapenak finkatzen laguntzen badu ere, Planik gabe sortuko liratekeen antzekoak dira eragin posible horiek.

Ingurumen-azterketa estrategikoak ondorioztatzen du Planak ez duela kalterik eragingo KBE osoan, jarduketak jada urbanizatuta dagoen azpierzura mugatzen baitira. Obra-fasean prebentzio-neurriak hartuta, ibaira istripuz isurketarik ez egiteko, baztertu egiten dira natura-ondarearen gaineko eragin nabarmenak.

Zaritari dagokionez, kalitate akustikoko helburuak (KAH) betetzeari lotutako gatazka bat hauteman da GI-2135 errepidetik hurbilen dagoen eremuan. Kanpoko KAHak gaintzen dira aipatutako errepidetik gertuen dauden eremuetan, lurzati mendebaldean dagoen eremuan. Inpaktu akustikoari buruzko azterlanaren arabera, ez ditu aurkitutako arazoak konpontzen ez pantaila akustikoa ezartzeak, ez GI-2135 errepidean abiadura murrizteak (50 km/h-tik 40 km/h-ra). Beraz, egungo Babes Akustiko Bereziko Eremua (gaur egungo BABE-4) handitzea planteatzen da, eta bigarren azterlan akustiko bat egin da, Tolosako Udalak Babes Akustiko Bereziko Eremua handitzeko abiaraz ditzakeen estrategien eta jarduketan oinarriak ezartzeko, baita dagozkion Ekintza Plana eta Eremuko Plana ere.

Etxebizitzen barruan KAHak betetzea lortzeko behar diren isolamendu-neurriak deskribatzen ditu inpaktu akustikoaren azterketak.



Uholde-eremuan kokatuta dagoela da Plana garatzeko muga nagusia, lehen azaldu den bezala. Uholde-arriskuak minimizatzen, Planak proposatzen du bizitegi-erabilerak 500 urteko errepikatze-denboraren uholde-kotaren gainetik kokatzea.

B) Ebazpen hau bat dator ingurumen-azterketa estrategikoaren ondorio nagusiekin, eta uste da nahikoa justifikatu dela Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularren zuzendariaren 2021eko apirilaren 20ko Ebazpenaren bidez emandako irismen-dokumentuan aurkeztu ziren ingurumen-irizpideen integrazioa.

Planak ingurumen-azterketa estrategikotik eratorritako ingurumen-alderdiak txertatu ditu, ingurumen-organoak emandako irismen-dokumentuan eskatutako zabaltasun-, xehetasun- eta zehaztasun-maila bermatuta. Ondorioztatzen da ingurumen-arloko izapidetze-prozesuan adierazitako alderdi guztiak behar besteko zorrotasunez jorratu direla, plangintza-prozesuan gerta litezkeen ingurumen-eraginak kontuan hartu direla bermatzeko moduan.

C) Plana izapidetzean, ez da gehitu ingurumen-azterketa estrategikoa zabaltzea eskatzen duen jarduketa berririk, eta ez da atzeman birdefinitu edo kendu behar den Planaren jarduketarik.

D) Indarrean dagoen araudiaren arabera hartuko dira babes-, zuzenketa- eta konpentsazio-neurriak eta jarraipenekoak, baita hurrengo apartatu hauetan xedatutakoaren arabera eta, aurrekoari aurka egiten ez zaionean, ingurumen-azterketa estrategikoan eta hirigintza-agirian ezarritakoaren arabera ere. Planak, halaber, honako zehaztapen eta neurri hauek bete beharko ditu hura garatzeko proiektuetan:

D.1.– Natura-ondarea babesteko neurriak.

Araxes ibaiaren ertzetako jarduketek Gipuzkoako Foru Aldundiaren alde aurreko baimena izango dute, ES2120012 Araxes Ibaia/Río Araxes Kontserbazio Bereziko Eremuaren organo kudeatzailea den aldetik, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Bisoi europarraren (*Mustela lutreola*, Lineo, 1761) Kudeaketa Plana onartzen duen 2004ko maiatzaren 12ko Foru Aginduaren 9. artikulua aplikatuz. Hala badagokio, egoki irizitako baldintzak ezarriko ditu.

D.2.– Jabari publiko hidraulikoaren babesari eta uholde-arriskua murrizteari buruzko neurriak.

Urari buruzko ekainaren 23ko 1/2006 Legearen 7.k) artikuluan xedatutakoa betez, txostena eskatu beharko zaio Uraren Euskal Agentziari, Plan Bereziazen bigarren aldaketaren hasierako onspena egin ondoren.

Planak erantzuna eman beharko die Uraren Euskal Agentziak 2022ko abenduaren 29an hasierako onspenaren aurreko hirigintza-izapidean igorritako txostenean egindako oharrei (espediente-zenbakia: IU-G-2022-0038).

Aurrekoa ezertan eragotzi gabe, urbanizatu beharreko eremu berrietako drainatzeari dagokionez, aintzat hartuta EAeko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean (E.4 atala) xedatutakoa, drainatze jasangarriko hiri-sistemak ezarriko dira (zoldura iragazkorrak, landare-estalkiak, areka hobetuak, zerrenda iragazleak, ekaitz-tankeak, iragazketa-zangak, drainak, etab.), gerora jariatze-ura handitzen bada, lehendik zegoen egoerarekin alderatuta, hazkunde hori konpentsatu ahalko dela edo garrantzirik gabekoa izango dela bermatzeko.

Plan Hidrologikoaren araudian xedatzen denaren arabera, gogorarazten dugu hiri- edo industria-drainatzeko azpiegituren bidez biltzen diren euri-uren jarioek, jabari publiko hidraulikoak kutsa badezakete, Uraren Euskal Agentziak emandako isurtze-baimena izan beharko dutela.



D.3.– Ibai-uren kalitatea babesteko neurriak.

Plan Hidrologikoaren araudian xedatzen denaren arabera, gogorarazten dugu hiri- edo industria-drainatzeko azpiegituren bidez biltzen diren euri-uren jarioek, jabari publiko hidraulikoa kutsa badezakete, Uraren Euskal Agentziak emandako isurtze-baimena izan beharko dutela. Jabari publiko hidraulikoan eta haren babes-eremuetan jarduketak egiteko, Uraren Euskal Agentziaren alde zuzeneko obra-baimena beharko da.

Egingo den urbanizazio-proiektuan, zenbait neurri hartuko dira obrak egin bitartean ahalik eta solido gutxien arrastatu daitezten lurrazaleko uretara; neurri horien artean egongo dira, esaterako, luzetarako jalkitze-hesiak, jalkitze-tangak, jalkin-tranpak edo iragazkiak.

D.4.– Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruei buruzko neurriak.

Azterketa-eremuan, lurzoria kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentarioko lurzati bat dago (kodea: 20071-000099). Hasierako dokumentu estrategikoan jasotako informazioarekin bat etorritik, Ingurumen Administrazioaren zuzendariaren 2017ko urtarrilaren 16ko Ebazpenaren bidez eman zen Papelera de Amaro SAk Tolosako (Gipuzkoa) Iruña etorbideko 1 zenbakian zuen kokalekua urbanizatzeko I. faseko tokiko sistemetako (bideak, espazio libreak eta kirol-arloko komunitate-ekipamendua) eremu publikoetako lurzoruen kalitate-adierazpena (20071-000099 kodea duena). Ebazpen horren hirugarren puntuak adierazten duenez, 1., 2., 3. eta 4. lurzatietan etxebizitzak eraikitzeari begira egin beharko diren hondeaketak egiteko planak idatzi behar dira, eta ingurumen-organoak plan horiek onartu behar ditu gauzatu aurretik.

D.5.– Zaratzen eraginak gutxitzera bideratutako neurriak.

Euskal Autonomia Erkidegoko Hots Kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 36. artikulua ezartzen duenari jarraikiz, ezin izango dira gauzatu garapen berriak kanpoko ingurunean kalitate akustikoaren helburuak betetzen ez badira, hargatik eragotzi gabe dekretu horren 43. eta 45. artikuluetan xedatutakoa.

Hala badagokio, kalitate akustikoaren helburuetara iristeko behar diren neurriak ezarriko dira, EAEko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 2013/2012 Dekretuaren 40. artikuluan zehaztutakoaren arabera eta eremu akustikoak eta erabilera aurreikusitakoak kontuan hartuta.

D.6.– Planaren garapena ingurumenean integrazteko neurriak.

Planaren garapen-dokumentuek ingurumen- eta paisaia-lehengoratzeko definitutako dute, garapenaren egikaritzearen eraginpeko gune guztiak barne hartuta, gune horiek landareztatzea badaitezke.

Ibilgutik urrunen dauden espazio libre berdeak lehengoratzeko, harizti azidofiloko eta harizti/baso misto atlantikoko konplexuetako berezko espezieak erabiltzea gomendatzen da. Nolanahi ere, landare-espezie autoktonoak erabiliko dira, ahalik eta mantentze-lan gutxien eskatzen dituztenak, inguruko baldintza bioklimatikoetara egokituta.

Eremuan egingo diren lorategi-lanetan, «Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatze eskuliburua» agirian jasotako neurri eta gomendioak kontuan hartuko dira (Udalsarea 21en lan-koadernoan, 20. zenbakia b, 2017ko apirilkoa, Eusko Jaurlaritzan). Plana garatzeko proiektuetan, flora-espezie inbaditzaileak lur-mugimenduen bidez hedatzea ekiditeko neurriak zehaztuko dira, eta jarraibideak ezarriko dira betelanean, landareztatze-lanetan eta urbanizazioko lorategi-lanetan erabiliko diren mailegu-lurren eta landare-lurren jatorria eta osaera kontrolatzeko.



D.7.– Ingurumena babesteko neurri orokorrak, aurreikusitako garapena gauzatzen den bitartean.

Aurreikusitako garapenean, ingurumen-balioei eustea bermatzen duten neurriak aplikatu beharko dira. Bereziki:

– Obrako langileek erabili behar duten jardunbide egokien gidaliburua. Gai hauekin zerikusia duten alderdiak bilduko ditu, gutxienez: lanaldiak, makineria, aldi baterako desbideratzeak, isurketak saihesteko prebentzio-neurriak, ahalik eta hauts eta zarata gutxien sortzea, herritarren lasaitasunean eragin negatiboa izan dezaketen jardunak minimizatzea, hondakinak kudeatzea eta abar.

– Hondakinak sortu eta kudeatzea: Hondakinak eta Lurzoru Kutsatuak arautu eta Ekonomia Zirkularra bultzatzeko apirilaren 8ko 7/2022 Legeak araututakoaren arabera eta aplikatzekoak diren berariazko araudiek agindutakoaren arabera kudeatuko dira obretan sortutako hondakinak eta hondeaketetatik eratorritakoak.

Hondakinak kudeatzeko hierarkia-printzipioei jarraituz, hondakinak sortzea prebenitu behar da, edo, hala badagokio, apirilaren 8ko 7/2022 Legearen 8. artikuluan ezarritako lehentasun-hurrenkerari jarraituz kudeatu behar dira, hau da: prebenitzea, berrerabiltzeko prestatzea, birziklatzea eta balorizatzeko beste modu batzuk, balorizazio energetikoa barne.

Hondakinak deuseztatzeko, ezinbestekoa izango da alde zuzenetik behar bezala justifikatzea teknikoki, ekonomikoki edo ingurumenaren aldetik ez dela bideragarria haiek balorizatzea.

Eraikuntza- eta eraispentzen hondakinak ekoizpena eta kudeaketa arautzeko den ekainaren 26ko 112/2012 Dekretuan xedatutakoaren arabera kudeatuko dira.

Industriar erabilitako olioaren kudeaketa arautzen duen ekainaren 2ko 679/2006 Errege Dekretuari jarraituz kudeatu beharko dira sortutako olio erabiliak.

Hondakin arriskutsuak biltzeko sistemak bereziak izango dira, duten tipologia dela-eta isurketaren baten ondorioz nahasiz gero arriskutsuago bihurtu badaitezke edo kudeaketa zaildu badezakete. Hondakin arriskutsuak dituzten ontziek Hondakinak eta Lurzoru Kutsatuak arautu eta Ekonomia Zirkularra bultzatzeko apirilaren 8ko 7/2022 Legearen 21. artikuluan ezarritako segurtasun-arauak beteko dituzte, eta itxita egon beharko dira kudeatzaileari eman arte, isurita edo lurrunduta gal ez daitezken. Aipatutako edukiontzien edo ontzien era argian, irakurgarriak eta ezabaezinean etiketatuta egon beharko dute, indarrean dagoen araudiaren arabera.

Eremu jakin bat egokituko da behin-behineko hondakin arriskutsuak pilatzeko; besteak beste, olio-potoak, iragazkiak, olioak, pinturak eta abar. Gainera, hondakin geldoak biltzeko edukiontzi espezifikoak jarriko dira, hondakin arriskutsuen guneetatik bereizita. Era berean, lanek irauten duten bitartean, sortzen diren hondakinak biltzeko gailu estankokoak jarriko dira lanak egiteko (bidoiak, etab.), eta motaren arabera bereiziko dira hondakinak.

Berariaz debekatuta dago sortzen diren tipologia bakoitzeko hondakinak elkarrekin edo beste hondakin edota efluente batzuekin nahastea. Hondakinak jatorritik bertatik bereiziko dira, eta horiek biltzeko eta biltegitatzeko baliabide egokiak jarriko dira, aipatutako nahasketa horiek ekiditeko.

Araudia betetzea errazagoa izan dadin, zeregin bakoitzaren ondorioz sortutako hondakinak kudeatzeko sistemak prestatu beharko dira. Lanen arduradunek kudeatuko dituzte sistema horiek, eta haien ardura izango da, halaber, beharginek hondakinak behar bezala erabiltzea. Bereziki,



inolaz ere ez da efluente kontrolatu gabetik sortuko, erregai eta produktuak biltegitratzeagatik, makinaren mantentze-lanak egiteagatik edo hondakinak erretzeagatik.

– Lurzoruaren eta lurpeko uren babesa: prebentzio- eta zuzenketa-neurriak ezarriko dira obra-faserako, istripuzko isuriek eragindako erasanak saihesteko, bereziki makinaren mantentze-lanetan (material xurgatzaileak erabiltzea, isuriekin kutsatutako lurzorua kendu eta kudeatzea eta abar). Pilaketa-eremuak, instalazio osagarriak edo makineria-parkea gainazal iragazgaitzetan kokatuko dira. Makinen mantentze-lanik ez da egingo iragazgaitzu gabeko eremuetan.

– Airearen kalitatea eta kalitate akustikoa babestea: eguneko lan-ordutegian jardungo da, eta kamioiek obran sartu eta irteteko erabiltzen dituzten bideak garbi mantendu beharko dira; horretarako, presioko ura edo erraztatze makina mekanikoak erabiliko dira.

Lanek iraun bitartean, jardunbide egokiak aplikatu beharko dira sorburuan zaratak murrizteko, bereziki indusketa-, eraispen-, zamalan- eta garraio-lanetan, baita erabilitako makineriaren mantentze-lanetan, zaraten eta bibrazioen murrizketan, eta erabilitako ekipamenduen zaraten kontrolean ere, besteak beste.

Zaratar buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretuaren 22. artikuluan ezarritakoaren arabera, zonakatzeko akustiko, kalitate-helburu eta emisio akustikoei dagokienez, obrak egitean erabiliko diren makinak egokitu egin beharko dira kanpoan erabiltzeko makinaren emisio akustikoei buruz indarrean dagoen araudian ezarritako aginduetara, eta, bereziki, egokitu beharko dira, hala badagokio, Kanpoan erabiltzeko makinek ingurumenean sortzen dituzten emisio akustikoak arautzen dituen otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretuan (apirilaren 28ko 524/2006 Errege Dekretuak aldatua) eta arau osagarrietan ezarritakora.

Sei hilabeterako baino gehiagorako lanak badira, urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 44. artikuluan arabera, inpaktu akustikoari buruzko azterketa bat egin beharko da, egoki diren zuzenketa-neurriak zehazteko.

D.8.– Eraikingintza eta eraikuntza jasangarriaren aldeko neurriak.

Planaren eremuan eraikingintza eta eraikuntza jasangarrienerako behar diren ezaugarriak dagokienez, EAEko «Etxebizitzaren Eraikingintza Jasangarriaren Gida»-ren gomendioak hartu beharko dira kontuan, eraikinen energia-aurrezpena eta -efizientzia bultzatzeko eta energia berriztagarriak sustatzeko.

Neurri horiek alderdi hauetan eragin beharko dute, gutxienez:

- Materialak. Lehengai berriztaezin gutxiago kontsumitzea.
- Energia. Energia-kontsumoa murriztea eta/edo energia gutxiago sortzea iturri berriztaezinen bidez.
- Edateko ura. Edateko ur gutxiago kontsumitzea.
- Ur grisak. Ur gris gutxiago sortzea.
- Uraren zikloa. Uraren kudeaketa eta kalitatea hobetzea.
- Atmosfera. Gas-, hauts-, zarata-, bero- eta argi-emisioak murriztea.
- Eraikinen barne-kalitatea. Barnealdeko airearen kalitatea, erosotasuna eta osasuna hobetzea.
- Hondakinak. Hondakin solido gutxiago sortzea.



D.9.– Klima-aldaketa apaltzeari eta klima-aldaketara egokitzeari buruzko neurriak.

Klima-aldaketari eta trantsizio energetikoari buruzko maiatzaren 20ko 7/2021 Legean ezarritakoarekin bat etorriz, Plana gauzatzeko proiektuak klima-aldaketaren aurrean pixkanaka eta erresilientziaz egokitzeko beharrezkoak diren neurriak kontuan hartuta diseinatuko dira.

Adibidez, klima-aldaketara egokitzeko eta «uharte termikoaren efektua» gutxitzeko asmoz, jarduketak ahalbidetzen badu, hiri-babesleku klimatiko gisa funtzionatuko duten itzalguneak sortu eta ingurunea naturalizatzeko prozesuak sustatuko dira.

E) Ingurumen-jarraipeneko plana.

Ingurumen-azterketa estrategikoan ezarritakoari jarraituko dio Planaren ingurumen-jarraipenak, zeinak ingurumena zaintzeko programa bat jasotzen baitu. Programa horren xedea da behar diren zaintza- eta kontrol-sistemak ezartzea, egiaztatu ahal izateko Planean xedatzen dena betetzen dela, eta, horien barruan, planteatutako jarduketan ingurumen-exijentziak mantentzen direla.

Bigarrena.– Bi urteko gehieneko epea ezartzea Tolosako udal-mugarteko «20.1 Amarotz paper-fabrika» azpieroaren HAPBaren 2. aldaketa onartzeko, ingurumen-adierazpen estrategiko hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzen denetik aurrera. Epe hori igarotakoan, Plana ez bada onartu, ingurumen-adierazpen estrategiko honen indarraldia amaituko da, eta hortik aurrera ez du ondorioz izango. Kasu horretan, sustatzaileak berriro hasi beharko du Planaren ingurumen-ebaluazio estrategikoaren izapidea, non eta ez den ingurumen-adierazpen estrategikoaren epea luzatzea erabakitzen. Hori guztia, ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 27. artikularekin bat etorriz.

Hirugarrena.– Ebazpen honen edukia jakinaraztea Tolosako Udalari.

Laugarrena.– Ebazpen hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzeko agintzea.

Vitoria-Gasteiz, 2024ko apirilaren 17a.

Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendaria,
JAVIER AGIRRE ORCAJO.



Javier Agirre Orcajo
Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza
Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Saila
Donostia kalea 1
01010 Vitoria-Gasteiz

INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA REVISIÓN DEL ESTUDIO HIDRÁULICO ELABORADO POR HARREMAN INGENIERITZA, S.L., EN RELACIÓN CON LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO 20.1. AMAROS EN TOLOSA

N/ Ref.: IAU-2024-0013

S/Ref.: EAE0-124INET

1. INTRODUCCIÓN

Con fecha 26 de diciembre de 2023 tiene entrada en la Agencia Vasca del Agua-URA un oficio de la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco que, de conformidad con lo indicado en el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, solicita que se realicen las observaciones que se consideren oportunas y que puedan servir de base para la formulación, por parte del órgano ambiental, de la declaración ambiental estratégica, poniendo a disposición de esta Agencia el nuevo estudio hidráulico.

En dicho oficio se indica que el citado estudio ha sido elaborado con posterioridad a la emisión de los informes de la Agencia Vasca del Agua y Confederación Hidrográfica del Cantábrico, informes donde se indicaba la necesidad de corregir o elaborar un nuevo estudio hidráulico a la 2ª modificación del PEOU del subámbito 20.1 Papelera Amaroiz en Tolosa.

El objeto del presente informe es trasladar los resultados de la revisión del Estudio Hidráulico realizado por *Harreman Ingenieritza S.L.* en agosto de 2023.

2. ANTECEDENTES

Como antecedente cabe destacar que la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (CHC) resolvió la autorización de obras para la urbanización de la UE 20.1-Papelera Amaroiz el 28 de septiembre de 2012 (nº exp.: A/20/02017). Los servicios de inspección de esta Agencia a fecha de 23 septiembre de 2014 constataron que las obras fueron finalizadas de acuerdo con la autorización otorgada.

De acuerdo con el proyecto de urbanización, tras los trabajos de urbanización del área "20.1 Papelera Araxes", el área urbanizada dejaba de ser inundable para los eventos de inundación extraordinarios del río Araxes de acuerdo con los modelos de inundabilidad existentes. No obstante, tras la actualización de la cartografía de inundabilidad realizado en el año 2014 por esta Agencia, se constató que el ámbito continuaba siendo inundable para las avenidas extraordinarias del río Araxes.

Teniendo en cuenta lo anterior, el promotor realizó una consulta sobre los criterios de diseño para las edificaciones proyectadas en el desarrollo del PEOU del subámbito 20.1 Papelera Amaroiz y esta Agencia emitió informe el 11 de junio de 2018 (nº exp.: CO-G-2018-0035).

Boulevard eraikina, Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T. 945 01 17 00 www.uragentzia.eus





Posteriormente, teniendo en cuenta las conclusiones de la consulta citada en el párrafo anterior, la 2ª modificación del PEOU reordena el ámbito eliminando las edificaciones previstas en las parcelas 3 y 4 (situados en terrenos de situación básica de rural y en Zona de Flujo Preferente) y se concentra el desarrollo residencial en las parcelas 1 y 2, cuya urbanización se encuentra ejecutada.

Desde esta Agencia se emiten dos informes en relación con la 2ª modificación del PEOU que recoge la reordenación del subámbito: el primero, el 27 de mayo de 2021 en la fase de consultas previas del trámite ambiental (nº exp.: IAU-2021-0072), y, el segundo, el 29 de diciembre de 2022 en el trámite urbanístico previo a la aprobación inicial (nº exp.: IU-G-2022-0038).

En este último informe se indican una serie de consideraciones a tener en cuenta en la aprobación inicial de la 2ª modificación del PEOU del subámbito 20.1. Amaroz, entre las que cabe destacar la referida al Estudio Hidráulico que debe de corregir las deficiencias detectadas, asegurando que el modelo hidráulico coincida con el contenido en la memoria y poder validar los resultados de este, justificando que las edificaciones planteadas en las parcelas no incrementen ni agraven de manera significativa la inundabilidad del entorno ni el riesgo preexistente.

Asimismo, la CHC ha emitido informe en el trámite ambiental y en el urbanístico previo a la aprobación inicial el 23 de junio de 2021 y el 6 de marzo de 2023 respectivamente (nº exp.: ICA/20/2021/0015 e ICA/20/2022/0039).

3. CONSIDERACIONES

Analizado el nuevo Estudio Hidráulico se ha comprobado que basa sus cálculos en el modelo hidráulico elaborado por la Agencia Vasca del Agua URA para este tramo del río Araxes (2014) y analiza la inundabilidad del subámbito 20.1 en dos escenarios:

1. Situación actual. Introduce varias secciones en el ámbito, a partir de datos LIDAR combinados con mediciones topográficas de campo. El modelo, que actualiza correctamente la información de partida, incluye la demolición de la papelera, el desmonte del terreno que ocuparán las edificaciones proyectadas y la urbanización de los viales.
2. Situación final. Este escenario refleja los rellenos y las edificaciones proyectadas conforme a lo recogido en la documentación. Se ha comprobado que los rellenos proyectados permiten la edificación del subámbito por encima de la cota de la avenida de 500 años de periodo de retorno (T500). Como consecuencia de la actuación del PEOU, se producen sobreelevaciones puntuales máximas de la cota de la lámina de agua para T500, respecto al escenario actual, de 8 cm.

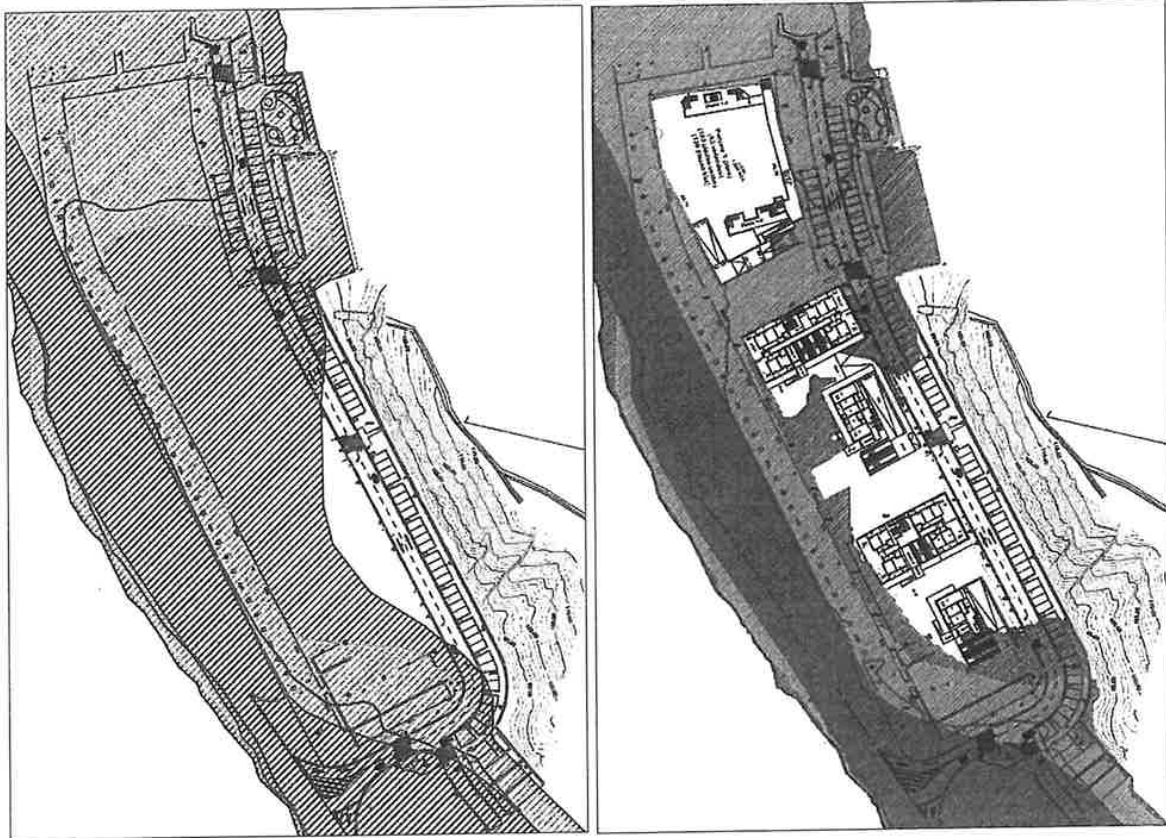
Desde esta Agencia se concluye que el estudio hidráulico es correcto.

Por otra parte, en relación con la compatibilidad de las actuaciones propuestas con el Plan Hidrológico¹, se comprueba que los usos residenciales se sitúan por encima de la cota de inundación de periodo de retorno de 500 años, debido a que, en todos los edificios proyectados, estos usos están situados a partir de la primera planta, la cual está siempre sobre la cota de Inundabilidad del periodo de retorno de 500 años y que las entradas a los garajes subterráneos

¹ Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba, entre otras, la revisión de los Planes Hidrológicos de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.



de las edificaciones se da desde zona inundable, pero fuera de la Zona de Flujo Preferente (ver imágenes inferiores).



Riesgo de inundabilidad: Imagen izquierda estado actual (urbanización ya ejecutada) e imagen derecha estado futuro (incorpora la edificación futura). Obtenidas del EH presentado.

En cualquier caso, se recuerda que la 2ª modificación del PEOU deberá dar respuesta a las consideraciones emitidas por esta Agencia en el informe emitido el 29 de diciembre de 2022 en el trámite urbanístico previo a la aprobación inicial (nº exp.: IU-G-2022-0038), y que, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 7.k) de la *Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas*, se deberá solicitar informe a esta Agencia Vasca del Agua tras la Aprobación Inicial de la presente modificación.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma.

Este informe está suscrito por Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*) y Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*) y es firmado electrónicamente solo por José Mª Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*) debido a los actuales requerimientos del sistema informático.



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2021H1050001-Memoria euskeraz/Memoria euskeraz ()