



2º MODIFICACIÓN PEOU DEL SUBÁMBITO “20.1- PAPELERA AMAROSZ”

2º MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL
SUBAMBITO 20.1-PAPELERA AMAROSZ
(TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA)

PEOU
SUBAMBITO “20.1 PAPELERA AMAROSZ”
TOLOSA, GIPUZKOA

Junio 2024

PROMOTOR:

G-56





MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ"
2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

ÍNDICE

A. MEMORIA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. AGENTES

1.2. ANTECEDENTES

1.3. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PEOU VIGENTE

1.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN

1.5. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA MODIFICACIÓN DEL PEOU – PARAMETROS URBANÍSTICOS

1.5.1. PARAMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES

1.5.2. PARAMETROS URBANÍSTICOS MODIFICADOS

1.6. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

B. ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL "PLAN ESPECIAL"

TÍTULO PRIMERO

CAPÍTULO 1.1.- RÉGIMEN CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO 1.2.- RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. USO Y EJECUCIÓN APLICABLES A LAS "ZONAS DE USO PORMENORIZADO" EDIFICABLES

C. ANÁLISIS DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

E. ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

F. EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

G. RESUMEN EJECUTIVO

H. PLANOS

J. ANEXO I. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEFINITIVO

K. ANEXO II. ESTUDIO DE IMPACTO PAISAJÍSTICO

L. ANEXO III. INFORMES Y RESOLUCIONES AMBIENTALES

III.1.- RESOLUCIÓN 17-ABR.24 DEL DIRECTOR DE CALIDAD AMBIENTAL QUE FORMULA LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA PRESENTE 2ª MODIFICACIÓN DEL PEOU

III.2.- INFORME 23-FEB.24 DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA – URA EN RELACIÓN CON LA PRESENTE 2ª MODIFICACIÓN DEL PEOU

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

A. MEMORIA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. AGENTES

Es el objeto del presente documento la Modificación del PEOU del subambito 20.1- PAPELERA AMAROZ, en Tolosa, Gipuzkoa.

Promotor

La promoción y encargo del presente expediente corresponde a:

VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI S.A/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A. (VISESA), CIF: A20306775
c/Portal de Gamarra, 1 A – 2ª planta 01013 (Vitoria-Gasteiz).

Arquitecto

El redactor del presente expediente es la arquitecta:

Cristina Llamas Escribano (Nº COAVN: 5419, Nº CSCAE: 484288)

Portal de Gamarra 1ª – 2ª planta, 01013 Vitoria – Gasteiz
Teléfono-Fax: 945 21 42 09; e-mail: cristinallamas@visesa.eus

1.2. ANTECEDENTES

El área es propiedad de la sociedad pública VISESA, transmitida por Orubide. Dichas parcelas están ubicadas en el área 20.1 PAPELERA AMAROZ del Plan General de Tolosa.

El Plan Especial de Ordenación Urbana, tiene su encuadre en el P.G.O.U. de Tolosa, documento refundido aprobado con carácter definitivo por la Entidad Municipal el 3 de marzo de 2.009 – normas urbanísticas publicadas en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 60 de 31-03-2.009.

La ficha o norma particular del A.U. – "20 – AMAROZ "establece que el subámbito " 20.1 – PAPELERA DE AMAROZ " se desarrollará mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana. Con dicha previsión también se da cumplimiento a la determinación recogida en el artº 59.2.b) de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Los objetivos que desde el planeamiento general y posteriormente desde el pormenorizado, se determinan para este subámbito son: la reforma y remodelación urbana de las superficies ocupadas por las instalaciones fabriles de la papelera, procediendo a su derribo y sustitución por nuevas edificaciones destinadas a usos residenciales y la ordenación de un nuevo parque público integrado en la red de dotaciones generales del municipio, de una superficie aproximada de 34.993,00 m².

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBÁMBITO “20.1 PAPELERA AMAROTZ” 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

El Presente Plan Especial de Ordenación Urbana cuenta con resolución de Aprobación Inicial por parte de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tolosa con fecha 27 de julio de 2009 y con fecha de publicación en el Boletín Oficial de Guipúzcoa número 149 con fecha 11 de agosto de 2009.

El Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, en sesión celebrada el 27 de mayo de 2010, adoptó el acuerdo de resolver las alegaciones presentadas en el trámite de información pública y otorgar la aprobación definitiva al PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO “20.1 PAPELERA AMAROTZ” .

El refrendo definitivo se otorgó con una serie de condiciones, entre ellas la de elaborar y entregar en la Entidad Municipal un Texto Refundido del documento de planeamiento pormenorizado que incluyese las determinaciones del proyecto aprobado definitivamente junto con las condiciones establecidas por el órgano plenario en la reseñada resolución.

Con fecha 16 de setiembre 2010 se presenta el Texto Refundido redactado por Fiark Arquitectos, S.L.P. El Pleno con fecha 28 de setiembre de 2010, aprueba el Texto Refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito «20.1 Papelera de Amarotz» redactado por Fiark Arquitectos, S.L.P. con fecha setiembre de 2010.

Posteriormente con fecha 23 de noviembre del 2012 Orubide S.A. presenta Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito «20.1 Papelera de Amarotz». El Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, en sesión celebrada el 26 de abril de 2013, otorgó la aprobación inicial a la MODIFICIACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO “20.1 PAPELERA AMAROTZ” transcurridos 20 días tras la exposición pública del documento sin que haya habido alegaciones se presenta la documentación exigida para su Aprobación Definitiva.

En el 2012 se efectuaron los proyectos de Reparcelación y Urbanización del ámbito. Siendo ejecutada y recepcionada la Fase 1 de la urbanización en el 2014.

Tras los trabajos de urbanización del área “20.1 Papelera Araxes” ésta dejaba de ser inundable para los eventos extraordinarios del río Araxes. No obstante, tras la actualización de inundabilidad realizado en el año 2014 por la Agencia Vasca del Agua, el área de referencia, en aplicación a nuevos criterios, continúa siendo inundable para las avenidas extraordinarias del río Araxes y los desarrollos propuestos en el área son parcialmente inundables por las avenidas Q100 y Q500 en la zona norte (fuera de la zona de flujo preferente), y los desarrollos de la zona sur están en zonas completamente inundables y dentro del flujo preferente.

Con relación a ello cabe reseñar la diferente situación urbanística en la que se encuentran por un lado las parcelas P1-P2 y por otro lado las parcelas P3-P4, con relación a la Ley del Suelo Estatal que define la situación Básica del suelo y a la que se referencia URA en sus autorizaciones. Por lo tanto, la P1 y P2 se encuentran actualmente dentro de la urbanización ejecutada y recepcionada en el 2014, y a los que a todos los efectos se consideran solares urbanos, es decir, en situación urbanizada a efectos de la Ley del Suelo Estatal. Sin embargo, las parcelas P3 y P4, se encuentran en la parte del ámbito dónde no se ha ejecutado la urbanización, por lo cual a criterio de URA se consideran en situación rural y se ve comprometido su desarrollo por la inundabilidad.

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

Entre 2019 y 2020 se han mantenido distintas reuniones entre VISESA y el Ayuntamiento de Tolosa, así como con Ur Agentzia, con el objetivo de relanzar la promoción, siendo fruto de dichas conversaciones el acuerdo para el desarrollo y tramitación de un nuevo planeamiento que responda a los objetivos que posteriormente se detallan y que, en definitiva, justifica la presente 2ª Modificación de Plan Especial.

Se presenta el documento de la 2ª Modificación del Plan Especial del Subambito "20.1 Papelera Amaroaz" para Aprobación Inicial en diciembre del 2021, con el respectivo Estudio Ambiental. El 4 de octubre del 2022 el ayuntamiento otorga la Aprobación Inicial. El 3 de enero del 2023 se da por concluido el plazo de exposición y presentación de alegaciones, sin que haya habido ninguna reclamación o alegación.

Respecto a la Declaración Ambiental Estratégica de esta 2ª Modificación del PEOU del subámbito "20.1 Papelera Amaroaz" cabe señalar que en fecha 17 de abril de 2024 el director de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco ha dictado la resolución favorable que se incluye como anexo a este documento, declaración que se formula en base a distintos antecedentes y entre ellos el informe de la Agencia Vasca del Agua (URA) de fecha 23 de febrero de 2024 que indica que el nuevo estudio hidráulico es correcto, informe que, igualmente, se recoge como anexo al presente documento.

1.3. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PEOU VIGENTE.

La modificación del PEOU se sitúa en la necesidad de proponer una nueva ordenación que sea compatible con los requerimientos de URA vigentes y que incluya las posibles oportunidades de mejora en los siguientes parámetros:

- i. los propios Objetivos de Ordenación y Promoción.
- ii. las Orientaciones y Condiciones de Asoleo de los Edificios.
- iii. la Inclusión de la perspectiva de Género en la nueva ordenación y urbanización.
- iv. la Justificación Urbanística de la nueva propuesta.

La nueva Ordenación debe verificar y dar respuesta a los Objetivos Generales que se detallan seguidamente:

- a) Segregar la parcela P-2 en dos unidades de parcela P-2.1 y P-2.2 que posibiliten su adecuada promoción, en respuesta a las actuales necesidades de vivienda protegida destinada al alquiler público.
- b) eliminar los aprovechamientos y edificios inicialmente previstos en las parcelas P-3 y P-4 situados en la zona de flujo preferente y completamente inundables, trasladando sus aprovechamientos urbanísticos a las parcelas P-1, P-2.1 y P-2.2.
- c) modificar las parcelas P-1 y P-2 originales, de manera que puedan asumir la edificabilidad sobrante de la P-3 y P-4 y a su vez, permitir una configuración que haga posible la implantación de las plantas bajas y accesos a sótanos.

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

d) Liberar espacios de parcela privada sin ocupación privada y servidumbre de uso público del planeamiento y proponerlas de espacio público a ceder al ayuntamiento al final de las obras.

Hay que señalar que las modificaciones propuestas mejoran la ordenación de los espacios públicos, y no supone un empeoramiento de la urbanización.

1.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN

1.4.1. Descripción general de la Ordenación Propuesta

Para dar respuesta a los objetivos generales y particulares que justifican la necesidad de la Modificación del PEOU, la nueva ordenación, que se define y recoge en la documentación gráfica, se ha dispuesto de la siguiente manera:

- Las parcelas P-1 y P-2 originales se han dividido en tres parcelas privadas, separadas por espacios libres de uso y dominio públicos, con las superficies que en cada supuesto se recogen posteriormente. Se eliminan a su vez, las parcelas privadas P-3 y P-4, por lo tanto, la superficie privada del ámbito se reduce respecto al planeamiento anterior.
- Se aumenta el perfil edificatorio de las parcelas, situándose la altura de la P-1 colindante al barrio Amaro en una altura máxima de B+7 norte y B+8 al sur. Mientras que las parcelas P-2.1 y P-2.2 suben hasta un perfil máximo de B+9 y bajan en su extremo sur a un máximo de B+8.
- La configuración de los bloques en cada parcela se realizará mediante bloques aislados paralelos en la parcela 1 y perpendiculares en las parcelas 2.1 y 2.2, si bien se posibilitan otro tipo de disposiciones, es por ello por lo que se deja una alineación máxima y flexible y se acota la ocupación máxima por planta, de manera que en el caso de disponer de varios bloques se preserven las distancias mínimas para una adecuada iluminación y asoleo de las viviendas. En el plano de ordenación se plantean diferentes ordenaciones posibles.



De esta manera, o bien se podrán configurar la edificabilidad de cada parcela en bloques varios, bien en posición rectangular al viario o girados, e incluso en un único bloque en L.

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROS" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

- No se incrementa la edificabilidad residencial, si bien hay un cambio de uso en la edificabilidad urbanística, aumentando los aprovechamientos de VPO frente a los aprovechamientos de vivienda Libre, y eliminando los aprovechamientos previstos de VPT. No se supera el total máximo de aprovechamiento homogeneizado / ponderado asignado al conjunto del ámbito.
 - i. la parcela P-1 se prevé enajenar para una posterior promoción Residencial Libre.
 - ii. las parcelas P-2.1 y P-2.2 serán promociones de VPO destinadas al alquiler público y promovidas por VISESA.
- Se concentra todo el comercial (aprox. 1.200 m²t) en un solo local de planta baja en la parcela P-1.
- Se posibilita el porche / soportal previsto en el frente NE de las edificaciones en la parcela P-1.
- Se disponen los accesos a portales y garajes por encima de la cota +88´90, al objeto de librar adecuadamente la cota de inundabilidad Q500 y verificando los siguientes objetivos particulares:
 - i. posibilitar los accesos a los portales y locales por encima de la cota de inundabilidad, así como la conexión al entorno urbano.
 - ii. en el local comercial (parcela P-1), prever dentro del propio local una primera crujía a cota de porche y el resto a +88´90.

1.4.2. Descripción de la Urbanización.

A. Respecto a la Fase 1 de la Urbanización

La Urbanización de la Fase 1 está ejecutada y fue recepcionada en el 2014, de manera que las actuaciones de urbanización a realizar en dicho ámbito irán asociadas a las parcelas privadas por considerarse urbanizaciones complementarias por su carácter. Dichos espacios que vienen definidos en el plano "O.08 Régimen Propiedad y Uso" tendrán que verificar los siguientes objetivos particulares:

- i. serán conexión directa (en un solo plano) entre calle principal y paseo de ribera.
- ii. posibilitarán uso mixto (peatonal y vehículos) incluso el posible aparcamiento,
- iii. incluirán elementos móviles de cancela que posibiliten limitar la zona de aparcamiento.
- iv. el pavimento será igualmente mixto (blando y duro, pudiendo ser tipo pavicésped o similar), en sintonía con el ejecutado previamente en la Fase 1 de urbanización del ámbito.
- v. incluirán mobiliario que, en su caso, pueda retirarse para ampliar la zona de aparcamiento.

Se respetan, en la medida de lo posible el planeamiento y la urbanización previa, especialmente la ya ejecutada.

La urbanización correspondiente a los diferentes espacios libres que están sin colmatar y aquellos que se ceden a los espacios libres, se ejecutarán vinculados a la promoción de la parcela correspondiente,

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

según se recoge en la documentación gráfica conjunta y en el apartado "C. Análisis de organización y gestión de la organización" de esta Memoria.

B. Respecto a la Fase 2 de la Urbanización

Con relación a la Fase 2 de la urbanización y que está sin ejecutar, se deberá tramitar una Modificación del Proyecto de Urbanización, que al eliminar de ella las parcelas residenciales, buscará una mayor naturalización y recuperación del margen fluvial. Se redactará conforme al Estudio Ambiental y el Estudio de Caracterización del suelo Remanente.

Se remata la urbanización general reduciendo la fase 2 inicialmente prevista (la correspondiente a las parcelas P-3 y P-4 que no van a ser promovidas) y se incluirán unos aparcamientos en línea para alcanzar el número exigido por los estándares urbanísticos.

1.5. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA MODIFICACIÓN PEOU – PARAMETROS URBANÍSTICOS

La propuesta de Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana incluye los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa de la necesidad de la Modificación.
- Estudio Ambiental Estratégico (anexo, incluso Estudio Hidráulico)
- Ordenanzas (las modificadas y las propuestas).
- Planos (Informativos previos y de Modificación).

1.5.1. Parámetros Urbanísticos Vigentes

El Planeamiento general del ámbito procede del ámbito 20.AMAROZ del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, aprobado definitivamente el 3-03-2009. El ámbito tiene una superficie de 63.302m².

Dentro de dicho ámbito se define el subámbito "20.1 Papelera Amarož" .

El subámbito 20.1 Papelera de Amarož tiene una superficie de 63.302m², que en el PEOU se distribuían de la siguiente manera:

Parcela privada Uso Residencial:	_____	8.635m ²
Sistema general de comunicación viaria:	_____	3.833m ²
Sistema local viario:	_____	7.209m ²
Equipamiento Comunitario Local Deportivo:	_____	556m ²
Sistema General de Espacios Libres:	_____	35.000m ²
Sistema Local de Espacios libres:	_____	8.069m ²

Se cumplen con los estándares mínimos establecidos en el artículo 79 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

Se añade el cuadro comparativo en el cual se justifican los estándares.

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROSZ"
2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

**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 m² c/ 25 m²(t) sobre rasante (excepto dotaciones públicas)	11.516,40 m²	15.278,00 m²
b) Para aparcamiento de vehículos		
0,35 pz en parcela privada c/ 25 m²(t) sobre rasante (excepto dotaciones pública)	403 plazas	403 plazas
0,15 pz en parcela pública c/ 25 m²(t) sobre rasante (excepto dotaciones pública)	173 plazas	174 plazas
c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales		
1 m²(t) c/ 25m²(t) (excepto dotaciones públicas)	1.152 m²(t)	1.200 m²(t)
d) Para vegetación		
1 arbol c/ vivienda nueva (plantación o conservación)	306 ud.	*46 ud.
		* Sin considerar arbolado SGEL ni arboles existentes borde rio
Sup de techo residencial s/r	27.591,00 m²(t)	
Sup de techo terciario s/r	1.200,00 m²(t)	
Superficie de techo s/r	28.791,00 m²(t)	
nº viviendas	306	

En relación con las parcelas edificables definidas por el PEOU, en el siguiente cuadro se definen los parámetros urbanísticos que las definen en el planeamiento vigente:

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 mínimo		119	174	55	55	403
perfil		B+6	B+6	B+5	B+5	
vuelo		1	1	1	1	

Así, el aprovechamiento computable en el ámbito viene a totalizar la cantidad de 28.791.- m²(t).

Se cumple con los estándares mínimos establecidos en el artículo 79 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

1.5.2. Parámetros Urbanísticos Modificados

La modificación del PEOU propuesta plantea reducir la ocupación de las parcelas privadas, eliminando la P3 y P4, y reduciendo las parcelas 1 y 2. Con lo cual se reduce la superficie de ocupación de parcela privada a 5.345,40 m².

Esto implica que al Sistema Local de Espacios libres de 8.069m², se le añaden 3.289´60 m², con lo cual, la superficie del ámbito 63.302m² queda dividida de la siguiente manera:

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ"
2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

Parcela privada Uso Residencial: _____ 5.345,40m² (MODIFICADO)
 Sistema general de comunicación viaria: _____ 3.833m²
 Sistema local viario: _____ 2.950,00m² (MODIFICADO)
 Equipamiento Comunitario Local Deportivo: _____ 556m²
 Sistema General de Espacios Libres: _____ 35.000m²
 Sistema Local de Espacios libres: _____ 15.617,60m² (MODIFICADO)

De manera, que, si el PEOU anterior ya fijaba unos estándares de sistemas locales por encima de los mínimos establecidos por Ley, esta modificación los incrementa, con lo cual se cumple con los estándares de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo con relación a los estándares de sistemas generales y locales.

La cesión de espacio privado a público es de 3.289,60m².

El número de viviendas es aproximado. Se definirán en los correspondientes proyectos; las viviendas libres deberán ser el promedio de la vivienda superior a 70m²útiles, no así, en la VPO que deberán cumplir únicamente con la normativa de aplicación VPO vigente en cuanto a su programa y superficies.

En la Modificación del PEOU se mantiene la Edificabilidad previamente atribuida que es la señalada en 28.791m²t, por lo cual se verifica que no hay ningún incremento en la edificabilidad atribuida. En el siguiente cuadro se señalan los parámetros urbanísticos que se asignan a cada una de las parcelas edificables:

MODIFICACIÓN PEOU	P-1	P-2.1	P-2.2	(totales)
parcela privada (m2)	2.015,20	1.915,20	1.415,00	5.345,40
superficie residencial (m2) VPO		9.998,00	7.766,00	
superficie residencial (m2) LIBRE	9.827,00			27.591,00
superficie comercial (m2)	1.200,00	0,00	0,00	1.200,00
Edificabilidad s.r	11.027,00	9.998,00	7.766,00	28.791,00
nº viv estimadas	104	111	81	296
ocupación máx. sótano	2.015,20	1.915,20	1.415,00	
ocupación máx. planta baja *	1.705,00	928,00	750,00	
ocupación máx. planta tipo *	1.145,00	1.115,00	920,00	
nº plantas de sótano	3	2	2	
Edificabilidad b.r	6.045,60	3.830,40	2.830,00	12.706,00
nº plazas garaje mínimo*	211	111	81	403
nº plazas bicicletas mínimo*	26	28	21	75
perfil máx. sobre rasante	B+7/8	B+9	B+9/8	
vuelo*	1,00	1,00	1,00	1,00

* el vuelo máximo es de 1m.

* se autoriza el uso de aparcamiento privado en la planta baja con o sin ocupación de edificación sobre rasante. Deberán cumplir en cualquier caso las ordenanzas municipales.

* Las plazas de aparcamiento podrán disponerse dentro de la parcela privada, tanto en sótano como en planta baja, tanto si es en zona edificada como en la parcela libre de ocupación.

ESKU40b8967c-12d1-4496-9940-57d72d047acc

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROS" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

** La ocupación máxima de cada planta será la definida en el cuadro, pudiéndose superar dicha cuantía en un 10%, previa justificación urbanística*

*Con relación a la Justificación de las plazas de aparcamiento según **Ordenanza Municipal** se cumplen con los requisitos mínimos fijados en el Artículo 98 del **CAPÍTULO 4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.***

A. Dentro de las edificaciones residenciales de nueva planta y/o de las parcelas vinculadas a los mismos deberá proyectarse y ejecutarse una dotación de aparcamientos para automóviles equivalente a:

- a) Viviendas de protección oficial: 1 plaza de aparcamiento / vivienda.*
- c) Viviendas de promoción libre: 1,5 plazas de aparcamiento/ vivienda.*

2. Dotación de aparcamiento para automóviles en parcelas y/o edificaciones destinadas a usos de actividades económicas y de equipamiento.

A. Dentro de las edificaciones de nueva planta destinadas a esos usos y/o de las parcelas vinculadas a los mismos deberá proyectarse y ejecutarse una dotación de aparcamientos para automóviles equivalente a 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m²(t).

Artículo 99. Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas.

A. Dentro de las edificaciones y/o parcelas vinculadas a las mismas resultantes en los desarrollos urbanos proyectados en ámbitos y subámbitos clasificados bien como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización, bien como suelo urbanizable deberá proyectarse y ejecutarse una dotación de aparcamientos para bicicletas equivalente a:

- a) Dotación asociada a las viviendas: 0,25 plazas por vivienda y/o 70 m² (útiles).*

La Dotación de Aparcamientos se cumple directamente en las parcelas P-2.1 y P-2.2, al ser igual el número de plazas que el de viviendas. En el caso de que el proyecto de edificación plantearse más viviendas, tendrían que ajustar las plazas de garaje a una plaza por vivienda, en caso contrario, tendrá que mantener el número de plazas mínimo fijado para la parcela.

En cuanto a la P-1, el requisito es de 211 plazas, cuantía que supera y verifica lo requerido por la Ordenanza Municipal, que exige un mínimo de 168 ud., correspondiente a 1,5 plazas por vivienda y 12 plazas por 1.200m²t comercial.

Se fijan a su vez unas plazas mínimas de aparcamiento de bicicletas que deberán ajustarse según número de vivienda que se ejecute en los distintos proyectos de edificación.

1.6. MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "ANEXO I - ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEFINITIVO" de este Plan, así como las que determinen el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

La resolución del órgano ambiental de fecha 17 de abril de 2024, por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica de la 2ª Modificación del PEOU del subámbito "20.1 Papelera Amaro", que se adjunta como anexo al presente documento, se muestra de acuerdo con las principales conclusiones del referido Estudio Ambiental Estratégico y considera que se ha justificado suficientemente la integración de los criterios ambientales que se presentaron en el documento de alcance emitido mediante Resolución de 20 de abril de 2021 del director de Calidad Ambiental y Economía Circular, y que el Plan ha integrado los aspectos ambientales derivados del Estudio Ambiental Estratégico, asegurando la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación requeridos en el documento de alcance emitido por el órgano ambiental, considerando que todos los aspectos señalados en la tramitación ambiental se han abordado de manera suficientemente rigurosa para asegurar que se han tenido en cuenta las posibles repercusiones en el medio ambiente durante el proceso de planificación.

En tal sentido y conforme a lo establecido en la mentada resolución de 17-abr.24, que formula la declaración ambiental estratégica de la presente modificación, se aplicarán las determinaciones y medidas establecidas en dicha resolución, que se recogen en el artículo 1.2.11 de las Ordenanzas Regulatoras (normativa del presente plan en cuanto a Requisitos del Régimen Jurídico para el desarrollo del PEOU), y que responden a los siguientes objetivos:

- i. Medidas para la Protección del Patrimonio Natural
- ii. Medidas relativas a Protección del Dominio Público Hidráulico y a Disminuir los Riesgos de Inundabilidad
- iii. Medidas destinadas a la Protección de la Calidad de Aguas Fluviales
- iv. Medidas relativas a Suelos Potencialmente Contaminados
- v. Medidas destinadas a Aminorar los Efectos derivados del Ruido
- vi. Medidas destinadas a la Integración Ambiental del desarrollo del Plan
- vii. Medidas generales para Protección del Medio Ambiente durante la ejecución del desarrollo previsto
- viii. Medidas para una Edificación y Construcción Sostenible
- ix. Medidas en relación con la Mitigación y Adaptación al Cambio Climático

El seguimiento ambiental del plan se realizará de acuerdo con lo establecido en el estudio ambiental estratégico, el cual recoge un programa de vigilancia ambiental que tiene como objeto establecer los sistemas de vigilancia y control que permitan comprobar el cumplimiento de las previsiones del plan y, dentro de ellas, el mantenimiento de las exigencias ambientales de las actuaciones planteadas

Se tendrá especial atención en la Modificación de la Urbanización de la Fase 2 de cualquier medida de carácter ambiental, ya que se pondrá el foco en la renaturalización y recuperación del cauce fluvial.

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

B. ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL "PLAN ESPECIAL"

Artículo 0.1. **Ámbito de intervención.**

El ámbito prioritario de intervención del presente proyecto es el SUBAMBITO 20.1 PAPELERA DE AMAROZ, definida como un subámbito para el desarrollo de Planeamiento Especial en el vigente Plan General de Tolosa.

Artículo 0.2. **Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

El presente "Plan Especial" entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan Especial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 0.3. **Marco normativo del proyecto**

El vigente Plan General de Tolosa configura el marco normativo, al que, como desarrollo y materialización para el término municipal de Tolosa se remite el presente proyecto.

Asimismo, son de aplicación las normativas generales y sectoriales que por sus características sean de aplicación.

Artículo 0.4. **Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos**

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO A. MEMORIA

DOCUMENTO B. ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO C. ANÁLISIS DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO E. ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO F. EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

DOCUMENTO G. RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO H. PLANOS

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados anteriormente, son los documentos B, C, D y H, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de la documentación posee un carácter fundamentalmente descriptivo o justificativo, por lo que, en caso de contradicción de su contenido con los documentos citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1.1. – RÉGIMEN CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de "calificación pormenorizada"

El subámbito 20.1 Papelera Amaroaz queda sometido al régimen de Calificación Pormenorizada resultante de la Zonificación establecida en el plano de ordenación "O.02.Zonificación Pormenorizada".

Las zonas de uso pormenorizado definidas se remiten, en cuanto a su denominación y al régimen de uso y edificación aplicable a las mismas, a la sistemática establecida por el Plan General de Tolosa aprobado con carácter definitivo el 3-03-2009.

CAPÍTULO 1.2. – RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PEOU

Artículo 1.2.1. Régimen general de desarrollo y ejecución

El desarrollo y la ejecución del presente Plan Especial se ajustará al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística y en el Plan General vigentes, y a las disposiciones que específicamente se formulan a ese respecto en el presente documento.

Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación del "aprovechamiento urbanístico"

De acuerdo con las previsiones del vigente Plan General de Ordenación del municipio de Tolosa, le son de aplicación las condiciones de asignación del Aprovechamiento Urbanístico establecidas en el apartado 1.5.2 de la Memoria de la presente modificación.

Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución

Para la ejecución del Subámbito 20.1 Papelera de Amaroaz se define en una Unidad de Ejecución 20.1 que se ejecutará por el sistema de concertación.

Artículo 1.2.4. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización

Las condiciones para la financiación de las obras de urbanización de interés para el Subámbito 20.1 se ajustarán a lo establecido en el "Documento D. Estudio de Viabilidad-económica" de la presente Modificación del Plan Especial.

Artículo 1.2.5. Edificios, instalaciones y usos "fuera de ordenación"

No hay en el ámbito ningún edificio, instalación o uso fuera de ordenación.

Artículo 1.2.6. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la ejecución de la urbanización

Las obras de urbanización previstas en el Subámbito 20.1 Papelera de Amaroaz pendientes, serán objeto de un proyecto de urbanización sujeto a tramitación urbanística – Artículo 194 de la Ley del Suelo – , en la llamada Fase-2 de la Urbanización.

Por otra parte, en las promociones a desarrollar en los solares de las parcelas 1, 2.1 y 2.2 se incluirán las correspondientes obras de urbanización complementaria, según se recoge en el plano O.08 REGIMEN, PROPIEDAD Y USO

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

Artículo 1.2.7. Condiciones de parcelación

La presente Modificación del Plan Especial delimita las Parcelas 1, 2.1 y 2.2, que quedan identificadas en el plano **O.02 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**.

A los efectos de presentación de proyectos edificatorios para la obtención de licencias de edificación, las parcelas tendrán la condición de mínima e indivisible.

Artículo 1.2.8. Plazos para la solicitud de licencias de Edificación en las parcelas de Uso residencial y Terciario.

La solicitud de licencias para la construcción de las edificaciones de Uso Residencial se ajustará a los plazos establecidos en el "**Documento C. Análisis de Organización y Gestión de la Ejecución**" de la presente Modificación del Plan Especial.

Artículo 1.2.9. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

La licencia de primera ocupación estará condicionada a la ejecución de las obras de urbanización vinculadas a cada parcela. Las fases de urbanización que se proponen en el plano "O.08. ORDENACIÓN. REGIMEN DE PROPIEDAD Y USO / ERABILERA ETA JABETZAREN ERREGIMENA. Enero 2021" y las conexiones de las edificaciones y las obras de urbanización serán orientativas. Se deberá tramitar la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente el 4 de octubre del 2010, en la que se concretará la nueva programación y el anteproyecto de urbanización adaptado.

En todo caso, la ejecución de las obras de urbanización de la fase 2 serán ejecutadas con anterioridad a la concesión de la licencia de primera ocupación de la última parcela edificada entre las parcelas 1, 2.1 o 2.2.

Artículo 1.2.10. Servidumbres entre parcelas

La presente Modificación de Plan Especial elimina las servidumbres entre parcelas.

Artículo 1.2.11. Requisitos

Se deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 79.2 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo. Este requisito obliga a prever la plantación de 292 árboles o su conservación en el interior del ámbito.

El proyecto de urbanización ejecutado plantó 40 árboles y 73 arbustos de ribera, manteniendo a su vez los existentes en el sistema general de espacios libres.

La modificación del Plan Especial, supone la eliminación de las parcelas privadas 3 y 4 que se establecían en la zona sur del ámbito. Esto supone la conservación de los árboles existentes, con lo cual se cumple el número requerido muy por encima.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental expuestas en el documento "ANEXO I – ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEFINITIVO" de este Plan, así como las que determinen el planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

Son de aplicación las determinaciones y medidas establecidas en la resolución del órgano ambiental de fecha 17 de abril de 2024, por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica de la 2ª Modificación del PEOU del subámbito "20.1 Papelera Amaro", que se adjunta como anexo al presente documento, y que son las siguientes:

i.- Medidas para la protección del patrimonio natural.

Las actuaciones en las márgenes del río Araxes contarán con la autorización previa de la Diputación Foral de Gipuzkoa, como órgano gestor de la Zona de Especial

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

Conservación ES2120012 Araxes Ibaia / Río Araxes, así como en aplicación del artículo 9 de la Orden Foral de 12 mayo de 2004 por la que se aprueba el Plan de Gestión del Visón Europeo Mustela lutreola (Linnaeus, 1761) en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, que establecerá en su caso los condicionantes que considere oportunos.

ii.- Medidas relativas a la protección del dominio público hidráulico y a disminuir los riesgos de inundabilidad.

La Agencia Vasca del Agua – URA ha emitido informe en fecha 23 de febrero de 2024 que indica que el nuevo estudio hidráulico es correcto, informe que se recoge igualmente como anexo al presente documento, y de manera complementaria, el Ayto. de Tolosa ha solicitado informe en el mismo sentido, toda vez que el Plan da respuesta a las consideraciones emitidas por la Agencia Vasca del Agua en el informe emitido el 29 de diciembre de 2022 en el trámite urbanístico previo a la aprobación inicial (n.º expediente: IU-G-2022-0038).

Respecto al drenaje en nuevas áreas a urbanizar, de acuerdo al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (apartado E.4), se preverán Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (pavimentos permeables, cubiertas vegetadas, cunetas mejoradas, franjas filtrantes, tanques de tormenta, zanjas de filtración, drenes, etc.), que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado o sea irrelevante.

iii.- Medidas destinadas a la protección de la calidad de las aguas fluviales.

En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa del Plan Hidrológico, las aguas de escorrentía pluvial que se recojan mediante infraestructuras de drenaje urbano o industrial y sean susceptibles de contaminar el dominio público hidráulico, deberán ser sometidas al procedimiento de autorización de vertido en la Agencia Vasca del Agua. Las actuaciones que se realicen en el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección requerirán de la previa autorización de obras de la Agencia Vasca del Agua.

El Proyecto de urbanización que se desarrolle adoptará medidas para minimizar el arrastre de sólidos a las aguas superficiales durante las obras, tales como barrera longitudinal de sedimentación, decantadores, trampas de sedimentos o filtros.

iv.- Medidas relativas a los suelos potencialmente contaminados.

En el área de estudio se ubica una parcela incluida en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (código 20071-000099). De acuerdo a la información contenida en el documento inicial estratégico, mediante Resolución de 16 de enero de 2017 del director de Administración Ambiental, se obtuvo la Declaración de la calidad del suelo en el emplazamiento con código 20071-00009, relativa a las zonas públicas de sistemas locales (viario, espacios libres y equipamiento comunitario deportivo) de la Fase I de Urbanización del emplazamiento anteriormente ocupado por Papelera de Amaro S.A., en la Avenida de Iruña 1, del término municipal de Tolosa (Gipuzkoa). El punto tercero de la citada Resolución identifica que, para las excavaciones de las parcelas 1, 2, 3 y 4, de cara a la construcción de las viviendas, se requiere la redacción de planes de excavación, que deberán ser aprobados por el órgano ambiental previamente a su ejecución.

v.- Medidas destinadas a aminorar los efectos derivados del ruido.

Conforme a lo establecido en el artículo 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, no podrán

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

ejecutarse futuros desarrollos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45 del citado Decreto.

En su caso se establecerán las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica, conforme a lo establecido en el artículo 40 del Decreto 2013/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, teniendo en cuenta las áreas acústicas y los usos previstos.

vi. - Medidas destinadas a la integración ambiental del desarrollo del Plan.

Los documentos de desarrollo del Plan definirán la restauración ambiental y paisajística abarcando todas las zonas afectadas por la ejecución del desarrollo que sean susceptibles de ser revegetadas.

En la restauración de los espacios libres verdes más alejados del cauce se recomienda la utilización de especies propias del complejo del robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico. En todo caso, se utilizarán especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo mantenimiento.

En el ajardinamiento del ámbito se tendrá en cuenta las recomendaciones y medidas contenidas en la publicación «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles», cuaderno de trabajo Udalsarea 21, n.º 20 b. abril 2017, del Gobierno Vasco. En los proyectos de desarrollo del Plan se definirán medidas para evitar la propagación de las especies de flora invasora durante los movimientos de tierras, así como las pautas de control de la procedencia y composición, en su caso, de los materiales de préstamos y la tierra vegetal a emplear en rellenos, revegetación y ajardinamiento de la urbanización.

vii. - Medidas generales para la protección del medio ambiente durante la ejecución del desarrollo previsto

El desarrollo previsto deberá incluir las medidas que garanticen el mantenimiento de los valores ambientales. En particular:

Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra: contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, medidas preventivas para evitar vertidos, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.

Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y normativas específicas que les sean de aplicación.

En atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, se debe fomentar la prevención en la generación de los residuos o, en su caso, que estos se gestionen con el orden de prioridad establecido en el artículo 8 de la citada Ley 7/2022, de 8 de abril, a saber: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, y otros tipos de valorización, incluida la valorización energética.

Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Los sistemas de recogida de residuos peligrosos deberán ser independientes para aquellas tipologías de residuos cuya posible mezcla en caso de derrames suponga aumento de su peligrosidad o mayor dificultad de gestión. Los recipientes o envases que contienen residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 21 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación. Los recipientes o envases citados deberán estar etiquetados de forma clara, legible e indeleble y de acuerdo con la normativa vigente.

Se procederá al acondicionamiento de una zona específica para almacenamiento provisional de residuos peligrosos tales como latas de aceite, filtros, aceites, pinturas, etc., habilitando, además, y separados de aquellos, contenedores específicos para residuos inertes. Asimismo, a lo largo de la obra y mientras duren los trabajos, se instalarán dispositivos estancos de recogida (bidones, etc.) de los residuos generados, procediéndose a su separación de acuerdo con su naturaleza.

Queda expresamente prohibida la mezcla de las distintas tipologías de residuos generados entre sí o con otros residuos o efluentes, segregándose los mismos desde su origen y disponiéndose de los medios de recogida y almacenamiento adecuados para evitar dichas mezclas.

Con objeto de facilitar el cumplimiento de esta normativa, deberán disponerse sistemas de gestión de los residuos generados en las diferentes labores. Estos sistemas serán gestionados por los encargados de dichas labores, que serán responsables de su correcta utilización por parte de los operarios. En particular, en ningún caso se producirán efluentes incontrolados procedentes del almacenamiento de combustibles y productos y del mantenimiento de la maquinaria, ni la quema de residuos.

Protección de los suelos y aguas subterráneas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.). Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables. Se evitará el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas.

Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica: Se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

Durante el tiempo de duración de las obras, deberán aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte, así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones, control de la emisión sonora de los equipos utilizados durante las obras, etc.

Conforme a lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril) y en las normas complementarias.

En el caso de que las obras duren más de 6 meses, de acuerdo con el Art. 44 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, será necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico para la definición de las medidas correctoras oportunas.

viii. - Medidas para una edificación y construcción sostenible.

En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible, en el ámbito del Plan se deberán considerar las recomendaciones de las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenible de la Comunidad Autónoma del País Vasco con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios, y el impulso de las energías renovables.

Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Ciclo del agua. Mejora en la gestión del agua y su calidad.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, ruido, de calor y luminicas.
- Calidad interior de los edificios. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
- Residuos. Reducción en la generación de residuos sólidos.

ix. - Medidas en relación con la mitigación y adaptación al cambio climático.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, los proyectos de desarrollo del Plan se diseñarán teniendo en cuenta las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

Por ejemplo, con el objetivo de adaptación al cambio climático y disminuir el «efecto isla térmica», se crearán, siempre que la actuación lo permita, zonas de sombra que funcionen como refugios climáticos urbanos y se fomentarán procesos de naturalización del entorno.

TÍTULO SEGUNDO

TITULO SEGUNDO. – ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN USO Y EJECUCIÓN APLICABLES A LAS "ZONAS DE USO PORMENORIZADO" EDIFICABLES

Artículo 2.1. Condiciones de aplicación de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa referente a la edificación, uso y tratamiento estético.

Para todo lo no especificado en la presente documentación, se estará a lo estipulado en el Documento II Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa en su Título Cuarto. Capítulo 2. *Condiciones Generales de Edificación y Uso aplicables en las Parcelas de Uso residencial en suelo urbano y urbanizable.*

Artículo 2.2. Condiciones de aplicación de las Ordenanzas Particulares referentes a las parcelas edificables del presente Plan Especial

Se referencian a continuación las diferentes Ordenanzas Particulares de las parcelas edificables del Subámbito 20.1 Papelera de Amaroz. Se entiende su aplicación como sustitutiva de aquellos artículos contradictorios de la referencia normativa mencionada en el artículo anterior 2.1.

Artículo 2.3. Ordenanza Particular referente a la Parcela Residencial. Parcela 1

La ocupación máxima de la edificación será del 100% de la parcela privada en la planta de sótano y en la planta baja, exceptuando, en su caso, la servidumbre de uso público, que pueda ubicarse en porche. En cuanto a las plantas altas la ocupación máxima de la edificación se fija en 1.145m²t, que podrá aumentarse como máximo un 10% siempre que quede debidamente justificado urbanísticamente (por reducción del perfil edificatorio u otras razones).

El perfil edificatorio se fija en una altura máxima de B+7 y B+8. La B+7 se fija como altura máxima en la parte de la parcela que limita con las edificaciones existentes del Barrio Amarotz, en la parte norte de la parcela. El resto de la parcela, la mitad sur, el perfil edificatorio máximo será de B+8.

Se permiten tres plantas de sótano.

El vuelo máximo permitido es de 1.00m.

El número de viviendas es máximo, deberá la promoción ajustar el programa a un número de viviendas cuya superficie útil media sea superior a 70m².

El número de aparcamientos es mínimo, mientras que el número de plazas para bicicletas es orientativo y deberá ajustarse en el proyecto a lo que fija la normativa municipal en su Artículo 99.

En la bajocubierta se permitirán usos de anexos e instalaciones. Siempre dentro de la envolvente permitida. La edificabilidad de dichos usos se computará acorde a las Normas Generales del PGOU de Tolosa.

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

Artículo 2.4. Ordenanza Particular referente a la Parcela Residencial. Parcela 2.1

La ocupación máxima de la edificación será del 100% de la parcela privada en las plantas de sótano. En la planta baja se fija una ocupación máxima de 928m²t y en las plantas altas en 1.115m²t, cuantías que podrán aumentarse como máximo un 10% siempre que quede debidamente justificado urbanísticamente (por reducción del perfil edificatorio u otras razones).

El perfil edificatorio se fija en una altura máxima de B+9 para toda la parcela.

El vuelo máximo permitido es de 1.00m.

El número de viviendas es máximo, se deberán diseñar acorde a la normativa de vivienda protegida vigente.

El número de aparcamientos es mínimo, mientras que el número de plazas para bicicletas es orientativo y deberá ajustarse en el proyecto a lo que fija la normativa municipal en su Artículo 99.

Se autoriza el uso de aparcamiento privado en planta baja con o sin ocupación de edificación sobre rasante.

En la bajocubierta se permitirán usos de anexos e instalaciones. Siempre dentro de la envolvente permitida. La edificabilidad de dichos usos se computará acorde a las Normas Generales del PGOU de Tolosa.

Artículo 2.5. Ordenanza Particular referente a la Parcela Residencial. Parcela 2.2

La ocupación máxima de la edificación será del 100% de la parcela privada en las plantas de sótano. En la planta baja se fija una ocupación máxima de 750 m²t y en las plantas altas en 920 m²t, cuantías que podrán aumentarse como máximo un 10% siempre que quede debidamente justificado urbanísticamente (por reducción del perfil edificatorio u otras razones).

El perfil edificatorio se fija en una altura máxima de B+9 en la mitad norte de la parcela colindante con la Parcela 2.1 y en un máximo de B+8 en la mitad sur de la parcela.

El vuelo máximo permitido es de 1.00m.

El número de viviendas es máximo, se deberán diseñar acorde a la normativa de vivienda protegida vigente.

El número de aparcamientos es mínimo, mientras que el número de plazas para bicicletas es orientativo y deberá ajustarse en el proyecto a lo que fija la normativa municipal en su Artículo 99.

Se autoriza el uso de aparcamiento privado en planta baja con o sin ocupación de edificación sobre rasante.

En la bajocubierta se permitirán usos de anexos e instalaciones. Siempre dentro de la envolvente permitida. La edificabilidad de dichos usos se computará acorde a las Normas Generales del PGOU de Tolosa.



MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

Artículo 2.6. Ordenanza Particular referente a la Parcela Residencial. Parcela 3 y 4

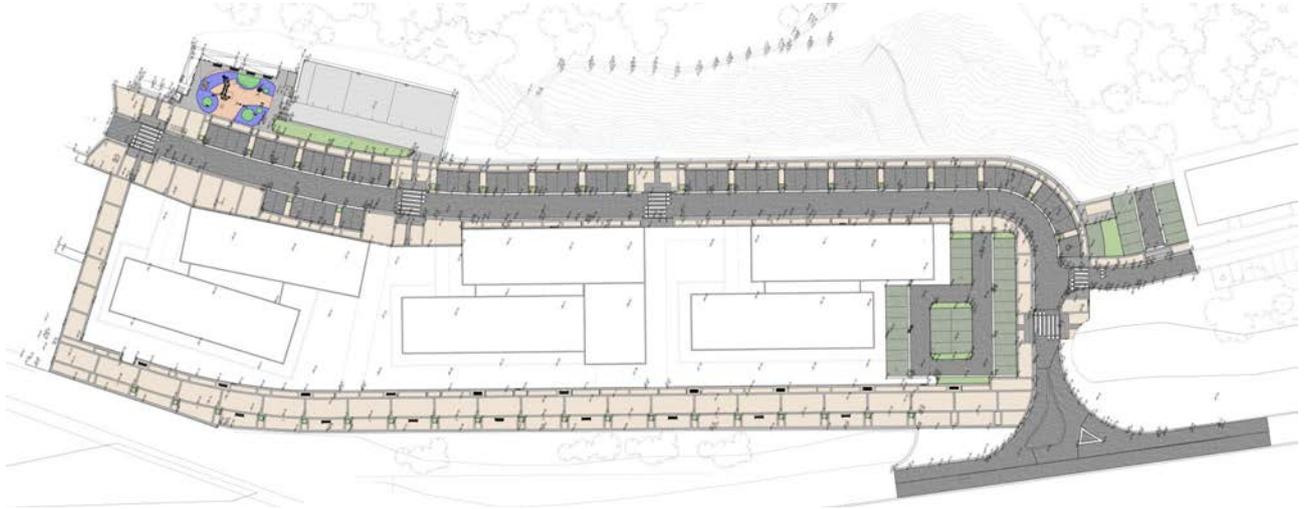
Las ordenanzas referidas a la Parcela 3 y Parcela 4 quedan anuladas.

* Las fichas urbanísticas de las diferentes parcelas establecen una serie de parámetros para la definición formal de las condiciones volumétricas de las distintas edificaciones. Dichos parámetros deberán respetar los establecidos en el artículo 59 de las Normas Urbanísticas Generales de Ordenación Urbana de Tolosa así como las establecidas en las ordenanzas municipal.

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ"
2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

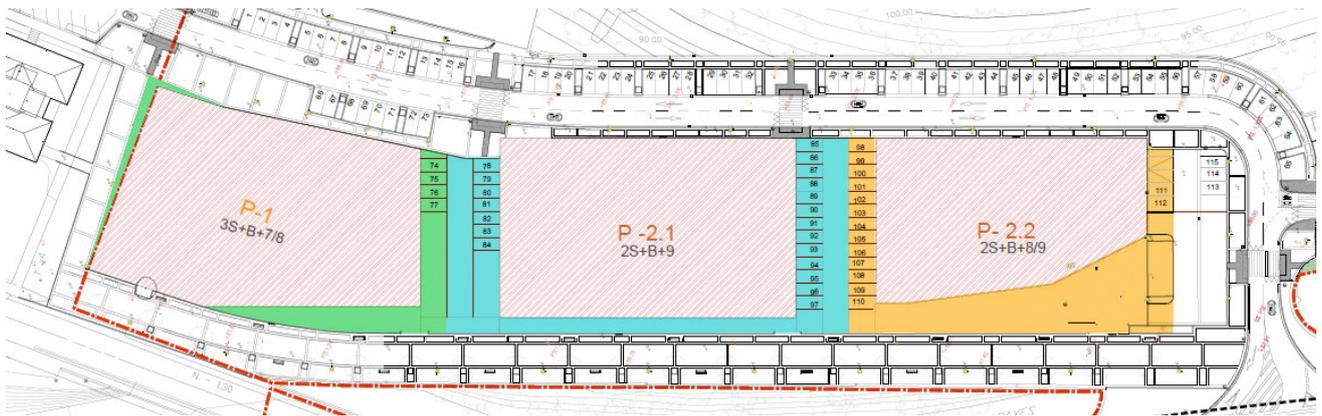
C. ANÁLISIS DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

El ámbito del proyecto constituye dos Unidades de Ejecución, una primera ejecutada y recepcionada en el año 2014.



La Modificación del PEOU plantea la eliminación de las parcelas P3 y P4 que se ubican en la segunda fase de urbanización. Con lo cual, el objeto de la modificación es el transvase de sus edificabilidades a las parcelas 1 y 2, así como la reordenación de dichas parcelas. Esto supone, que al dejar como espacio libre las parcelas 3 y 4, no es necesaria la ejecución de la segunda fase de urbanización. Sin embargo, como las parcelas privadas que se plantean son inferiores a las parcelas vigentes, hay zonas de espacio público que se deberán urbanizar, y que se asociarán a la ejecución de las tres parcelas privadas; P-1, P-2.1 y P-2.2.

Se añade un esquema que especifica las fases diferentes de ejecución de las parcelas con su correspondiente ejecución de urbanización.



Se plantea que la parcela P-2.1 sea la primera en ejecutarse, es por ello por lo que es la que mayor carga de urbanización tiene, asegurando el paso desde la calle AmaroZ al paseo del río.

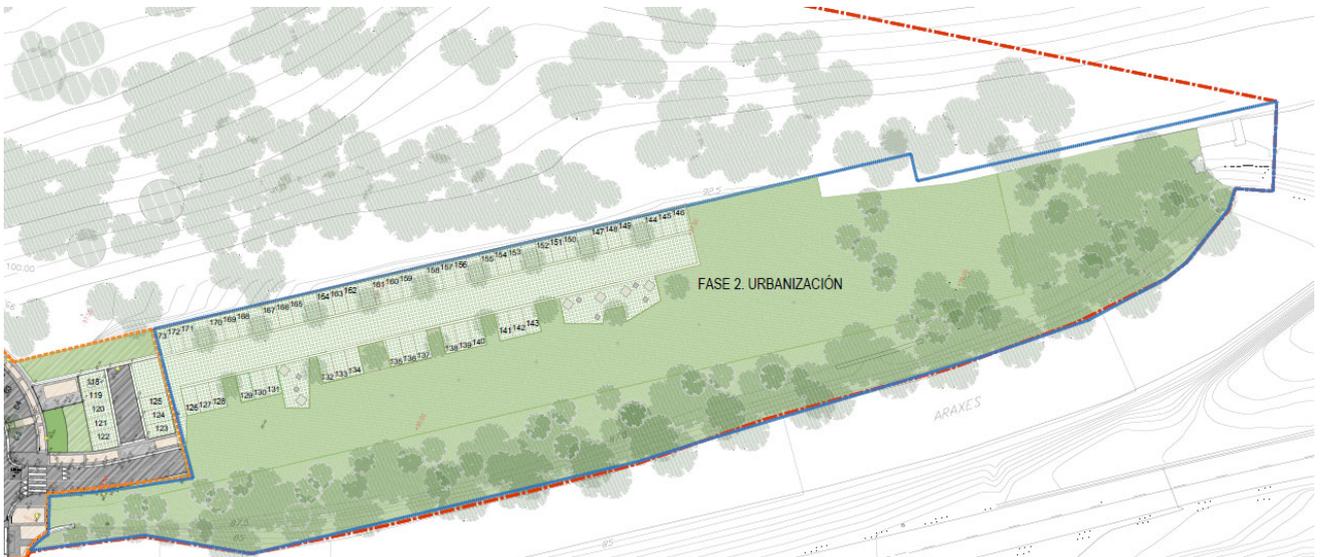
La parcela P-2.2 se ejecutará a continuación de la P-2.1 y tendrá como carga a urbanizar una franja perimetral a la parcela, al igual que la parcela P-1, que será la última en ejecutarse.

ESKU40b8967c-12d1-4496-9940-57d72d047acc

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

Los proyectos de edificación de las parcelas P-1, P-2.1 y P-2.2., a redactar una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, contemplarán tanto la evaluación económica de la propia edificación, la urbanización interior de las parcelas privativas P-1, P-2.1 y P-2.2., y la urbanización pública de cesión perteneciente a la parcela P-1 y P-2 original y los espacios públicos a reurbanizar. También se tendrán en cuenta las conexiones a los servicios urbanos a pie de parcela y formalizará la edificación de las tres promociones de vivienda.

La Urbanización general de la Fase 2, que se quedó sin ejecutar, y la cual sobrelleva las mayores modificaciones por pasar a ser la totalidad del suelo a formar parte del patrimonio municipal como suelo público de sistema local de espacios libres, se recogerá en el correspondiente Proyecto de Modificación de la Urbanización. Dicho modificación de la Urbanización de la Fase 2 del ámbito se tramitará tras la aprobación de la Modificación del PEOU y PAU.



MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El proyecto de reparcelación voluntaria promovido por Orubide, S.A, del subámbito "20.1 Papelera Amaroitz" fue aprobado en Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tolosa, en sesión celebrada el día 25 de noviembre 2011. Dicha Resolución fue publicada en el B.O de Gipuzkoa nº246 del 29 de diciembre de 2011.

1. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

Se estimarán como cargas de urbanización las ejecutadas y recepcionadas en el 2014.

2. ESTIMACIÓN DE LOS VALORES DE SUELO, COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN.

En consonancia con el estudio económico del PAU, se fija el valor del suelo sin urbanizar en 19.824.359,00€.

Los costes de urbanización de la fase 1 certificados fueron 2.197.157,65€.

Los costes de edificación que se estiman son los mismos que en el PAU del 2010, pero mayorados un 10%, que es la subida del coste de construcción a lo largo de esta última década según el EUSTAT:

- | | |
|---|---------------------|
| • coste unitario de la vivienda libre | 858€/m ² |
| • coste unitario de la vivienda de protección | 693€/m ² |
| • coste unitario de los bajos comerciales | 330€/m ² |
| • coste unitario de los garajes | 295€/m ² |

El coste de ejecución de la edificación TOTAL es considerando la edificabilidad prevista para cada uso, asciende a 24.291.804,00€.

Por lo tanto, el COSTO MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN PREVISTA es **26.488.961,65€**.

Los Gastos Generales y Beneficio industrial, considerados en un 19% respecto a los costes, es de **5.032.902,71€**.

En resumen, **el TOTAL DE COSTES (CC + CU + VU) asciende a la cantidad de: 51.346.224 €**.

Por lo que respecta al valor en venta de los distintos aprovechamientos autorizados, éste se fijaba en el planeamiento de 2011 en la cuantía total de 63.317.000 €.; si bien dicha cuantía resulta en la actualidad desfasada por la situación actual y prevista del mercado inmobiliario y por la necesidad de reducir el total de aprovechamientos de vivienda libre (aumentando los de VPO) al objeto de viabilizar la actuación (objeto de la presente modificación del PEOU), con lo que se reduce considerablemente la **previsión de TOTAL DE INGRESOS que asciende a la cantidad de 49.481.222 €**.

Por todo lo cual y en conclusión se estima un RESULTADO global negativo de 1.865.002 €, cantidad que, sin embargo, no compromete el desarrollo de la actuación en el ámbito, toda vez que ya han sido

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ"
2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

ejecutados y abonados los importes correspondientes a adquisición, gestión y cesión, así como la mayor parte de la urbanización pública y que se prevé cubrir dicho déficit con subvención pública.

E. ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN

El Informe de Sostenibilidad económica se redacta para cumplir lo establecido en el artículo 15 del texto refundido de la Ley estatal de Suelo.

En dicho Informe, se pondera el impacto de la implantación y mantenimiento de la urbanización a realizar en el subámbito "20.1 PAPELERA AMAROZ", en la Hacienda municipal, así como la prestación de los servicios resultantes.

No es preciso analizar la repercusión en el uso productivo, ya que el Plan Especial de ordenación urbana se redacta en desarrollo del PGOU, quien establece dicho uso productivo.

2. CONTENIDO DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

La Estructura adoptada se basa en calcular y relacionar los ingresos y los gastos que generan la implantación y el desarrollo posterior de la actuación urbanizadora en la Hacienda municipal, atendiendo a una estructura de gastos e ingresos calculables, de acuerdo con la explotación de los presupuestos municipales y con la organización de los contratos de conservación y mantenimiento de los servicios públicos de Tolosa.

Se trata de elaborar una memoria que responda a la organización municipal actualmente existente, de forma que se puedan aportar los ratios correspondientes de gastos e ingresos al equipo redactor, al objeto de que este los pueda aplicar al contenido material concreto de la ordenación pormenorizada de la modificación del plan especial.

2.1. DESARROLLO CUANTIFICADO DE LA ESTRUCTURA DE GASTOS

1. Coste de mantenimiento y conservación ordinaria de urbanización. ZONAS DE SUPERFICIE DURA.

Comprende conservación y mantenimiento de zonas de superficie dura con todos los servicios menos las redes (obra civil, aparellaje y fontanería), de los servicios de distribución de agua y alumbrado público.

Unidades m² de superficie dura / año. 2.10€/m².

SUBZONAS DE SUPERFICIE DURA DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	m ²	€/m ² /año	€/año
Subzona de aceras y de plazas	2.665,80	2,10	5.598,18 € /año
Subzona de sistema local viario	6.805,50	2,10	14.291,55 € /año
Celosía de aparcamiento	1.770,00	2,10	3.717,00 € /año
			23.606,73 € /año

ESKU40b8967c-12d1-4496-9940-57d72d047acc

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROTZ"
2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

2. Coste de mantenimiento y conservación ordinaria de urbanización. ZONAS DE SUPERFICIE BLANDA.

Comprende el mantenimiento, conservación y limpieza de las superficies de urbanización de zonas blandas con todos los servicios menos las redes (obra civil y aparellaje y fontanería) de los servicios de distribución de agua y alumbrado público que se sitúen en ellas. **Unidades m² de superficie blanda / año. 6.36 €/m².**

SUBZONAS DE SUPERFICIE BLANDA DE ZONAS VERDES	m ²	€/m ² /año	€/año
Sistema local de espacio libre	902,65	6,36	5.740,85 € /año
			5.740,85 € /año

3. Coste de prestación del servicio de alumbrado.

Comprende conservación y mantenimiento de la red de alumbrado (obra civil + aparellaje) y el coste de energía para el alumbrado. **Unidad habitante / año. 14.35€.**

Para hallar el número de habitantes que se posibilita situar en las viviendas del subámbito "20.1 Papelera Amarotz", consideramos la edificabilidad residencial total propuesta de 28.791,00 m²t con un número previsto de 296 viviendas.

Si consideramos un tamaño medio familiar de 2,85 habitantes / vivienda, tenemos 845 habitantes.

Por lo tanto, el coste de prestación de servicio de alumbrado anual será de **12.127,19€.**

Sin perjuicio de esta valoración, entendemos que cabría obviar este gasto, ya que el sistema viario local es existente y lo que se hace es una modificación de las parcelas privadas, con lo cual no hay un gasto añadido de mantenimiento a lo que ya tiene hoy en día el ayuntamiento en cuanto a alumbrado.

4. Coste de prestación del servicio de distribución y abastecimiento de agua.

Comprende conservación y mantenimiento de la red de distribución de agua potable, riego e hidrantes y también el coste del suministro de agua. **Unidad de coste habitante / año.**

Está gestionado por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa la explotación completa, con lo cual no se tiene en cuenta.

5. Coste de amortización.

Comprende la previsión presupuestaria anual para poder asumir las grandes reparaciones de la urbanización hasta su obsolescencia total.

Se adoptará un periodo de vida útil promedio para todos los elementos de urbanización de 50 años y en consecuencia el coste anual de amortización se equipará al 2% del coste total de la inversión necesaria para completar la urbanización.

El presupuesto para la amortización será el coste de toda la obra que se recibe al ejecutar la urbanización, sin deducir las obras de los servicios de alumbrado y distribución de agua, riego e hidrantes.

Se calcula el coste de toda la obra de urbanización, de acuerdo con el presupuesto calculado en el pre-proyecto de urbanización. El presupuesto de las obras de urbanización certificados fueron 2.197.157,65€ y

ESKU40b8967c-12d1-4496-9940-57d72d047acc

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROSZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

por lo tanto, el coste de amortización anual a tener en cuenta será el 2% de dicho valor, que asciende a 43.943,15€.

6. Coste de limpieza de calles y demás zonas duras.

Se debe de definir un ratio de coste de limpieza por m² de superficie dura. **Unidad de medida m² de superficie dura y coste anual por m² de limpieza de superficie dura. 6,71 €/m².**

COSTE DE LIMPIEZA DE CALLES Y ZONAS DURAS	m ²	€/m ² /año	€/año
Subzona de aceras y de plazas	2.665,80	6,71	17.887,52 € /año
Subzona de sistema local viario	4.805,50	6,71	32.244,91 € /año
Celosía en aparcamiento	1.770,00	6,71	11.876,75 € /año
			62.009,18 € /año

7. Coste de recogida de residuos.

Unidad de medida coste habitante/ año. 49,84 €.

El número total de habitantes estimado es de 845, por lo tanto, tendremos un coste anual de **42.114,80€.**

RESUMEN DE GASTOS

COSTE MANTENIMIENTO SUBZONAS DE SUPERFICIE DURA	23.606,73 € /año
COSTE MANTENIMIENTO SUBZONAS DE SUPERFICIE BLANDA	5.740,85 € /año
COSTE DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ALUMBRADO	12.127,19 € /año
COSTE DE AMORTIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	43.943,15 € /año
COSTE DE LIMPIEZA DE CALLES Y ZONAS DURAS	62.009,18 € /año
COSTE DE RECOGIDA DE RESIDUOS	42.144,80 € /año
TOTAL	189.571,90 € /año

1.2. ESTRUCTURA DE INGRESOS

1. Tasa de basuras y alcantarillado. Unidad de ingreso vivienda / año.

Unidad de ingreso vivienda / año. El cobro es anual.

Se considera una tasa por vivienda y año de 137,25 €/viv.año y teniendo en cuenta las 296 viviendas previstas, tendremos un ingreso anual de **40.627,40€.**

Unidad de ingreso garajes / año. El cobro es anual.

Se considera una tasa por parcela y año de 353.90€ y teniendo en cuenta las 3 parcelas, tendremos un ingreso anual de **1.061,70€.**

2. Participación en plusvalías urbanísticas.

10% del aprovechamiento urbanístico, se fija en el proyecto de Reparcelación en **2.358.949 €.**

3. Ingreso por impuesto de obras y servicios. ICIO

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

Según la ordenanza fiscal del municipio, los ingresos a obtener por el impuesto de obras y construcciones alcanzan el 5% del coste de ejecución material de la edificación posible de realizar, salvo en los edificios de vivienda en régimen de protección oficial, que se bonifica el 50%.

Se estima un PEC para la construcción de las 104 viviendas libres, local comercial y anejos, de 11.919.675,46 €. Considerando que el coste del ICIO para obras y construcciones es del 5%, el coste TOTAL de ICIO se eleva a **595.983,77 €**.

Se estima un PEC para la construcción de las 192 VPO de 16.987.571,20 €. Considerando que el coste del ICIO para los edificios sujetos a régimen de VPO es del 2.5%, el coste TOTAL de ICIO se eleva a **424.689,28 €**.

4. Ingreso por impuesto de Bienes Inmuebles. IBI

Para calcular el impuesto de bienes inmuebles se considera un valor catastral medio del metro cuadrado de 1.078,92 €/m².

La superficie media de las viviendas libres se prevé de 70 metros, con lo cual tendremos un valor catastral por vivienda de 75.524,65 €. Siendo el tipo impositivo de 0.310% nos da un valor de 234,13 € por vivienda. Siendo 104 viviendas libres el valor asciende a 24.349 €.

La superficie media de las viviendas VPO se prevé de 62 metros, con lo cual tendremos un valor catastral por vivienda de 66.893,04 €. Siendo el tipo impositivo de 0.310% nos da un valor de 207,37 € por vivienda. Siendo 192 viviendas VPO el valor asciende a 39.815 €.

Teniendo en cuenta las 296 viviendas, tanto libres como VPO, obtenemos unos ingresos anuales totales de **64.164,02€**.

La cuota media de IBI de una plaza de garaje viene a ser de 100€, por lo cual, con 403 plazas de garaje, los ingresos por plazas de garaje ascienden a **40.300€**.

5. Ingreso por impuesto de actividades económicas.

No se considera por no ser relevante.

6. Ingreso por VADO de GARAJES

El vado del garaje implica una tasa anual de entrada de vehículos por vehículo de 8,95 €, una tasa de Vado de 117,10 € por m. lineal y una tasa por reserva de espacio libre de acera de 66.85 € por m.

Teniendo en cuenta 403 plazas de garaje y 15 m lineales repartidos en 3 entradas de garaje, suponen un ingreso anual de **6.366,10€**.

7. Ingreso por Impuesto sobre vehículos:

Los ingresos asociados a este impuesto se determinan a partir de la consideración de las 403 plazas de aparcamiento mínimas estipuladas para el Plan Especial.

El importe anual medio del impuesto es de 112,00 €/ vehículo

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROSZ"
2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

Por lo tanto, teniendo en cuenta 403 plazas de garaje y 112 €/vehículo, tenemos un ingreso anual de **45.136,00€**.

8. Ingreso por Utilización de Subsuelo de Empresas explotadoras

El Ayuntamiento de Tolosa, fija una tasa del 1.5% de todos los ingresos de la facturación que obtengan anualmente.

Considerando una media de gasto anual de 951,69 €/vivienda entre gas y electricidad, y siendo 296 viviendas, se supone un ingreso anual de **4.225,50€**.

RESUMEN DE INGRESOS DE PERIODICIDAD ANUAL

TASA DE BASURA viviendas	129,80	40.627,40 € /año
TASA DE BASURA garajes	353,90	1.061,70 € /año
INGRESO POR IMPUESTO DE BIENES INMUEBLE. IBI		104.464,02 € /año
INGRESO POR VADO DE GARAJES		6.366,10 € /año
INGRESO POR IMPUESTO SOBRE VEHÍCULO		45.136,00 € /año
INGRESO POR UTILIZACIÓN SUBSUELO		4.225,50 € /año
TOTAL		201.880,72 € /año

RESUMEN DE INGRESOS DE COBRANZA ÚNICA

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS	2.358.949,00 €
IMPUESTO POR IMPUESTO DE OBRAS Y SERVICIO ICIO	1.020.673,06 €
TOTAL	3.379.622,06 €

Los ingresos de cobranza única los vamos a prorratear a 50 años, considerando ésta la vida útil de las viviendas, esto supone unos ingresos anuales de **67.592,44 €**.

3. CONCLUSIONES

Se consideran por tanto unos ingresos anuales totales de **269.473,16 €**.

Analizando los resultados de los datos de gastos e ingresos de periodicidad anual, se observa un superávit de : 201.880,72 € - 189.571,90 € = **12.308,82 € / año**.

Si tenemos en cuenta los ingresos de cobranza única prorrateados a 50 años, tenemos un superávit de **79.901,26 € /año**.

Por lo tanto, se considera que la sostenibilidad económica está prácticamente equilibrada entre los costes e ingresos, compensadas en las subidas de impuestos y las tasas por cualquier licencia de obra menor o mayor que se haga en las viviendas.

ESKU40b88967c-12d1-4496-9940-57d72d047acc

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

F. EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

El objeto de este apartado es evaluar el impacto de la Modificación del Plan Especial del subambito "20.1 Papelera Amaroaz" desde la perspectiva de género.

Evaluación de la ordenación de la Modificación del Plan Especial desde la perspectiva de género se establece en el Marco Normativo de: La Ley 4/2005, de 18 de febrero, del Parlamento Vasco para la igualdad de hombres y mujeres, establece en su art. 18.1 la obligación de los poderes públicos vascos "de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas".

1. ASPECTOS PARA INTRODUCIR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL ENTORNO URBANO

Los Manuales de análisis y elaboración de informes de evaluación de impacto en el género de instrumentos de planeamiento urbanístico, pretenden incorporar, desde el análisis previo o "ex -ante" de la situación actual en el ámbito de actuación del instrumento de planeamiento, medidas para la creación de una ciudad inclusiva, formada por espacios seguros y adecuados para el encuentro y la conexión comunitario.

A día de hoy el ámbito urbanizado es prácticamente un parque con un paseo paralelo al río y un vial longitudinal que lo atraviesa desde el barrio Amaroaz hasta su intersección con la carretera GI-2135.

En el lado norte, más cercano al Barrio existente, existe una zona de juego y un frontón.



MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

Es una zona que hoy en día no presenta ningún aspecto negativo a la perspectiva de género.

El Plan Especial, se limita a modificar las edificabilidades dispuestas en las parcelas actuales y ampliarlas, debido a que se eliminan las Parcelas 3 y 4.

En relación con la ESCALA DE BARRIO, la ordenación da continuidad urbana al barrio Amaroiz y a las viviendas existentes al norte, de hecho, el nuevo vial ya urbanizado está en continuidad con el existente.



La urbanización ejecutada, siguiendo el Plan especial construyó un frontón comunitario y un parque infantil al lado del barrio existente. Un frontón abierto con el muro contra la ladera que permite multiplicidad de funciones.

Por otro lado, la urbanización dota de un amplio paseo perimetral al río que permite el disfrute de todos los ciudadanos de esta zona periurbana y seminatural del municipio.

La urbanización en sí misma es una zona de esparcimiento y disfrute para toda la ciudadanía sin ninguna barrera de género. Siendo la accesibilidad peatonal segura ahora y también cuando se ejecuten los edificios en los solares.

Los edificios albergan prácticamente un mismo uso, salvo el primer bloque que tendrá un comercio con preferiblemente un porche accesible que unifique la calle con el comercio y los accesos a los portales, con suficiente entidad para ser estancias con visuales a la calle principal.

En los otros dos bloques se plantean viviendas a nivel de calle que dotan de seguridad nocturna a la calle.

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ"
2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

Las zonas entre las parcelas se configuran como zonas de estancia y juego segura, con una transición del paseo del río hacia una zona más urbana hacia el vial de la calle Barrio Amaro. Estos espacios se diseñarán con losa pavi-césped para permitir una posible ampliación de los aparcamientos en un futuro, aunque las políticas de movilidad están dirigidas a ir reduciendo el uso del coche, con lo cual se entiende que no hará falta.

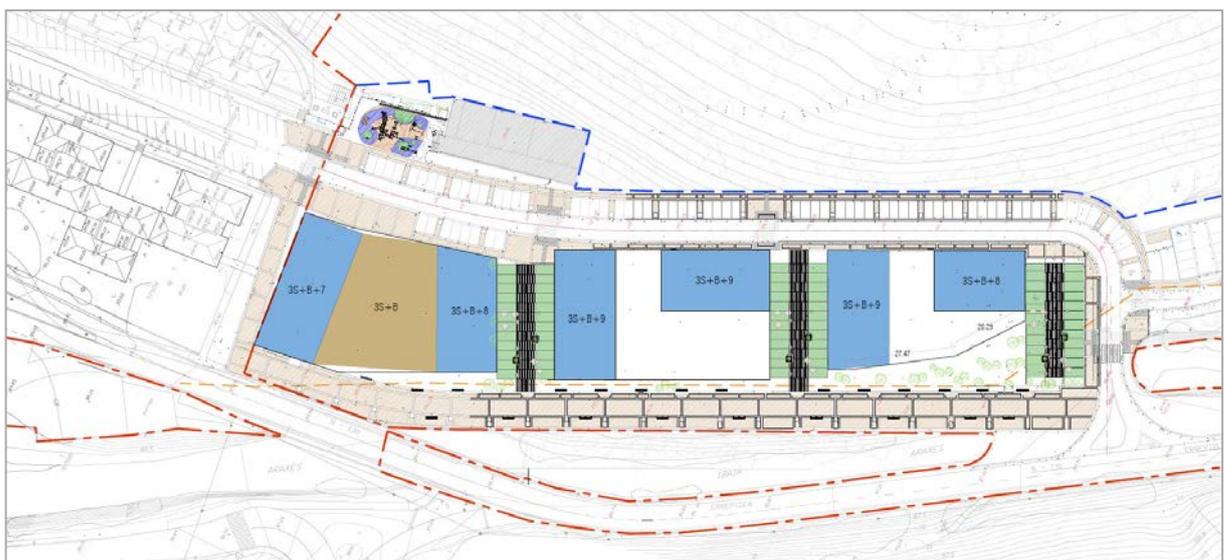
En relación con la ESCALA DEL EDIFICIO, se plantean tres manzanas que pueden disponer interiormente varios edificios.

La parcela 1 tendrá un uso comercial en planta baja y los accesos a portales. Se señala desde la memoria de la Modificación del PEOU que, en la medida que las normativas de URA y accesibilidad se lo permitan, podrá plantear un porche a nivel de calle. En todo caso, esta parcela tiene una amplitud de acera suficiente (7 m) lo que permite eliminar dicho porche sin generar aspectos negativos de ningún tipo.

Las parcelas 2.1 y 2.2, aunque dejan una ordenación abierta, plantean y dirigen al proyectista a realizar dos bloques en L, que generen un espacio interior de uso público orientado al suroeste y abierto al río.

Los accesos a los portales se realizarían desde esta plaza interior, generando un uso continuo y evitando que quede como una zona residual al fomentar el encuentro entre la gente.

Los portales utilizarán carpintería transparente para que en todo momento haya una visual directa con los espacios exteriores.



ESKU40b8967c-12d1-4496-9940-57d72d047acc

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

Se colocarán aparcamientos de bicicleta en la planta baja, bien en zona cubierta o en la plaza superior para promover la convivencia comunitaria.

Las viviendas de la planta baja tendrán ventanas tanto a la zona de la plaza interior como a la calle, de manera que siempre haya ojos a la calle, evitando muros ciegos al exterior de las plantas bajas.

Se fomentará el uso de los balcones y terrazas en el diseño de las edificaciones.

Con relación a la ESCALA DE VIVIENDA, la modificación del Plan Especial supone un incremento en la edificabilidad de viviendas protegidas, se pasa de un 40% a un 65%. Debido a que las parcelas de VPO serán promovidas por VISESA, alineada con las políticas del Gobierno Vasco, impulsor de la nueva Ley de Vivienda y del nuevo Decreto de Habitabilidad, que contempla una mayor perspectiva de género; en tal sentido, se puede decir que las viviendas que se diseñen promoverán todos los aspectos necesarios que introduzcan la perspectiva de género, cómo:

- La flexibilidad de la vivienda, así como la adaptabilidad a necesidades.
- La relación vivienda y espacio público a partir de la introducción de las terrazas o ventanales completos en los salones.
- Cocinas abiertas e integradas con las salas y los comedores.

Por otro lado se evitarán la compartimentación excesiva, las cocinas pequeñas y aisladas y viviendas sin relación visual con la calle.

2. CONCLUSIONES

Es una ordenación que evita la discontinuidad urbana y la edificación aislada. Los espacios son amplios y no se diseñan espacios o áreas residuales que puedan reducir la visión ni generar retranqueos.

Desde el punto de vista urbano, la ordenación actual mejora aspectos urbanos a la anterior ordenación, ya que elimina muchos quiebros de la edificación y permite pasos más limpios y visuales abiertas entre la calle Amaroiz y el paseo del río.

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

G. RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

El objeto de este documento es el de exponer y dar a conocer el resumen ejecutivo referente a la Modificación del Plan Especial del Subámbito "20.1 Papelera Amaro" de Tolosa, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, las que se mencionan en el siguiente epígrafe 2.

2. NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO

De conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008), en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Ese mandato se reitera, asimismo, en el art. 32 del Decreto 105/2008, complementado en el sentido de que, en lo referente a la delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación vigente, se han de incluir planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.

Elaborado en ese contexto, en el siguiente epígrafe 3 se exponen de manera sintetizada los objetivos y propuestas de la Modificación del Plan Especial.

3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial del subámbito "20.1 Papelera-Amaroz" fue ejecutado en su fase 1 de urbanización en el 2014, de manera que las parcelas 1 y 2 quedaron en situación de solar.

El objetivo de la Modificación del Plan Especial es el siguiente:

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROS" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

- a) Segregar la parcela P-2 en dos unidades de parcela P-2.1 y P-2.2 que posibiliten su adecuada promoción, en respuesta a las actuales necesidades de vivienda protegida destinada al alquiler público.
- b) Eliminar los edificios inicialmente previstos en las parcelas P-3 y P-4 situados en la zona de flujo preferente y completamente inundables, trasladando sus aprovechamientos urbanísticos a las parcelas P-1, P-2.1 y P-2.2.
- c) Modificar las parcelas P-1 y P-2 originales, de manera que puedan asumir la edificabilidad sobrante de la P-3 y P-4 y a su vez, permitir una configuración que haga posible la implantación de las plantas bajas y accesos a sótanos.
- d) Liberar espacios de parcela privada sin ocupación privada y servidumbre de uso público del planeamiento y proponerlas de espacio público, para su posible cesión, en su caso, al final de las obras.

4. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

La ordenación urbanística propiamente dicha vigente en el subámbito "20.1 Papelera Amaro" es el reflejado en el plano ***L_ O.01. INFORMACIÓN. ORDENACIÓN GENERAL "VIGENTE" / "INDARREKO" ANTOLAMENTU OROKORRA. Junio 2013.***

Las alineaciones y rasantes vigentes de la ordenación vienen reflejadas en el plano ***L_ O.05. INFORMACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES "VIGENTE"/ "INDARREKO" LERROKADURAK ETA SESTRAK. Junio 2013.***

A su vez, el régimen de dominio establecido para esa área en dicho planeamiento es el reflejado en el plano ***L_ O.08. INFORMACIÓN. REGIMEN DE PROPIEDAD Y USO / ERABILERA ETA JABETZAREN ERREGIMENA. Junio 2013.***

En dicha modificación también se recoge la documentación del fin de obra de la urbanización ejecutada e el siguiente plano ***L_ U.04. INFORMACIÓN. URBANIZACIÓN "RECEPCIONADA" / "JASOTAKO" HIRIGINTZA. Junio 2014.***

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROS"
2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

5. AFECCIONES DEL PLAN ESPECIAL EN MATERIA DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

De conformidad con lo establecido, entre otros, en el artículo 85.3 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, la aprobación inicial del Plan especial conllevará la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en el ámbito afectado, durante el período de un año; esa suspensión se extinguirá por el mero transcurso de ese período, y, en todo caso, con la aprobación definitiva del Plan.

Vitoria- Gasteiz a julio del 2023

La arquitecta:

CRISTINA LLAMAS ESCRIBANO
COAVN: 5419

COLABORACIÓN:

Laura García Roperó. Arquitecta

Ricardo Medina Martín. Arquitecto

Alejandro Santamaría Sillauren. Ingeniero de Caminos, de Canales y Puertos

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ"
2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

H. PLANOS / PLANOAK

PLANOS DE INFORMACIÓN / INFORMAZIO-PLANOAK

- **I.01.** (Ap.Def, Jul.23) INFORMACIÓN. SITUACIÓN / KOKAPENA.
- **I.02.** (Ap.Def, Jul.23) INFORMACIÓN. TOPOGRÁFICO/ TOPOGRAFIKOA.
- **I.03.** (Ap.Def, Jul.23) INFORMACIÓN. PARCELARIO ACTUAL / EGUNGO PARTZELARIOA.
- **I.04.** (Ap.Def, Jul.23) INFORMACIÓN. ZONIFICACIÓN GLOBAL / ZONIFIKAZIO OROKORRA
- **I.05.** (Ap.Def, Jul.23) INFORMACIÓN. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA / ZONIFIKAZIO XEHAKATUA
- **I.06.** (Ap.Def, Jul.23) INFORMACIÓN. RED DE FECALES / GOROTZ-SAREA
- **I.07.** (Ap.Def, Jul.23) INFORMACIÓN. RED DE PLUVIALES / EURI-UR SAREA
- **I.08.** (Ap.Def, Jul.23) INFORMACIÓN. RED DE ABASTECIMIENTO / UR-HORNIKUNTZA
- **I.09.** (Ap.Def, Jul.23) INFORMACIÓN. ENERGÍA ELÉCTRICA / ENERGIA ELEKTRIKOA
- **I.10.** (Ap.Def, Jul.23) INFORMACIÓN. RED DE TELEFONÍA / TELEFONIA-SAREA
- **I.11.** (Ap.Def, Jul.23) INFORMACIÓN. RED DE GAS / GAS-SAREA.
- **I.O.01.** (Ap.Def, Jul.23) INFORMACIÓN. ORDENACIÓN GENERAL "VIGENTE" / "INDARREKO" ANTOLAMENTU OROKORRA.
- **I.O.05.** (Ap.Def, Jul.23) INFORMACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES "VIGENTE" / "INDARREKO" LERROKADURAK ETA SESTRAK.
- **I.O.08.** (Ap.Def, Jul.23) INFORMACIÓN. REGIMEN DE PROPIEDAD Y USO / ERABILERA ETA JABETZAREN ERREGIMENA.
- **I.U.04.** (Ap.Def, Jul.23) INFORMACIÓN. URBANIZACIÓN "RECEPCIONADA" / "JASOTAKO" HIRIGINTZA.

PLANOS DE ORDENACIÓN/ ANTOLAMENDU-PLANOAK

- **O.01.** (Ap.Def, Jul.23) ORDENACIÓN. ORDENACIÓN GENERAL / ANTOLAMENTU OROKORRA.
- **O.02.** (Ap.Def, Jul.23) ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA / ZONIFIKAZIO XEHAKATUA.
- **O.03.** (Ap.Def, Jul.23) ORDENACIÓN. ALZADOS GENERALES / ALTZAERA OROKORRAK.
- **O.04.** (Ap.Def, Jul.23) ORDENACIÓN. URBANIZACIÓN / HIRIGINTZA.
- **O.05.** (Ap.Def, Jul.23) ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES / LERROKADURAK ETA SESTRAK.
- **O.08.** (Ap.Def, Jul.23) ORDENACIÓN. REGIMEN DE PROPIEDAD Y USO / ERABILERA ETA JABETZAREN ERREGIMENA.
- **O.09.** (Ap.Def, Jul.23) ORDENACIÓN. RED DE FECALES / GOROTZ-SAREA
- **O.10.** (Ap.Def, Jul.23) ORDENACIÓN. RED DE PLUVIALES / EURI-UR SAREA
- **O.11.** (Ap.Def, Jul.23) ORDENACIÓN. RED DE ABASTECIMIENTO / UR-HORNIKUNTZA
- **O.12.** (Ap.Def, Jul.23) ORDENACIÓN. ENERGÍA ELÉCTRICA / ENERGIA ELEKTRIKOA
- **O.13.** (Ap.Def, Jul.23) ORDENACIÓN. RED DE TELEFONÍA / TELEFONIA-SAREA
- **O.14.** (Ap.Def, Jul.23) ORDENACIÓN. RED DE GAS / GAS-SAREA.

FICHAS PARCELAS MODIFICADAS / ALDATUTAKO PARTZELEN FITXAK

- **F.01.** (Ap.Def, Jul.23) FICHA PARCELA 1 MOD / ALDATUTAKO 1. PARTZELAREN FITXA
- **F.02.** (Ap.Def, Jul.23) FICHA PARCELA 2.1 MOD / ALDATUTAKO 2.1. PARTZELAREN FITXA
- **F.03.** (Ap.Def, Jul.23) FICHA PARCELA 2.2 MOD / ALDATUTAKO 2.2. PARTZELAREN FITXA



**MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ"
2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva**

J. ANEXO I / I. ERANSKINA

**ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEFINITIVO DE LA 2º
MODIFICACIÓN DEL P.E.O.U DEL SUBAMBITO "20.1.-PAPELERA
AMAROZ" / "20.1 AMAROTZ PAPER-FABRIKA" AZPIESPARRUARI
BURUZKO HAPBren 2. ALDAKETAREN BEHIN BETIKO INGURUMEN-
AZTERKETA ESTRATEGIKOA**

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ"
2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

K. ANEXO II

**ESTUDIO DE IMPACTO PAISAJÍSTICO DE LA 2º MODIFICACIÓN DEL
P.E.O.U DEL SUBAMBITO "20.1.-PAPELERA AMAROZ"**

ESKU40b8967c-12d1-4496-9940-57d72d047acc

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

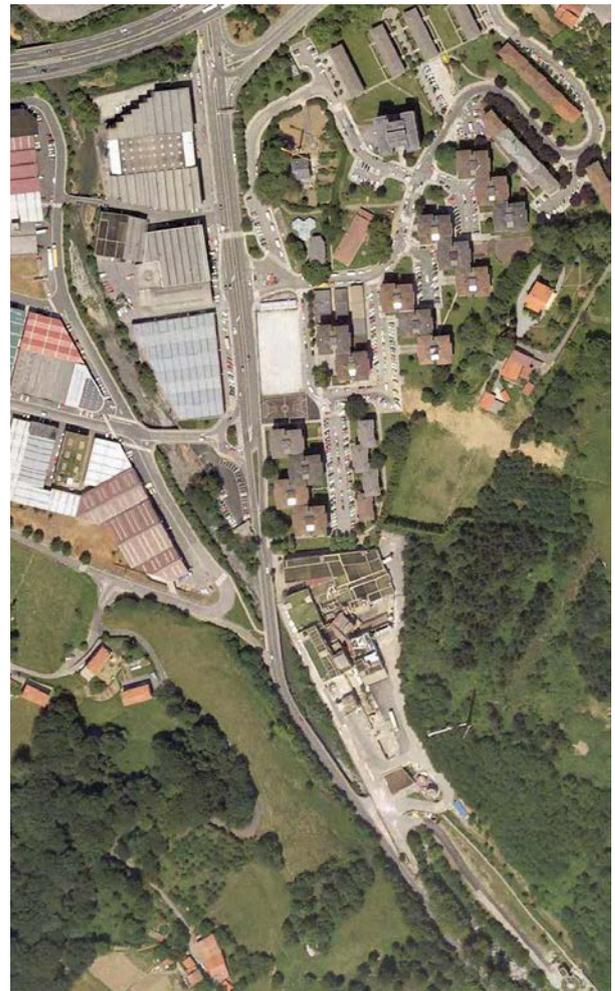
ANTECEDENTES PAPELERA AMAROZ

El origen del planeamiento de este ámbito fue la Reforma y Remodelación urbana de las superficies ocupadas por las instalaciones fabriles de la papelera, procediendo a su derribo y sustitución por nuevas edificaciones destinadas a usos residenciales y la ordenación de un nuevo parque público integrado en la red de dotaciones generales del municipio, de una superficie aproximada de 34.993,00 m².

La papelera Amaroz se fundó en 1858, y se estableció dónde antiguamente estaban situados el molino y ferrería de Amaroz.

El barrio Amaroz es un barrio que queda al sur de la Nacional 1 junto con el Polígono Industrial Usabal, del que lo separa la antigua carretera a Pamplona paralela al río Araxes, afluente del río Oria.

Es un barrio que se extiende a ambas márgenes del río Araxes y es claramente un asentamiento industrial salpicado de usos residenciales asociados a dichos usos industriales.



MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

IMPACTO PAISAJÍSTICO PAPELERA AMAROZ

La papelera Amaroz acusaba una gran incidencia medioambiental y paisajística, con una transformación del paisaje vegetal por la generalización de las plantaciones de pinos para abastecer a la industria papelera, la alteración de los cauces de los ríos por las instalaciones industriales y la contaminación atmosférica e hidrológica, etc. El impacto visual desde las propias viviendas es muy notorio.

El mayor volumen edificatorio se concentraba en la zona norte del ámbito junto con las viviendas, volcándose prácticamente sobre ellas.

Las viviendas más próximas al ámbito tiene una altura de B+6, tienen una tipología en H y con las viviendas orientadas a este-oeste, con lo cual no hay huecos al sur, hacia el ámbito del planeamiento, salvo unas ventanas de ventilación de baños. Es porque, se cerraba al sur y vivía única y exclusivamente de las orientaciones este y oeste, en parte para evitar el impacto visual que provocaban el volumen y las cubiertas de las naves.



Vista desde las cubiertas de la fábrica

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva



Vista aérea desde camino rural en la ladera oeste al río Araxes.

Como se puede apreciar en la foto superior, la ocupación de la Papelera en el ámbito y la barrera al barrio es total. La altura de la Nave Principal era de aproximadamente de B+7. El frente hacia el barrio ocupaba 70 m lineales, siendo un muro al Barrio.

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

OBJETIVOS Y LOGROS DE LA ELIMINACIÓN DE LA PAPELERA

La demolición y traslado de la papelera AmaroZ ha supuesto para las viviendas por un lado mejorar la vialidad en la carretera n-130 a su paso por el barrio AmaroZ. Por otro lado, se le ha dotado de espacio de esparcimiento, liberando el espacio ocupado por la papelera en gran medida y realizando equipamientos lúdicos como el frontón, así como la creación de un paseo paralelo al río.

Con la modificación del PEOU y al eliminar las parcelas 3 y 4 se recupera el objetivo inicial de ejecutar un parque periurbano en la fase dos de la urbanización.

Y por último se ha hecho una recuperación ambiental de todo el ámbito, ya que acusaba de una gran incidencia medioambiental y paisajística, con una transformación del paisaje vegetal por la generalización de las plantaciones de pinos para abastecer a la industria papelera, la alteración de los cauces de los ríos por las instalaciones industriales y la contaminación atmosférica e hidrológica, etc.

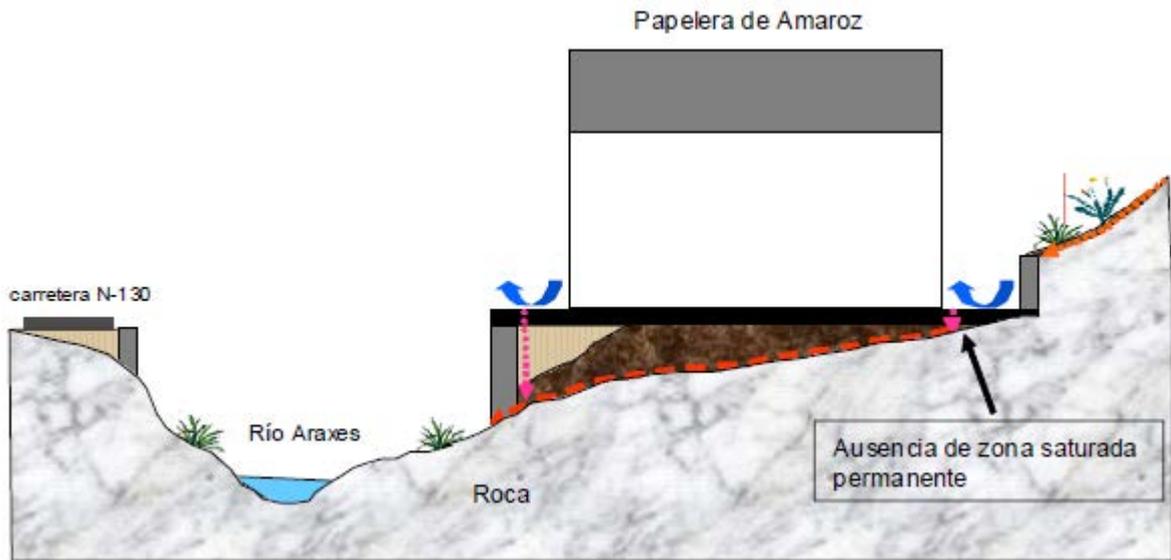
Se ha procedido a eliminar las infraestructuras de la papelera sobre el río y posteriormente se procedió a la recuperación de la vegetación de ribera.

En relación con los suelos contaminados, se hizo una caracterización de los suelos y se eliminaron todos los materiales contaminantes.

En relación con la ESCALA DE BARRIO, la ordenación da continuidad urbana al barrio AmaroZ y a las viviendas existentes al norte, de hecho, el nuevo vial ya urbanizado está en continuidad con el existente.

La papelera en sección tenía una ocupación total del ámbito tal y como se puede apreciar en la sección elaborada en los informes medio ambientales del 2009.

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva



ANÁLISIS SOLEAMIENTO PROPUESTA ACTUAL

Se vuelcan los planos de sombreado de la ordenación respecto a las edificaciones existentes en dos momentos del día, en los solsticios de invierno y verano simultáneamente.

Se ha tomado como referencia para el cálculo de las sombras la gráfica solar estereográfica del ámbito obtenida en la web SunEarthTools.com.

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ"
2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

SUR_ invierno (24 diciembre, mediodía)

OESTE_ invierno (24 diciembre, atardecer)



Solsticio invierno

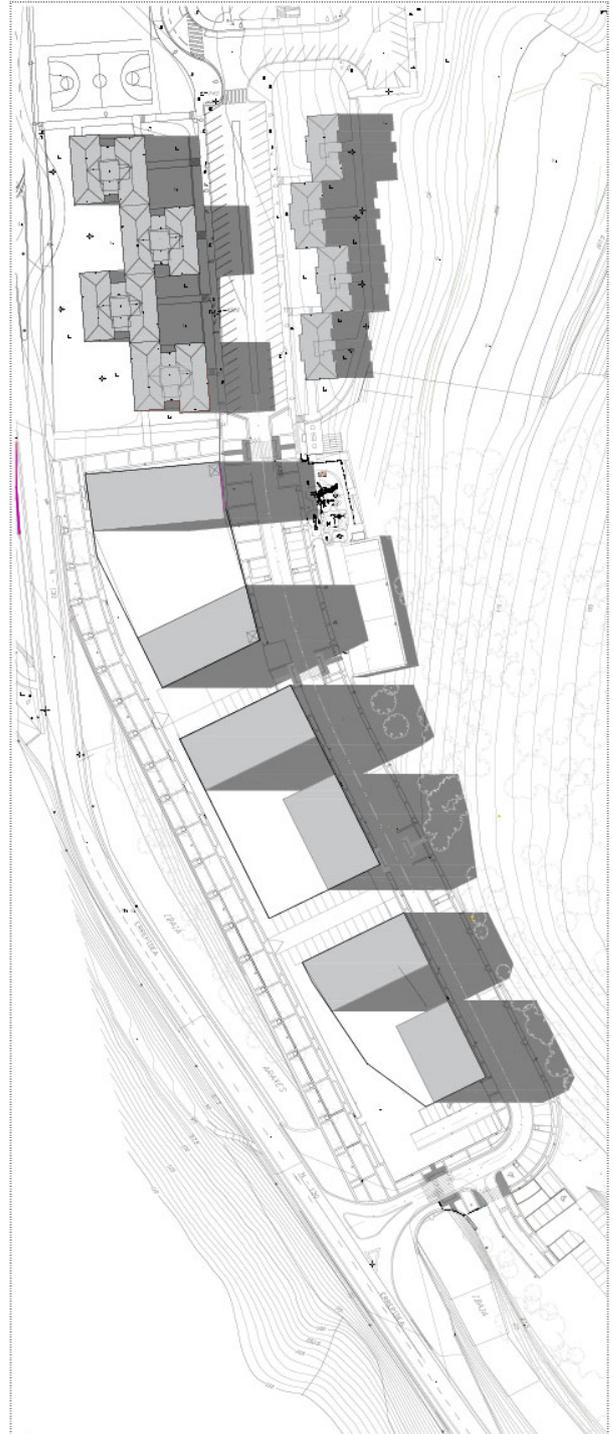
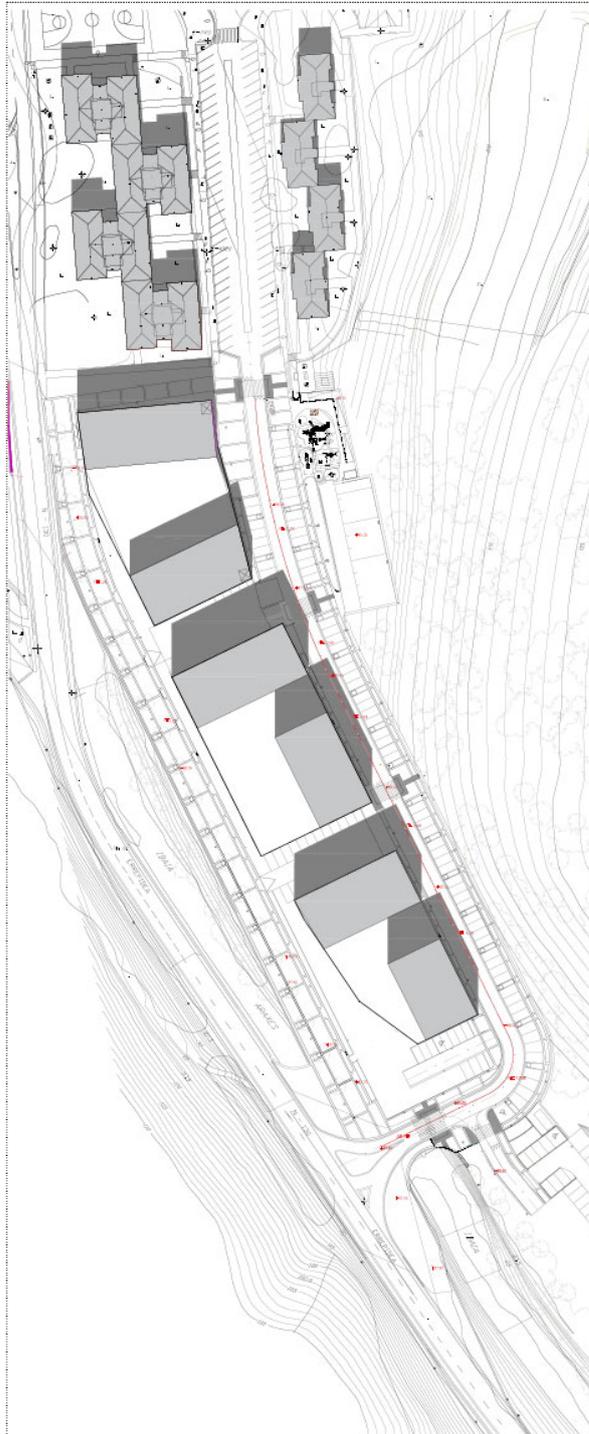
Solsticio invierno

ESKU40b8967c-12d1-4496-9940-57d72d047acc

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ"
2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

SUR _ verano (21 junio, mediodía)

OESTE_ verano (21 junio, atardecer)



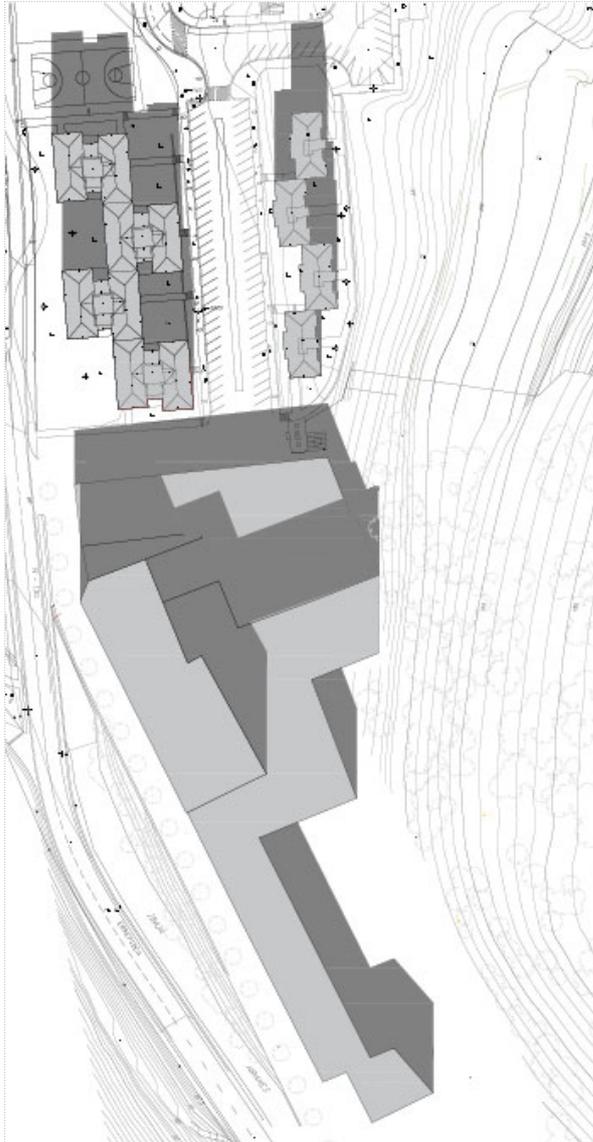
Solsticio verano

Solsticio verano

ESKU40b8967c-12d1-4496-9940-57d72d047acc

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

SUR _ invierno (24 diciembre, mediodía) *Situación inicial con la Papelera Amaro.*



Como conclusión al estudio de soleamiento, se aporta el soleamiento del solsticio de invierno a sur de la Papelera Amaro.

Se puede decir que no hay un empeoramiento desde la situación inicial.

Respecto al solsticio de verano la incidencia del soleamiento en las edificaciones existentes es nula, así como en el solsticio de invierno en la situación de tarde.

Si que hay algo de incidencia en el primer cuerpo de la edificación oeste existente en el solsticio de invierno al sur. Pero que incide prácticamente en la fachada sin aberturas, con lo cual la incidencia es despreciable.

Respecto al soleamiento de mañana, la conclusión obtenida es que la cima del Euletxaga no permite la introducción del sol del este ni en invierno ni en verano.

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

ANÁLISIS VISUAL PROPUESTA ACTUAL

Las edificaciones propuestas se ordenan en continuidad al Barrio Amaroiz y con la primera franja de la edificación en soportal, para poder resolver los accesos que se sitúan en algunos casos a cota superior que el vial para que estén a una cota superior a la T500.



Fotomontaje desde la Calle Principal Bo.Amaroz.

Los espacios entre parcelas se plantean como estancias transversales que conectan la calle principal con el paseo del río Araxes tal y como se pueden apreciar en los fotomontajes siguientes. También se buscará en las parcelas privadas de promoción pública esta continuidad visual y espacial entre la calle Amaroiz y el Paseo del río.

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva



VISTA DESDE AVDA. IRUÑA / IRUÑA ETORBIDETIK BISTA



VISTA DESDE EL PASEO / PASEALEKUTIK BISTA

ESKU40b8967c-12d1-4496-9940-57d72d047acc

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROSZ"
2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva



VISTA DESDE EL VIAL / BIDETIK BISTA



VISTA DESDE VIAL DEL PORCHE / PORTXEKO BIDETIK BISTA

ESKU40b8967c-12d1-4496-9940-57d72d047acc

MODIFICACIÓN DEL PEOU DEL SUBAMBITO "20.1 PAPELERA AMAROZ" 2º MODIFICACIÓN_ Texto para Aprobación Definitiva

CONCLUSIONES

Las edificaciones propuestas en el ámbito 20.1 Papelera AmaroZ se enmarcan dentro de una Renovación y Regeneración Urbana de suelo Urbano Industrial a Residencial.

El barrio AmaroZ construido en los años 70 se construyó junto con la Papelera que era un límite físico al barrio.

Con la ordenación actual se elimina la Papelera y el límite que ella supone, generando aire al Barrio tanto en la continuidad de la Calle como con la creación del Paseo al Río Araxes.

Las nuevas edificaciones se limitan al espacio entre el vial principal y el paseo y se configuran en espacios transversales que comunican dichos espacios.

Esta fracturación de las nuevas edificaciones hace, que aún teniendo un perfil importante, el impacto paisajístico sea menor y la lectura sea de continuidad frente a las edificaciones existentes.

Respecto al soleamiento, el mayor problema es el sol de mañana, que no aparece casi hasta mediodía debido a la orografía del lugar.

Por otro lado, ya se ha visto en el apartado de soleamiento que no hay un empeoramiento de la situación actual, con lo cual la actuación se puede considerar adecuada.



EKONOMIAREN GARAPEN, JASANGARRITASUN
ETA INGURUMEN SAILA
Ingurumen Jasangarritasuneko Sailburuordetza
Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren
Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONOMICO,
SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE
Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental
Dirección de Calidad Ambiental y Economía
Circular

Resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica de la 2ª Modificación del PEOU del subámbito "20.1 Papelera Amaroz" en el término municipal de Tolosa (Gipuzkoa).

ANTECEDENTES DE HECHO

Mediante Resolución de 20 de abril de 2021, del director de Calidad Ambiental y Economía Circular de Gobierno Vasco, se formuló el documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la 2ª Modificación del PEOU del subámbito "20.1 Papelera Amaroz" en el término municipal de Tolosa, en virtud de lo dispuesto tanto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, como en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

La segunda modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "20.1 Papelera Amaroz" fue aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno Local de Tolosa el 4 de octubre de 2022.

Según consta en la documentación remitida por el Ayuntamiento de Tolosa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y el artículo 12 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, el Ayuntamiento de Tolosa sometió el Plan, junto con el estudio ambiental estratégico, a información pública durante un periodo de 45 días hábiles, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 197, de 18 de octubre de 2022 (se publica corrección de errores en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 200 de 21 de octubre de 2022). El anuncio de información pública se publicó además en los diarios de mayor difusión en el municipio y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Tolosa.

Al mismo tiempo, el Ayuntamiento consultó a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, dando un plazo de 45 días para la emisión de los informes y alegaciones que se estimaran pertinentes.

El Ayuntamiento de Tolosa hace constar que no se han presentado alegaciones en el periodo de información pública y remite los informes recibidos por parte de las administraciones públicas consultadas, con el resultado y contenido que consta en el expediente administrativo. Asimismo, indica que dichos informes han sido tenidos en cuenta en la redacción de la versión definitiva del Plan.

Con fecha 3 de octubre de 2023, en el órgano ambiental se recibe la solicitud realizada por el Ayuntamiento de Tolosa para la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica de la 2ª Modificación del PGOU de Tolosa en el ámbito 20.1 Papelera Amaroz (en adelante, el Plan), de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, así como en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

La solicitud se acompaña de la propuesta final del Plan, del estudio ambiental estratégico y de diversos documentos explicativos de los trámites de información pública y de audiencia a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, además de otros documentos:

En dicha documentación consta que el Ayuntamiento de Tolosa efectuó consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas en relación a la 2ª Modificación del

Donostia – San Sebastián, 1 – 01010 Vitoria-Gasteiz

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN DEL ORIGINAL DISPONIBLE A TRAVÉS DEL LOCALIZADOR Y LA SEDE ELECTRÓNICA INDICADOS AL PIE DE PÁGINA.

Este documento es una representación del original disponible a través del localizador y la sede electrónica indicados al pie de página.

Dokumentu hau jatorrizkoaren irudikapen bat da, orri-oinean adierazitako lokalizatzailearen eta egoitza elektronikokoaren bidez eskuragarri dagoena.



LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T5MJ9-6SNY

EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea> / <https://euskadi.eus/localizador>

SINATZAILE / FIRMANTE: JAVIER AGUIRRE ORCAJO | 2024/04/17 15:03:15

PEOU del subámbito 20.1 Papelera Amaro. Entre las administraciones afectadas se encontraban la Agencia Vasca del Agua y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico. Entre la documentación que se puso a disposición de las administraciones afectadas se encontraba un Estudio Hidráulico fechado en diciembre de 2021.

A este respecto, la Agencia Vasca del Agua y Confederación Hidrográfica del Cantábrico emitieron sendos informes en los que se indicaba la necesidad de corregir o elaborar un nuevo estudio hidráulico del plan de referencia.

En respuesta a estos informes, el Ayuntamiento de Tolosa ha incorporado al expediente un nuevo estudio hidráulico realizado en julio de 2023.

Con fecha 23 de febrero de 2024 se incorpora al expediente el informe de la Agencia Vasca del Agua, en el que se indica que el nuevo estudio hidráulico es correcto y se aportan una serie de consideraciones en, en relación con la compatibilidad de las actuaciones propuestas con el Plan Hidrológico vigente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, constituye el objeto de esta establecer las bases que deben regir los planes que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Igualmente, de acuerdo con el artículo 60 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, la evaluación ambiental garantizará un elevado nivel de protección ambiental y promoverá un desarrollo sostenible mediante la integración de los aspectos ambientales en la elaboración y en la adopción, aprobación o autorización de los planes, programas y proyectos, el análisis y selección de las alternativas que resulten ambientalmente viables, el establecimiento de medidas que permitan prevenir, corregir y, en su caso, compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente y el establecimiento de las medidas de vigilancia, seguimiento y sanción necesarias para cumplir con la finalidad de la evaluación ambiental.

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 21 /2013, de 9 de diciembre, serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria, cuando se encuentren en algunos de los supuestos del artículo 6.1 de la citada ley.

Asimismo, según lo estipulado en el artículo 61 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, y sus modificaciones y revisiones, que pueden tener efectos significativos en el medio ambiente según se detalla en su Anexo II.A y se refieran, entre otros, ordenación del territorio urbano y rural o al uso del suelo.

En aplicación, asimismo, de lo dispuesto en el artículo 17 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, así como en los artículos 8 y siguientes del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, tanto el Ayuntamiento de Tolosa, como la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular, han dispuesto lo necesario para llevar a cabo el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan, mediante la elaboración de un estudio ambiental estratégico, cuyo alcance se ha determinado previamente, mediante la celebración de consultas públicas y mediante la participación en el procedimiento de las administraciones

parcelas P-2.1 y P-2.2, el perfil máximo es de B+9 y bajan en su extremo sur a un máximo de B+8. En la parcela P-1 se permite la ejecución de tres plantas de sótanos, mientras que en las otras dos parcelas el número máximo de plantas de sótano es de dos.

La configuración de los bloques en cada parcela se realizará mediante bloques aislados paralelos en la parcela 1 y perpendiculares en las parcelas 2.1 y 2.2, si bien se posibilitan otro tipo de disposiciones; es por ello que se deja una alineación máxima y flexible y se acota la ocupación máxima por planta. El número de viviendas resultante es de 292 unidades, aunque esta cifra es orientativa y será definida en los correspondientes proyectos de edificación.

Los accesos a portales y garajes se sitúan por encima de la cota +88,90, al objeto de librar la cota de inundabilidad para avenidas de 500 años de periodo de retorno.

El Plan analiza 5 alternativas de ordenación, además de la alternativa 0 o no intervención. Las alternativas se centran en la configuración de los bloques dentro de cada parcela.

A nivel ambiental, y exceptuando la alternativa 0 que plantea la edificación en una zona inundable, no se observan diferencias significativas en las alternativas analizadas, ya que todas ellas se desarrollan en un ámbito urbanizado.

En resumen, la nueva ordenación consiste en:

- Segregar la parcela P-2 en dos unidades de parcela P-2.1 y P-2.
- Eliminar los aprovechamientos y edificios inicialmente previstos en las parcelas P-3 y P-4, situadas en la zona de flujo preferente, trasladando sus aprovechamientos urbanísticos a las parcelas P-1, P-2.1 y P-2.2.
- Liberar espacios de parcela privada sin ocupación privada y proponerlas como espacio libre público.

Se diferencian dos espacios diferenciados en el área objeto del Plan: una zona llana que se extiende junto al río Araxes que acogía las instalaciones de la Papelera de Amaro, que actualmente se encuentra urbanizada en su mitad norte y una zona en ladera arbolada con plantaciones de pino y con zonas de bosque mixto degradado. Las actuaciones propuestas por el Plan se restringen a la zona urbanizada.

Las características y condicionantes más significativos del medio afectado por el Plan se resumen a continuación:

- El ámbito limita por el oeste con el río Araxes designado Zona de Especial Conservación ES2120012 Araxes Ibaia / Río Araxes de la Red Natura 2000. El río está encauzado en este tramo.
- El río Araxes forma parte de la red azul de la Infraestructura Verde de las DOT.
- Este tramo del río forma parte de las áreas de interés especial para el visón europeo, de acuerdo a la Orden Foral de 12 de mayo de 2004, por la que se aprueba el Plan de Gestión del Visón Europeo *Mustela lutreola* (Linnaeus, 1761) en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.
- En el límite norte del ámbito se localiza una superficie de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos muy alta.
- El interés de la vegetación es bajo. Los retazos de vegetación de ribera del río Araxes y el bosque degradado de frondosas constituyen los únicos puntos a destacar en la zona.
- El ámbito de estudio alberga un conjunto faunístico en el que predominan especies ligadas a la campiña atlántica, en especial las relacionadas a medios semi-urbanos y

- urbanos. También están presentes especies características del medio acuático relacionadas con el río Araxes y sus riberas, el cual mantiene un importante papel como corredor faunístico, además de albergar especies singulares.
- En el área de estudio se ubica una parcela incluida en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. (código 20071-000099). De acuerdo a la información contenida en el documento inicial estratégico, mediante Resolución de 16 de enero de 2017 del director de Administración Ambiental, se obtuvo la Declaración de la calidad del suelo en el emplazamiento con código 20071-00009, relativa a las zonas públicas de sistemas locales (viario, espacios libres y equipamiento comunitario deportivo) de la Fase I de Urbanización del emplazamiento anteriormente ocupado por Papelera de Amaro S.A., en la Avenida de Iruña 1, del término municipal de Tolosa (Gipuzkoa). El punto tercero de la citada Resolución identifica que, para las excavaciones de las parcelas 1, 2, 3 y 4, de cara a la construcción de las viviendas, se requiere la redacción de planes de excavación, que deberán ser aprobados por el órgano ambiental previamente a su ejecución.
 - El ámbito se encuentra afectado por las manchas de inundabilidad de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno, siendo precisamente el objeto del Plan el limitar la edificación futura a las zonas ya urbanizadas y sin riesgo de inundación.

El Plan reduce la ocupación de suelo, ya que se eliminan las edificaciones inicialmente previstas en las parcelas P-3 y P-4, lo que supone una ventaja ambiental en relación con el planeamiento vigente. Las actuaciones propuestas por el Plan se restringen a la zona urbanizada, parcelas P-1 y P-2.

Durante la fase de obras las actuaciones previstas en el ámbito podrían tener efectos indirectos sobre el estado ecológico del río Araxes, por arrastre de sedimentos hacia el cauce, así como perturbaciones para las especies de fauna protegida que utilicen este tramo del cauce. Se considera que estos efectos no serán significativos, ya que el río está encauzado a su paso por el ámbito y desconectado del mismo por la existencia de un paseo peatonal que lo separa de la zona urbanizada. Aunque el Plan contribuye a consolidar desarrollos urbanísticos que impiden la regeneración de la vegetación riparia en las márgenes del río, estas posibles afecciones son similares a las que se originarían en ausencia del Plan.

El estudio ambiental estratégico concluye que el Plan no causará perjuicio en la integridad de la ZEC, ya que las actuaciones se reducen al área del subámbito que ya está urbanizada. Con la adopción de medidas preventivas en fase de obras para evitar vertidos accidentales al río, se descartan afecciones significativas sobre el patrimonio natural.

En relación con el ruido, se detecta un conflicto relacionado con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (OCA) en la zona más cercana a la carretera GI-2135. Se superan los OCA exteriores en las zonas más cercanas a la citada carretera, en la zona localizada en el oeste de las parcelas. De acuerdo al estudio de impacto acústico realizado, ni la implantación de pantalla acústica ni la reducción de velocidad en la carretera GI-2135, de 50 a 40 km/h, soluciona los problemas detectados. Por tanto, se plantea ampliar la actual Zona de Protección Acústica (actual ZPAE-4) y se ha realizado un segundo estudio acústico al objeto de establecer las bases de las estrategias y actuaciones que puede emprender el Ayuntamiento de Tolosa para la ampliación de la Zona de Protección Acústica Especial y los correspondientes Plan de Acción y Plan Zonal.

El estudio de impacto acústico describe las medidas de aislamiento precisas para conseguir el cumplimiento de los OCA en el espacio interior de las viviendas.

La principal limitación para el desarrollo del Plan, tal como se ha expuesto anteriormente, es que el ámbito se localiza en zona inundable. Para minimizar los riesgos de inundación, el Plan propone que los usos residenciales se sitúan por encima de la cota de inundación de periodo de retorno de 500 años.

B. La presente Resolución se muestra de acuerdo con las principales conclusiones del Estudio Ambiental Estratégico y considera que se ha justificado suficientemente la integración de los criterios ambientales que se presentaron en el documento de alcance emitido mediante Resolución de 20 de abril de 2021 del director de Calidad Ambiental y Economía Circular.

El Plan ha integrado los aspectos ambientales derivados del Estudio Ambiental Estratégico, asegurando la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación requeridos en el documento de alcance emitido por el órgano ambiental. Se considera que todos los aspectos señalados en la tramitación ambiental se han abordado de manera suficientemente rigurosa para asegurar que se han tenido en cuenta las posibles repercusiones en el medio ambiente durante el proceso de planificación.

C. Durante la tramitación del Plan no se han añadido nuevas actuaciones que requieran una ampliación de la evaluación ambiental estratégica ni se ha detectado ninguna actuación del Plan que deba ser redefinida o suprimida.

D. Las medidas protectoras, correctoras, compensatorias y de seguimiento se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con lo establecido en los apartados siguientes y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo previsto en el Estudio Ambiental Estratégico y en el documento urbanístico. El Plan deberá adoptar asimismo las siguientes determinaciones y medidas a adoptar en los proyectos mediante los cuales se desarrolle:

D.1. Medidas para la protección del patrimonio natural

Las actuaciones en las márgenes del río Araxes contarán con la autorización previa de la Diputación Foral de Gipuzkoa, como órgano gestor de la Zona de Especial Conservación ES2120012 Araxes Ibaia / Río Araxes, así como en aplicación del art. 9 de la Orden Foral de 12 mayo de 2004 por la que se aprueba el Plan de Gestión del Visón Europeo *Mustela lutreola* (Linnaeus, 1761) en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, que establecerá en su caso los condicionantes que considere oportunos.

D.2. Medidas relativas a la protección del dominio público hidráulico y a disminuir los riesgos de inundabilidad

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7.k) de la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas, se deberá solicitar informe a la Agencia Vasca del Agua, tras la aprobación inicial de la 2ª modificación del Plan Especial.

El Plan deberá dar respuesta a las consideraciones emitidas por la Agencia Vasca del Agua en el informe emitido el 29 de diciembre de 2022 en el trámite urbanístico previo a la aprobación inicial (nº expediente: IU-G-2022-0038).

Sin perjuicio de lo anterior, respecto al drenaje en nuevas áreas a urbanizar, de acuerdo al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (apartado E.4), se preverán Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (pavimentos permeables, cubiertas vegetadas, cunetas mejoradas, franjas filtrantes, tanques de tormenta, zanjas de filtración, drenes, etc.), que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado o sea irrelevante.

En el ajardinamiento del ámbito se tendrá en cuenta las recomendaciones y medidas contenidas en la publicación «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles», cuaderno de trabajo Udalsarea 21, n.º 20 b. abril 2017, del Gobierno Vasco. En los proyectos de desarrollo del Plan se definirán medidas para evitar la propagación de las especies de flora invasora durante los movimientos de tierras, así como las pautas de control de la procedencia y composición, en su caso, de los materiales de préstamos y la tierra vegetal a emplear en rellenos, revegetación y ajardinamiento de la urbanización.

D.7. Medidas generales para la protección del medio ambiente durante la ejecución del desarrollo previsto

El desarrollo previsto deberá incluir las medidas que garanticen el mantenimiento de los valores ambientales. En particular:

- Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra: contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, medidas preventivas para evitar vertidos, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.
- Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y normativas específicas que les sean de aplicación.

En atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, se debe fomentar la prevención en la generación de los residuos o, en su caso, que éstos se gestionen con el orden de prioridad establecido en el artículo 8 de la citada Ley 7/2022, de 8 de abril, a saber: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, y otros tipos de valorización, incluida la valorización energética.

Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Los sistemas de recogida de residuos peligrosos deberán ser independientes para aquellas tipologías de residuos cuya posible mezcla en caso de derrames suponga aumento de su peligrosidad o mayor dificultad de gestión. Los recipientes o envases que contienen residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 21 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación. Los recipientes o envases citados deberán estar etiquetados de forma clara, legible e indeleble y de acuerdo con la normativa vigente.

Se procederá al acondicionamiento de una zona específica para almacenamiento provisional de residuos peligrosos tales como latas de aceite, filtros, aceites, pinturas, etc., habilitando, además, y separados de aquéllos, contenedores específicos para residuos inertes. Asimismo, a lo largo de la obra y mientras duren los trabajos, se instalarán

dispositivos estancos de recogida (bidones, etc.) de los residuos generados, procediéndose a su separación de acuerdo con su naturaleza.

Queda expresamente prohibida la mezcla de las distintas tipologías de residuos generados entre sí o con otros residuos o efluentes, segregándose los mismos desde su origen y disponiéndose de los medios de recogida y almacenamiento adecuados para evitar dichas mezclas.

Con objeto de facilitar el cumplimiento de esta normativa, deberán disponerse sistemas de gestión de los residuos generados en las diferentes labores. Estos sistemas serán gestionados por los encargados de dichas labores, que serán responsables de su correcta utilización por parte de los operarios. En particular, en ningún caso se producirán efluentes incontrolados procedentes del almacenamiento de combustibles y productos y del mantenimiento de la maquinaria, ni la quema de residuos.

- Protección de los suelos y aguas subterráneas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.). Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables. Se evitará el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas.
- Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica: Se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

Durante el tiempo de duración de las obras, deberán aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte, así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones, control de la emisión sonora de los equipos utilizados durante las obras, etc.

Conforme a lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril) y en las normas complementarias.

En el caso de que las obras duren más de 6 meses, de acuerdo al Art. 44 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, será necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico para la definición de las medidas correctoras oportunas.

D.8. Medidas para una edificación y construcción sostenible

En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible, en el ámbito del Plan se deberán considerar las recomendaciones de las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenible de la Comunidad Autónoma del País Vasco con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios, y el impulso de las energías renovables.

Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Ciclo del agua. Mejora en la gestión del agua y su calidad.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, ruido, de calor y lumínicas.
- Calidad interior de los edificios. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
- Residuos. Reducción en la generación de residuos sólidos.

D.9. Medidas en relación con la mitigación y adaptación al cambio climático

De acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, los proyectos de desarrollo del Plan se diseñarán teniendo en cuenta las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

Por ejemplo, con el objetivo de adaptación al cambio climático y disminuir el "efecto isla térmica", se crearán, siempre que la actuación lo permita, zonas de sombra que funcionen como refugios climáticos urbanos y se fomentarán procesos de naturalización del entorno.

E. Plan de seguimiento ambiental.

El seguimiento ambiental del plan se realizará de acuerdo con lo establecido en el estudio ambiental estratégico, el cual recoge un programa de vigilancia ambiental que tiene como objeto establecer los sistemas de vigilancia y control que permitan comprobar el cumplimiento de las previsiones del plan y, dentro de ellas, el mantenimiento de las exigencias ambientales de las actuaciones planteadas.

Segundo. - Imponer un plazo máximo de dos años para la aprobación de la 2ª Modificación del PEOU del subámbito "20.1 Papelera Amaro" en el término municipal de Tolosa, a contar desde la publicación de la presente declaración ambiental estratégica en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Transcurrido dicho plazo sin haberse procedido a la aprobación de esta, la presente declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental estratégica del Plan, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica. Y todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Tercero. – Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Tolosa.

Cuarto. – Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial del País Vasco.

En Vitoria-Gasteiz, en la fecha indicada electrónicamente.

Director de Calidad Ambiental y Economía Circular

Fdo. electrónicamente: JAVIER AGUIRRE 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.

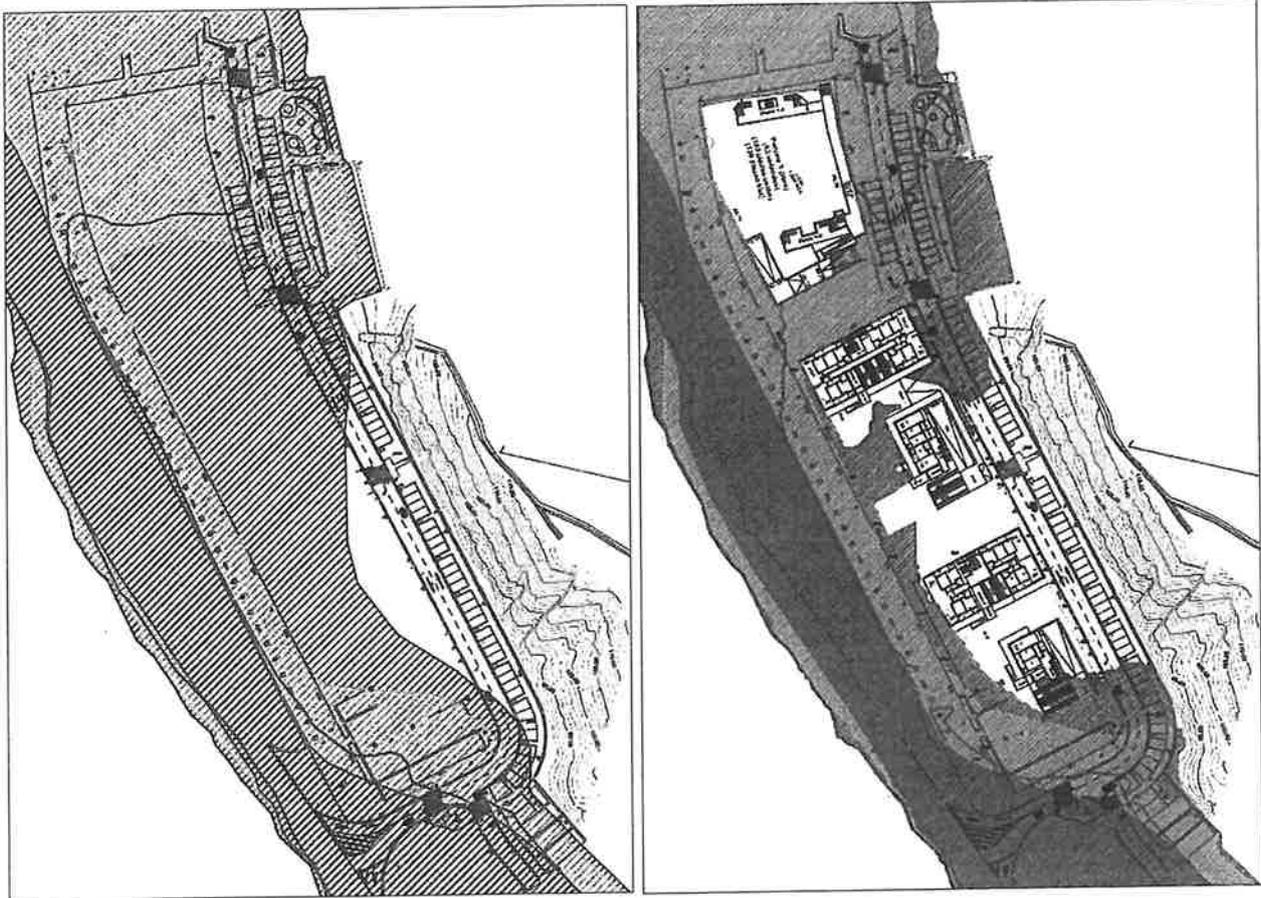
Desde esta Agencia se concluye que el estudio hidráulico es correcto.

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 (*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.

W!



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2021H1050001-Memoria gazteleraz/Memoria gazteleraz ()