

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

INDICE

DOCUMENTO "A". MEMORIA	3
1. INTRODUCCION	3
1.1. ANTECEDENTES	3
1.2. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	3
1.3. JUSTIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA COMO FIGURA URBANISTICA	15
1.4. EL OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA	20
1.5. LA PROMOCION	21
1.6. AUTORES DEL PROYECTO	22
1.7. AREA DE ORDENACION	22
1.8. APROBACION INICIAL. EXPOSICION PÚBLICA E	22
INFORMES SECTORIALES	
2. INFORMACION URBANISTICA	25
2.1. ANALISIS URBANISTICO DE ESTADO ACTUAL	25
2.1.1. Situación	25
2.1.2. Topografía y límites	25
2.1.3. Usos actuales. Estructura de la propiedad	26
2.1.4. Infraestructuras existentes	28
3. ORDENACION	30
3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA	30
3.2. ORDENACION GENERAL	40
3.3. ALTERNATIVAS DE ORDENACION CONSIDERADAS Y SU IMPACTO EN EL MEDIO AMBIENTE	41
3.4. CARACTERISTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA Y PARAMETROS DE USO	51
3.4.1. Tabla de distribución de superficies	51
3.4.2. Tabla de dominio y usos del suelo	51
3.4.3. Tabla de calificación pormenorizada	52
3.4.4. Resumen de edificabilidad propuesta	53
3.5. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	54
3.5.1. Urbanización General	54



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

3.5.2. Infraestructuras de servicios	54
3.6. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTION	56
3.6.1. Adecuación del Plan a la Normativa vigente	56
3.6.2. Categorización del suelo y tipo de actuación	56
3.6.3. Cumplimiento de estándares para zonas verdes, espacios libres, dotaciones locales, aparcamientos y vegetación	57
3.6.4. Cesión de la edificabilidad al municipio	60
3.6.5. Edificios declarados fuera de ordenación	60
DOCUMENTO “B”. ORDENANZAS REGULADORAS	62
DOCUMENTO “C”. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCIÓN	76
DOCUMENTO “D”. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA	80
DOCUMENTO “E”. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	89
DOCUMENTO “F”. ESTUDIO DE IMPACTO DE GENERO	97
DOCUMENTO “G”. ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOA	101
DOCUMENTO “H”. RESUMEN EJECUTIVO	104
DOCUMENTO “I”. DOCUMENTACION GRAFICA (INDICE)	108
ANEXO I. ESTUDIO ACUSTICO	



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

DOCUMENTO A: **MEMORIA.**

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. ANTECEDENTES.

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

1.2. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

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

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO «24. IURRE»

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

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

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

II.-CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

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



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

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

- Consolidación de la residencia Iurramendi, complementada con la redelimitación de la parcela vinculada a la misma.
- Previsión del parque público Iurramendi, conformado por la mayor parte de los terrenos actualmente vinculados a la residencia de ese mismo nombre, carentes de edificación.
- Reordenación y recualificación urbana de Iurramendi Pasealekua, complementada con la previsión de un nuevo desarrollo residencial apoyado en ese Paseo con, aproximadamente, 156 viviendas. Se consolidan, no obstante, las edificaciones principales existentes en los números 23, 24 y 25 del Paseo de Iurramendi.
- Complementación de las propuestas anteriores, y en particular las relacionadas con la ordenación del parque público Iurramendi y el nuevo desarrollo residencial a orillas del Paseo de esa misma denominación, con la previsión y ejecución de las necesarias redes peatonal y ciclista de calidad para la adecuada conexión del barrio Amarotz con el centro urbano.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global.

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

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

A. Condiciones de edificación.

a) Eficabilidad urbanística total:

— Sobre rasante: 14.040 m² (t).

— Bajo rasante: 17.580 m² (t).

b) Número máximo de plantas de la edificación:

— Sobre rasante: IV + Ático (a).

— Bajo rasante: III.

B. Condiciones de uso.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

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

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

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

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

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

— Nueva edificabilidad residencial:

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

*Vinculada al régimen de vivienda tasada

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

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

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

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

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

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

— Edificabilidad residencial total: 14.040 m² (t).

1.1.2. Resto del Ámbito Urbanístico.

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: La edificabilidad urbanística total es la resultante del conjunto de las edificaciones existentes y previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

este Plan General, incluidas la no ejecutadas, que se consolidan con las condiciones y características (alineaciones, número de plantas y altura de edificación, etc.) establecidas en dicho planeamiento.

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

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

— *Sobre rasante:*

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

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

B. Condiciones de uso.

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

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

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

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

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

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

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

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



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

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

3. Clasificación urbanística.

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

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

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

5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

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

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

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

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

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

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



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

– Los terrenos destinados a las dotaciones públicas generales previstas en el (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» serán obtenidos por el Ayuntamiento mediante cesión en el contexto de la ejecución del nuevo desarrollo residencial proyectado en el mismo.

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

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

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

IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Calificación pormenorizada.

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

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

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Nuevos desarrollos residenciales:

– Parcela «a.20.1/24.1»:

*Sobre rasante:

*Bloque 1: 2.810 m² (t).

*Bloque 2: 2.810 m² (t).

*Total: 5.620 m² (t).

*Bajo rasante: 5.880 m² (t).

– Parcela «a.20.2/24.1»:



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

**Sobre rasante:*

**Bloques 1: 2.105 m² (t).*

**Bloques 2: 2.105 m² (t).*

**Bloques 3: 2.105 m² (t).*

**Bloques 4: 2.105 m² (t).*

**Total: 8.420 m² (t).*

**Bajo rasante: 11.700 m² (t).*

b) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

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

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

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

a) Nuevos desarrollos residenciales:

— Parcela «a.20.1/24.1»:

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

— Parcela «a.20.2/24.1»:

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

b) Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Sobre rasante:



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

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

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

D. Condiciones de edificación y parcelación.

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

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

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

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

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.^a y 2.^a categorías en las parcelas residenciales (parcelas «a») del ámbito. A su vez, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, y cuenten con las debidas licencias, se autoriza la implantación de usos comerciales de 3.^a categoría en las citadas parcelas, previa elaboración del correspondiente planeamiento pormenorizado, y justificación en el mismo tanto de la idoneidad de su implantación en el entorno afectado, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas del mismo.

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

— *Las condiciones de vinculación de la edificabilidad residencial prevista en las nuevas edificaciones proyectadas en el (sub)ámbito «24.1 Iurramendi Pasealekua» bien al régimen de protección pública*



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

bien al de promoción libre serán establecidas en el contexto de la ejecución de la ordenación urbanística planteada en el mismo, bien en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución.

F. Condiciones particulares de dominio.

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

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

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

Por lo demás, con carácter general, se consolidan las condiciones de dominio, incluidas servidumbres de uso/paso público, etc. establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 y sus modificaciones, así como en los documentos promovidos a los efectos del desarrollo y la ejecución de sus previsiones (planeamiento de desarrollo; proyectos de equidistribución de beneficios y cargas; etc.), con la sola excepción de las que resulten incompatibles con las propuestas planteadas en este Plan General.

2. Categorización del suelo urbano.

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

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

V.-CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

Además, tratándose del primero de esos cauces y de sus márgenes, también se ha de tener en cuenta su condición de, por un lado, área de interés naturalístico, de conformidad con las Directrices de



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma, y, por otro, Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Araxes ibaia / río Araxes, código ES2120012), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2000.

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

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

VII.RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1. Régimen de urbanización.

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

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

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

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

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

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

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

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



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Coeficientes de ponderación de usos.

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

– Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.

– Vivienda de régimen tasado: 1,70.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

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

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

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

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

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

- *La ejecución y abono de la totalidad de las obras de urbanización previstas tanto dentro del mencionado (sub)ámbito urbanístico como aquellas otras que, siendo exteriores al mismo, sean precisas para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, las precisas también para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como aquéllas necesarias para la correcta integración del (sub)ámbito en las urbanizaciones lindantes.*
- *La ejecución y abono de las obras y actuaciones relacionadas con la ejecución del sistema viario, incluidas las redes peatonales y ciclista previstas para la mejora de la conexión del barrio de Amarotz con el centro urbano.*



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

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

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

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

VIII.MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

1. Hidrogeología (acuíferos).

En atención a la información de la que se dispone en este momento del proceso urbanístico, como una zona de alta vulnerabilidad acuífera. Precisamente por ello, debe evitarse cualquier tipo de vertido, y deben controlarse las excavaciones que pudieran afectar al nivel piezométrico ya que éste suele estar bastante próximo a la superficie topográfica en los acuíferos cuaternarios.

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

2. Otras cuestiones.

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



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

IX.GRÁFICOS ADJUNTOS

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

- Gráfico «1. Planta de ordenación. Definición geométrica».
- Gráfico «2. Zonificación pormenorizada».
- Gráfico «3. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones».
- Gráfico «4. Condiciones de ejecución».

1.3. JUSTIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA COMO FIGURA URBANISTICA.

Como bien se deduce del contenido de la Norma Particular que acaba de ser reproducida, las determinaciones de Ordenación Pormenorizada que afectan al presente Subámbito vienen ya definidas desde el propio Plan General. No obstante lo que se acaba de señalar, existen dos razones o motivos fundamentales por los que la redacción y aprobación del presente instrumento de ordenación pormenorizada resulta necesario, como posteriormente se desarrollará de manera más detallada:

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

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



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

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

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

Como acaba de ser señalado, las determinaciones que van a ser objeto de modificación respecto al régimen urbanístico vigente pertenecen a la categoría de determinaciones de la ordenación pormenorizada (Concretamente, y en cuanto a los aspectos que han sido mencionados, las señaladas en el Apartado 1 a) y k) del art. 56 de la Ley 2/2.006). El art. 30 del Decreto 105/2.008, de Medidas Urgentes de la Ley 2/2.006 dispone:

Artículo 30 Modificación de la ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del Plan General bien la figura del Plan Especial o el Plan Parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.

Haciéndose eco del citado precepto, el art. 4, 4 del Documento Normativa General del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa establece:

4. Tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada las determinaciones contenidas en:

—Este Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales», en los supuestos y términos expresamente indicados en él.

—El epígrafe «IV. Régimen Urbanístico Pormenorizado» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del Documento «2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU)».

—Los planos del documento «5.3 Planos de ordenación pormenorizada».

Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, la modificación o complemento de esas determinaciones podrá realizarse mediante la formulación bien de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (plan especial o parcial), bien de un estudio de detalle, en atención a los criterios reguladores del campo de



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

intervención de los mismos, establecidos tanto en la legislación vigente como en el propio planeamiento urbanístico, incluido este Plan.

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

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

Y por otro lado, se constata que la superficie correspondiente a la Zona F.10 Sistema General de Espacios libres urbanos, que según la Norma Particular es de 48.510 m², cuando su superficie real según reciente medición es de 47.078, 00 m². Dicha superficie, y por mor de la ordenación que se propone y que ha sido consensuada con los servicios técnicos municipales, se va a ver levisísimamente reducida, hasta los 46.536, 86 m², si bien dentro de los márgenes establecidos en el art. 15 de la Normativa General del Plan General (+/- 5%), y compensada por otra parte, con la generación de una nueva superficie de 660, 30 m² de espacios libres con rango de Sistema Local.

Atendiendo, por lo tanto al contenido de las modificaciones que van a ser acometidas, así como a lo dispuesto en los Textos Legales que acaban de ser citados, se procede a formular el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito 24.1. Iurramendi Pasealekua.

Serán también de aplicación los siguientes preceptos legales:

En el **artículo 70** de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se dice que:

“El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general”.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 70 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio, los Planes Especiales de Ordenación Urbana además de desarrollar la ordenación estructural del Plan General mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada, podrán ser utilizados para



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del Plan General.

El Plan Especial de Ordenación Urbana se ajusta en cuanto a sus determinaciones y documentación necesaria a lo que constituye su objeto específico, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 69 de la citada Ley.

Constituyen determinaciones de ordenación pormenorizada las contenidas en el art. art. 56 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo:

a) *La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.*

b) *La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.*

c) *La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.*

d) *En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.*

e) *El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.*

f) *El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.*

g) *La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.*

h) *La fijación de alineaciones y rasantes.*

i) *La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.*



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.

k) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.

l) Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.

2.- El planeamiento de ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable deberá abarcar la totalidad del área o del sector, respectivamente, así delimitados por el plan general, independientemente de la inclusión en el mismo de suelos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

El presente proyecto cumple con la Ley 20/1.997 de Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2.000 sobre condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco. Además se dará cumplimiento a la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante itinerarios peatonales de 2 m de ancho y pendientes del 6% o rampas de 2 m de ancho y pendiente inferior al 8%.

En consideración a todo ello resulta necesaria la tramitación del presente plan especial.

1.4. EL OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

El objeto del Plan Especial que nos ocupa, por tanto, se concreta en establecer las determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada del Subámbito 24.1. Iurramendi Pasealekua y que son las definidas en el art. 56 de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

- **a)** La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.
- **b)** La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

- **c)** La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.
- **d)** En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.
- **e)** El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.
- **f)** El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.
- **g)** La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.
- **h)** La fijación de alineaciones y rasantes.
- **i)** La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.
- **j)** Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.
- **k)** La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.
- **l)** Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.



1.5. LA PROMOCIÓN.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana es una promoción de carácter privado a cargo de la empresa **CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK S.A.**, quien actúa tanto en nombre propio y como titular de terrenos incluidos en el Subámbito (Porcentaje de titularidad de un 1, 15%, más el 16% del 3, 47%), así como en nombre y representación de la **FUNDACION MIGUEL MUÑOA FUNDAZIOA**, que es titular de terrenos incluidos en el Subámbito que representan un 86, 91% del total. La promoción, por lo tanto, representa un porcentaje cercano al 90% de los terrenos incluidos en el Subámbito.

Previa y simultáneamente al desarrollo del Plan, se han realizado las consultas pertinentes a los técnicos responsables del planeamiento urbanístico municipal, respetándose sus directrices en relación a la ordenación propuesta.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

1.6. AUTORES DEL PROYECTO.

Los autores del proyecto son **Iñaki Echeverría Izaguirre**, Arquitecto del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, habiendo colaborado también en su redacción el Letrado **Aitor Gabilondo Ruiz**, colegiado nº 2.825 del Itre. Colegio de Abogados de Gipuzkoa.

1.7. ÁREA DE ORDENACIÓN.

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

El subámbito está conformado por hasta 7 parcelas privadas, además de las 3 parcelas correspondientes a las edificaciones que se consolidan y por superficies correspondientes a viario público. El resto de edificaciones existentes quedan, según el planeamiento vigente, en situación de fuera de ordenación y deberán ser objeto de derribo en ejecución del planeamiento. Todo ello abarca una superficie total definitiva para el ámbito de **61.369, 02 m²**.

1.8. APROBACION INICIAL. EXPOSICION PÚBLICA E INFORMES SECTORIALES

Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tolosa de fecha 27 de Octubre de 2.020, se aprobó inicialmente el Plan Especial presentado, con una serie de condiciones que constan en los Informes Técnico y Jurídico redactados por los técnicos municipales y se sometió el mismo a exposición pública mediante Anuncio inserto en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 221 de 18 de Noviembre de 2.020, notificándose dicha aprobación inicial a todas las personas interesadas y remitiéndose, así mismo, el documento a las distintas Administraciones Sectoriales que debían emitir el correspondiente Informe.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Durante dicho período de exposición pública, los promotores del presente Plan Especial presentaron alegaciones, solicitándose, por una parte, que el documento de aprobación definitiva contemplara como una sola Parcela las dos parcelas que en el Documento de aprobación inicial se destinan a la ejecución de Vivienda Tasada (VT); y por otro lado, reclamando la plena vigencia del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Tolosa y la Fundación Miguel Muñoa para el desarrollo del ámbito en fecha 22 de Septiembre de 2.008, ante la declaración de caducidad del mismo por parte del primero.

El Ayuntamiento de Tolosa estima la primera de las alegaciones presentadas, no así la segunda de ellas, lo cual tendrá su correspondiente reflejo en el presente Documento de aprobación definitiva.

Se han recibido los siguientes Informes de las Administraciones Sectoriales, todos ellos favorables, con algún pequeño matiz que son recogidos y corregidos en el presente Documento:

- Gipuzkoako Ur Kontsortzioa
- Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.
- Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
- Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa
- Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco.
- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa.
- URA Ur Agentzia. Agencia Vasca del agua.
- AESA. Aviación Civil.
- Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

El presente Documento, por lo tanto, asume y corrige los defectos observados en los Informes Técnicos municipales en el Plan inicialmente aprobados; realiza los correspondientes ajustes que se derivan de los Informes Sectoriales recibidos; y por último, incorpora una modificación del parcelario reflejado en el anterior documento, al contemplar como finca incluida en el ámbito una superficie de 151 44 m² propiedad de D. José Luis Otaegui Martínez, sin perjuicio de su definición definitiva en el Proyecto de Reparcelación.

Por último, el Estudio Económico Financiero se ha ajustado al Anteproyecto de Urbanización elaborado para la presentación del PAU.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

TOLOSAKO UDALA



2021eko mai. 27an Udabatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL.

2.1.1. Situación.

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

2.1.2. Topografía y límites.

El subámbito ocupa las laderas que bordean el promontorio de Iurramendi donde se ubica la Residencia del mismo nombre. Está dividido en dos partes, separadas por los accesos rodados y peatonales a dicha Residencia y esta misma.

La ladera norte limita al norte con una zona medianamente irregular ajardinada de borde de Iurramendi Ibiltokia, al sur con terrenos propios del Sistema General de Equipamiento de la Residencia y los viales de acceso a la misma, al este con el vial Martín José Iraola y al oeste con Iurramendi Ibiltokia. En la parte oeste cuenta con un apéndice que discurre paralelo al vial aproximadamente hasta la rotonda de bomberos.

La ladera sur limita al norte con los terrenos propios del Sistema General de Equipamiento de la Residencia y los viales de borde del mismo, al sur con los viales de acceso, al este con el aparcamiento de camiones y terrenos de la Fundación Muñoa, y al oeste con el vial de acceso al parque de bomberos.

Topografía ladera norte: La cota más alta corresponden al encuentro con el SGE de la Residencia Iurramendi, cota +105, de estos límites desciende hacia el norte de forma sensiblemente uniforme hasta la cota +90 a partir aproximadamente de esta cota, desciende más bruscamente hasta Iurramendi Ibiltokia que presenta la cota más baja (+80) junto a la rotonda y la más alta en el encuentro con Martín José Iraola (+88). El apéndice oeste que parte de esta cota, asciende hasta la cota +93 y descienda a la cota +87 junto a la rotonda de bomberos.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Topografía de la ladera sur: La cota más alta corresponden al encuentro con el SGE de la Residencia Iurramendi, cota +107, de estos límites desciende hacia el sur hasta los viales de la ikastola y de bomberos que se encuentran a las cotas +85 en la rotonda oeste, +81,5 en el punto de encuentro con el puente de acceso al polideportivo y +84,5 en el acceso al aparcamiento de camiones. El límite este inicia a la cota +96,5 y desciende a la +93,5 junto al encuentro con el aparcamiento de camiones.

2.1.3. Usos actuales. Estructura de la propiedad.

En la actualidad existen una serie de edificaciones de uso residencial ubicadas en la vertiente del ámbito al pie del denominado Iurramendi Pasealekua. Por un lado, tendríamos los bloques de viviendas correspondientes a Iurramendi Pasealekua nº 23, 24 y 25 que, en virtud de la ordenación vigente, quedan consolidados, lo que se ratifica por parte del presente Proyecto. Y por otro lado, estarían el resto de edificaciones de uso residencial y auxiliares que deberán ser objeto de derribo con ocasión de la ejecución del planeamiento, lo cual, queda también ratificado por medio del presente Proyecto. Dichas edificaciones se corresponden, fundamentalmente, con Iurramendi Pasealekua 26ª y 26B, 27 y 28. El estado actual de dichas edificaciones es diferente entre sí, pudiendo encontrarnos con viviendas en buen estado general y edificios claramente obsoletos e irregular estado. Varias de las viviendas se encuentran habitadas en régimen de propiedad, por lo que será preciso garantizar a sus ocupantes legales el Derecho a Realojo contemplado, entre otros, en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

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

Parcela	Ref. Catastral	Superficie	Propiedad	Porcentaje
PARCELA 1	7475123	1.866, 48 m²	Hnas. Otamendi Etxandi (33, 33%)- Construcciones Sukia Eraikuntzak S.L. (16, 67%)- Manuel Otamendi Elizaran y M ^a Teresa Zubia Abarrategi	3, 46%
PARCELA 2	7474115	719, 10 m²		1, 33%
Finca Bj. Dcha (26A)	102241J		Izaskun Elizaran Izaguirre y Antxon Izaguirre Gorostegi	
Finca Bj. Izda.	102246D		Francisco Elizaran Izaguirre	



**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION
URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN
GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA**

(26A)				
Finca 1º. Dcha (26A)	102244K		Karmele Elizaran Izagirre- Jesús M ^a Aguirre Mauleon	
Finca 1º. Izda. (26A)	102245S		Karmele Elizaran Izagirre- Jesús M ^a Aguirre Mauleon	
Finca Bh. (26B)	102242R		Francisco y Casimiro Elizaran Izagirre	
Finca B. (26B)	102243C		Francisco Elizaran Izagirre y M ^a Jesus Illumbe	
Finca 1º. (26B)	3032530C		Casimiro Elizaran Izagirre	
PARCELA 3	7475122	536, 72 m²	Karmele Elizaran Izagirre (50%)- Izaskun Elizaran Izaguirre y Antxon Izagirre Gorostegi (50%)	0, 99%
PARCELA 4	7476091	620, 58 m²	Construcciones Sukia Eraikuntzak S.A.	1, 15%
PARCELA 5	7475124	46.896, 03 m²	Fundación Miguel Muñoa	86, 91%
PARCELA 6	7476093	468, 39 m²		Consolidad a
PARCELA 7	7475120	218, 05 m²		Consolidad a
PARCELA 8	7475119	547, 27 m²	José Luis Otaegui Martínez en la superficie incluida	Consolidad a. Salvo 151 44 m² que participa 0, 29%
PARCELA 9		580, 98 m²	Juan Caminos Chacón	1, 08%
PARCELA 10		2.586, 50 m²	Tolosako Udala	4, 79%
PARCELA 11	Viales	6.328, 92 m²	Tolosako Udala	
TOTAL		61.369, 02 m²		100%

TOLOSAKO UDALA

2021eko mai. 27an Udabatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



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

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

La totalidad de las edificaciones contenidas en el Área de ordenación del presente Plan Especial, son declaradas fuera de ordenación (828 m² (t) a derribar y sustituir, concretamente), a excepción de las edificaciones correspondientes a Iurramendi Pasealekua nº 23, 24 y 25.

2.1.4. Infraestructuras existentes.

SANEAMIENTO

El sistema es separativo de pluviales y fecales.

FECALES:

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

Ramal 2.- Recoge las aguas procedentes de las edificaciones de vivienda situadas en el extremo noreste del subámbito, correspondientes a los nº 26, 26B, 27 y 28 de Iurramendi ibiltokia, enlaza con el colector de las viviendas de Paper kalea nº 3, 5, 7, 9 y 11.

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

PLUVIALES:

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



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

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

ABASTECIMIENTO DE AGUA

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

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

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

ENERGIA ELECTRICA

La compañía suministradora es Iberdrola

Existe un transformador junto al cruce de Martín J Iraola con Iurramendi Ibiltokia, fuera de los límites del subámbito, que suministra a la Residencia Iurramendi en tendido aéreo y a las viviendas nº 26,26B,27 y 28.

TELEFONIA

Las infraestructuras corresponden a dos compañías, Telefónica y Euskaltel.

GAS

Existen tres ramales de abastecimiento de gas, uno procede de Martín J Iraola y suministra a la edificación del extremo Este (nº28) y continúa a bomberos. Un segundo ramal que procede de Paper



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Kalea y abastece a los nº 26,26B y 27, Y, el tercer ramal, también procedente de Paper Kalea y que abastece tanto a la Residencia Iurramendi como a los nº23,24y25.

ALUMBRADO

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

3. ORDENACIÓN.

3.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación pormenorizada vigente establecida en la Norma Particular (Ficha Urbanística) del Plan General contiene los siguientes criterios:

. Como característica principal se prevé la conformación de un gran parque público con rango de Sistema General de Espacios Libres que ocupa una superficie de 46.536, 86 m², levemente inferior a los 47.078, 00 m² señalados en el Plan General, si bien dentro de los márgenes establecidos en el art. 15 de la Normativa General del Plan General (+/- 5%), y compensada por otra parte, con la generación de una nueva superficie de 660, 30 m² de espacios libres con rango de Sistema Local.

. A los lados Norte y Noreste del ámbito de ordenan seis (6) bloques de viviendas en dos parcelas. El resto del ámbito lo constituyen el viario, con espacios peatonales y resto de espacios libres de carácter local.

Las parcelas y bloques de viviendas, según el Plan General presentan la siguiente edificabilidad:

Parcelas residenciales Subámbito 24.1. Iurramendi Pasealekua P.G.O.U.		
Parcela	Bloque	Edificabilidad m ² (t)
a.20.1/24.1.	Bloque 1	2.810 m ² (t)
	Bloque 2	2.810 m ² (t)



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

	Total	5.620 m² (t)/5.880 m² (t) bajo rasante
a.20.2/24.1.	Bloque 1	2.105 m ² (t)
	Bloque 2	2.105 m ² (t)
	Bloque 3	2.105 m ² (t)
	Bloque 4	2.105 m ² (t)
	Total	8.420 m² (t)/11.700 m² (t) bajo rasante

Como se ha señalado con anterioridad, uno de los principales objetivos del presente Proyecto es modificar la ordenación de bloques residenciales previstos en el Plan General, habida cuenta que la ordenación hasta ahora vigente obliga a ubicar en varios de los bloques viviendas de distinta calificación, teniendo en cuenta que, en cumplimiento de lo previsto en el art. 53, 1, g) de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, la ordenación urbanística estructural comprende *las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento tanto de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública como de las reservas para alojamientos dotacionales.*

En el ámbito que nos ocupa, dichas determinaciones son las reflejadas en la Norma Particular:

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

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

– *Nueva edificabilidad residencial:*

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

**Vinculada al régimen de vivienda tasada*

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

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

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

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

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



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

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

– Edificabilidad residencial total: 14.040 m² (t).

Atendiendo, por lo tanto, a dicha circunstancia, el presente Proyecto ordena un total de seis parcelas con siete bloques edificatorios, manteniendo en esencia el esquema de ordenación previsto en el Plan General. Así, en el lado Norte del ámbito se mantendrían dos parcelas, la primera que acogerá un bloque con algo más de la mitad de la superficie vinculada a Viviendas de Protección Oficial de régimen general y, la segunda, que acogerá los dos que corresponden a Viviendas Tasadas previstas, respectivamente. Y en el lado Noreste del ámbito, se ubicarán las cuatro parcelas y bloques que acogerán, por un lado, tres parcelas vinculadas a Viviendas de mercado libre, y una parcela que acogerá el resto de la superficie edificable vinculada a Viviendas de Protección Oficial de régimen general y Viviendas de mercado libre (1.050 m² (t). +1.050 m² (t)., respectivamente sobre rasante) previstas.

Unido a ello debe tenerse en cuenta también, como se ha indicado con anterioridad, que en la actualidad parte de las viviendas existentes y que deben ser objeto de derribo, concretamente los correspondientes a los números 26A, 26B y 28 de Iurramendi Pasealekua tienen, a día de hoy, ocupantes legales de viviendas que constituyen su residencia habitual y continua en los términos legalmente previstos. El régimen jurídico de los realojos viene determinado por los siguientes preceptos legales:

Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, cuyo contenido es como sigue:

Segunda. Realojos

1.- En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se deberá garantizar el derecho al realojo, con sujeción a las siguientes reglas:

a) Cuando se actúe por expropiación o por ocupación directa, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a algún régimen de protección pública y de superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

b) Cuando se ejecute el planeamiento por cualquier otro tipo de sistema de actuación, mediante actuaciones integradas o aisladas, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en

32



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.

En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá al promotor de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla a) anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales.

c) En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán derecho al retorno regulado en la legislación de arrendamientos urbanos, que se podrá ejercer frente al dueño de la nueva edificación. En estos casos, el propietario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno. Así mismo, los propietarios ocupantes legales de vivienda tendrán el derecho de realojo previsto en la presente disposición.

2.- En todo caso, el derecho de realojo consistirá en la puesta a disposición de una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco o el ayuntamiento actuante, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia con que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual. Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.

Si en el ámbito de la actuación se posibilita la construcción de nueva planta de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se podrá ejercer el derecho al realojo indicado, estableciéndolo como carga real sobre los inmuebles señalados. Dicho inmueble deberá tener la calificación urbanística previa como vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el marco de lo establecido por la legislación protectora.

3.- En las unidades de ejecución que no se gestionen por expropiación, cuando haya ocupantes legales de viviendas o actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y, por lo tanto, deba procederse a su realojo o traslado o a la extinción de la actividad, se deberán seguir las siguientes reglas:

a) En la redacción del planeamiento pormenorizado o del programa de actuación urbanizadora correspondiente se deberá incluir una relación exhaustiva de los ocupantes legales de inmuebles y de las actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y por tanto, deba procederse a su realojo o traslado o extinción de actividad, quienes serán parte en el expediente a todos los efectos.

b) En el proyecto de reparcelación se deberá recoger expresamente la relación de los ocupantes legales de viviendas y de los titulares de actividades económicas en funcionamiento, y se



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

incorporarán los acuerdos alcanzados con los mismos para su indemnización, realojo o traslado, que deberán constar en escritura pública.

c) En defecto de acuerdo, se acompañará al proyecto de reparcelación una propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad, en su caso, en el que se establecerá el siguiente contenido mínimo:

1) Puesta a disposición de una vivienda o instalación específica para el realojo o traslado, temporal o definitivo.

2) Título jurídico de ocupación y condiciones económicas, según el título de ocupación de la vivienda o instalación a desalojar.

3) Garantías de cumplimiento de los compromisos propuestos. Estas garantías en todo caso deberán instrumentarse mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado, del derecho a realojo sobre la vivienda o instalación específica, o, en su defecto, aval bancario por el valor estimado para dicha vivienda o instalación.

4) En caso de realojo temporal, especificación concreta de la vivienda o instalación propuesta hasta la puesta a disposición de la definitiva, y garantías de asunción de su costo por el promotor de la urbanización.

5) Compensaciones económicas por gastos de traslado y otros que se puedan producir.

d) La propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad será elevada al ayuntamiento para su aprobación previo informe técnico, tras lo que será notificada al interesado, que dispondrá de un plazo de un mes para formular su propuesta de condiciones para el realojo, traslado o extinción de actividad.

e) Si en el plazo de un mes desde la formulación de su propuesta por el interesado se alcanza un acuerdo definitivo con el promotor de la urbanización, el acuerdo será elevado a escritura pública y notificado al ayuntamiento, debiendo acreditarse la efectiva puesta a disposición de las condiciones ofrecidas en el convenio, así como del depósito de los importes o garantías a constituir por parte del promotor de la urbanización.

f) En caso de falta de acuerdo o de contestación en el plazo indicado, el ayuntamiento, previa comprobación de la efectiva puesta a disposición de las condiciones ofrecidas en el convenio, así como del depósito de los importes o garantías a constituir por parte del promotor de la urbanización en la tesorería municipal, decretará el inmediato desalojo de los inmuebles afectados. La certificación municipal de la aprobación y efectiva puesta a disposición de las condiciones



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

propuestas constituirá título suficiente para la ocupación y desalojo de los inmuebles, siendo de plena aplicación la legislación sobre expropiación forzosa.

g) La administración actuante, de oficio o a instancia del concesionario o urbanizador, llevará a cabo el desalojo administrativo de los inmuebles una vez obtenidas las autorizaciones judiciales precisas, en caso de desalojo de viviendas que constituyan domicilio de los ocupantes.

Y el art. 23 del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de Medidas Urgentes de la citada Ley, que se expresa en los siguientes términos:

Artículo 23 Derecho de realojo

1.- El derecho de realojo consiste en la puesta a disposición, por parte del promotor de la actuación urbanística y a favor de la persona afectada y ocupante legal de una vivienda habitual cuyo régimen de tenencia se deba extinguir como consecuencia de dicha actuación urbanística, de una vivienda de protección pública en el mismo régimen de tenencia en que la persona afectada ocupaba legalmente su vivienda habitual.

2.- No obstante, por acuerdo entre el promotor de la actuación y del afectado podrá ser materializado este derecho:

a) En vivienda libre en las condiciones que libremente pacten. Estas viviendas podrán ser computadas a los efectos del cumplimiento de la obligación dispuesta en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

b) En régimen de tenencia distinto al correspondiente al que legitime la ocupación de la vivienda que haya de ser desalojada.

3.- Cuando, por la aplicación de la normativa reguladora del régimen de acceso y uso de las viviendas de protección oficial de régimen general, de régimen especial y de régimen tasado de regulación autonómica, exista algún impedimento para que el derecho de realojo que le asista a la persona afectada se pueda materializar en viviendas de protección pública de regulación autonómica, se seguirá el siguiente procedimiento:

a) El Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda afectada y, en caso de ser distintos, el Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda de realojo, podrá solicitar del Gobierno Vasco la consideración específica de dicha vivienda con la calificación sobrevenida y temporal de vivienda de realojo. En estos casos, por virtud de dicha calificación, la persona afectada podrá ser eximida del cumplimiento de todos o de alguno de los requisitos de acceso al régimen jurídico de la vivienda en



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

que se materialice el realojo. Así mismo, el Gobierno Vasco podrá promover esta calificación de oficio.

b) Las posteriores transmisiones intervivos, arrendamientos y disposiciones de uso de dicha vivienda de realojo se sujetarán a la totalidad del régimen jurídico y económico correspondiente a su calificación.

c) En el supuesto de excepcionarse el requisito de ingresos máximos, podrá fijarse para la vivienda de realojo un precio superior al máximo legal que le corresponda por calificación, que deberá ser proporcional al exceso de ingresos que ostente la persona afectada respecto dicho límite de ingresos fijado en la normativa protectora.

4.- Las viviendas de protección pública que hubieren servido para materializar el derecho de realojo regulado en este artículo, en aras al mantenimiento de su situación patrimonial original y previa solicitud de la persona afectada, una vez oída la administración actuante, podrán ser objeto de descalificación como vivienda de protección pública en el plazo que determine la normativa reguladora, que en ningún caso podrá ser inferior a 20 años a contar desde la calificación definitiva de las mismas.

5.- Se entenderá por viviendas de protección pública las reguladas en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

6.- Se entenderá por ocupante legal a aquella persona empadronada en una vivienda y que resida efectivamente y de modo continuo en la misma por cualquier título admitido en derecho.

7.- En el Programa de Actuación Urbanizadora se incluirá como anexo la relación de viviendas y de las personas que tuvieran derecho a realojo según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, así como de las viviendas y edificabilidades urbanísticas sobre las que se pretenda materializar el mismo, sin perjuicio de su acreditación documental y comprobación fáctica.

8.- El derecho de realojo se podrá garantizar en caso de acuerdo entre el titular del derecho y el promotor de la actuación mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado, del derecho de realojo sobre la vivienda o instalación específica o mediante aval bancario por el valor estimado de dicha vivienda o dicha instalación o, en su defecto, la fórmula de garantía que establezcan las partes. En defecto de acuerdo, la garantía del cumplimiento del compromiso de realojo deberá instrumentarse mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado o, en su defecto, mediante aval bancario por el valor estimado para dicha vivienda o instalación.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

De conformidad con lo dispuesto en los preceptos que han sido transcritos, por un lado, el promotor del presente proyecto y actuación, Construcciones Sukia Eraikuntzak S.A., ha llegado a un acuerdo con aquellos ocupantes legales de viviendas con derecho a realojo, habiendo acordado se hará efectivo en Viviendas de Mercado Libre a construir en el ámbito, que ocupan una superficie total de 442 m² (t), conforme a lo dispuesto en el art. 23, 2, a) del Decreto 105/2.008, las cuales computan a los efectos del cumplimiento de la obligación dispuesta en el artículo 80 de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo (Art. 23, 2, a) del Decreto 105/2.008), es decir, los estándares correspondientes a reserva de terrenos con destino a viviendas de protección pública.

Por otro lado, se ha llegado a un acuerdo también con los propietarios que harán valer sus derechos en la Parcela a.20.6/24.1. del futuro Proyecto de Reparcelación, mediante el cual dichos propietarios harán efectivo dicho derecho correspondiente a uno de ellos en la citada parcela que acogerá, en parte, una superficie de vivienda vinculada el régimen propio de la VPO.

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

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

Siendo ello así, según la Ficha Urbanística del ámbito que nos ocupa, y con carácter estructural (Art. 53, 1, g) de la Ley 2/2.006) la edificabilidad vinculada a VPO de régimen general en el ámbito es de 2.642 m² (t). Dicha determinación se cumple en el presente Plan Especial, mediante la ordenación de una parcela destinada a acoger dos edificaciones con destino a Viviendas de Protección Oficial de Régimen General con una superficie edificable sobre rasante de 2.200 m²(t) (1.050 m²(t) + 1.150 m²(t)) y la previsión de vincular 442 m²(t) - 4 viviendas libres-, con una superficie global resultante de 7.876 m²(t) en la parcela/as, que acogerá/án viviendas de mercado libre para el realojo de los ocupantes legales de viviendas que deben ser objeto de derribo conforme al planeamiento vigente. Todo ello, obviamente, con las garantías establecidas en la normativa vigente.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

El programa edificatorio previsto alcanza un total, en principio, de 141 viviendas, según la siguiente distribución:

Parcela a.20.1-2./24.1 (VT): 40 viviendas

Parcela a.20.3/24.1 (VPO): 12 viviendas

Parcela a.20.4/24.1 (Vivienda Libre): 28 viviendas

Parcela a.20.5/24.1 (Vivienda Libre): 20 viviendas

Parcela a.20.6/24.1 (Vivienda Libre y VPO): 21 viviendas (10 VL + 11 VPO)

Parcela a.20.7/24.1 (Vivienda Libre): 20 viviendas

No obstante, y a expensas de la elaboración de los proyectos edificatorios definitivos, se opta por establecer un número máximo de viviendas que alcanza las 167 unidades.

De este modo, la ordenación pormenorizada de las parcelas residenciales queda establecida de la siguiente manera:

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



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Régimen General			rasante		
a.20.7/24.1 Bloque 6/ Vivienda Libre	859, 08 m ²	2S+PB+3+A	2.000, 00 m ² (t)s. rasante/1.718, 16 m ² (t) b. rasante	445, 76 m ²	24 Uds.
TOTAL	5.485, 95 m²		14.040 m² (t) s. rasante/10.971, 75 m² (t) b. rasante		167 Uds.

Partiendo, por lo tanto, de esta nueva distribución de superficies por parcelas y bloques edificatorios resultantes, los objetivos marcados por el Plan General siguen siendo los mismos, es decir:

El objetivo prioritario lo constituye la obtención por parte de la Administración de los terrenos que rodean el Equipamiento Comunitario Residencia Iurramendi como parque público con rango de Sistema General de Espacios Libres.

El desarrollo residencial se apoya a lo largo del Paseo Iurramendi en siete bloques edificatorios, tres de ellos situados al Norte del ámbito, que acogerán parte de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General y dos de Viviendas Tasadas; y cuatro bloques situados al Noreste del ámbito, que acogerán las Viviendas de promoción libre, y el resto de las VPO en la Parcela a.20.6/24.1, quedando consolidadas entre las anteriores las edificaciones correspondientes a Iurramendi Pasealekua nº 23, 24 y 25.

Junto a ello se procede a mejorar y recualificar el viario público.

En consecuencia, las Calificaciones pormenorizadas de la nueva ordenación son:

- a.20.** Parcela Residencial de edificación abierta.
- e.10.** Red de comunicación viaria.
- f.10.** Espacios Libres Urbanos.
- E.10.** Sistema General de Comunicación Viaria.
- F.10.** Sistema General de Espacios Libres Urbanos.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

3.2. ORDENACIÓN GENERAL.

La ordenación propuesta respeta el dimensionado de los Sistemas Generales y los aprovechamientos establecidos en el PGOU. Así mismo su ubicación se asemeja sensiblemente, en cuanto a concepto a lo establecido en dicho plan general.

- El Sistema General de Espacios Libres, sigue dividido en dos parcelas, la parcela norte modifica ligeramente el borde norte del mismo, ajustándose al dimensionado de los nuevos bloques edificatorios y a su vez disponiendo de una nueva conexión con Iurramendi ibiltokia, que lo situamos entre las edificaciones que se consolidan (nº 23, 24 y 25) y los nuevos bloques, de manera que establecemos un nuevo acceso centrado para un mejor aprovechamiento del SGEL. La parcela sur no se modifica respecto al PGOU.

- Se disponen las nuevas edificaciones paralelas a Iurramendi Ibiltokia, tanto en el tramo noreste (4 edificaciones de vivienda libre, que incluye parte de la VPO) como en el tramo noroeste, (1 edificio de vivienda de VPO, y 2 edificios de vivienda tasada). Adecuamos la dimensión de los edificios a las edificabilidades que corresponden a cada tipo de vivienda, libre, tasada y VPO, de manera que se desarrollen en edificios independientes en función de cada categoría, evitando los bloques de viviendas mixtas (Con la excepción del bloque perteneciente a la Parcela a.20.6/24.1). Con el fin de dotar a las viviendas de planta primera de una mayor intimidad, separamos estas, dos metros del borde de la acera. Tendemos a una permisividad de unificación de la altura de los bloques a la sección de PB+3+A, igual a la prevista en el PGOU para las edificaciones del borde noroeste.

Se posibilita el uso comercial en el bloque de VPO del tramo noroeste en la planta baja.

- Se ha mantenido la zona urbanizada de la trasera del bloque de viviendas de Paper kalea (nº 3, 5, 7, 9 y 11) que se encuentra en buen estado, lo que conlleva una ligera modificación del trazado del vial Iurramendi ibiltokia respecto al PGOU, manteniéndose el actual trazado del vial en esta zona. Ello se realiza, por supuesto, sin que suponga una merma del SGEL. Como consecuencia de esta actuación disponemos la línea de aparcamientos a continuación de los existentes.

Reordenamos el acceso a Iurramendi Ibiltokia desde la rotonda, definiendo el sentido de circulación, que será de subida a Martín J Iraola, y por otro lado modificamos ligeramente el trazado de Paper kalea en su encuentro con la rotonda, de manera que facilitamos la conexión de Paper kalea con Iurramendi ibiltokia. De esta manera, además de reorganizar el tráfico, creamos una pequeña zona ajardinada frente a las edificaciones nº 23, 24 y 25, solucionando el estrechamiento de la acera en el acceso exterior a las viviendas del nº 23.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Mantenemos el bidegorri en el trazado previsto en el PGOU.

- Se generan un total de 660, 30 m² de nueva superficie destinados a espacios libres del Sistema Local de Espacios Libres, que se suman a los espacios libres existentes actualmente en el borde norte del subámbito dentro del Sistema Local de Espacios Libres. Estos últimos no computan a efectos del cumplimiento de estándares urbanísticos.

3.3. ALTERNATIVAS DE ORDENACION CONSIDERADAS Y SU IMPACTO EN EL MEDIO AMBIENTE.

Se han estudiado diferentes alternativas de ordenación que a continuación pasamos a describir y analizar, dentro de los parámetros fijados por el PGOU.

Se analizan a continuación:

Alternativa 0 o de No Intervención:

La alternativa 0, consiste en mantener la situación urbanística actual que **NO se adaptaría** a las actuales necesidades en relación a la vivienda. Tampoco se desarrollaría un ámbito ya contemplado en el PGOU de Tolosa y se perdería la oportunidad de generar un gran parque público para disfrute de los habitantes de Tolosa.

Alternativa 1:

Concentra la edificabilidad en la ladera noreste del ámbito, eliminándose las edificaciones previstas en la ladera noroeste.

Esta disposición de los bloques de vivienda, supone una ocupación con parcela privada de la zona más accesible, desde el punto de vista peatonal, al futuro parque público, estrangulando la zona este de dicho parque. Por otra parte, supone un aumento de los fondos edificatorios y/o aumenta la altura de las edificaciones para poder concentrar la edificabilidad programada, lo cual implica una ocupación mayor de esta ladera, en principio la más favorable para el parque, o un aumento de la barrera visual de dicho parque.

Lo que en principio, supone esta alternativa, en cuanto a la mejora la zona noroeste del parque, se ve afectada por el derribo del muro actual de borde del vial, ante la necesidad de realizar la acera y los aparcamientos previstos por el PGOU en este vial.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Se han separado los bloques edificatorios un mínimo de 2m de las aceras con el fin de dotar de privacidad y mejora general a las viviendas de planta baja.



Imagen de la Ordenación Pormenorizada de la Alternativa 1.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Alternativa nº2

Se propone una alternativa relativamente parecida a la plasmada en el PGOU en cuanto a la distribución de los bloques edificatorios en las dos laderas, con ligeras modificaciones en la dimensión de los bloques y en el trazado del vial Iurramendi ibiltokia, que mantiene la posición actual en el tramo próximo al cruce con Martín J. Iraola etorbidea.

La propuesta recupera para el parque público el espacio noreste coincidente con el cruce de Martín J. Iraola con Iurramendi ibiltokia, que supone el punto de acceso peatonal más directo al parque público y además respeta la zona más utilizable topográficamente.

Por otra parte se mantienen los accesos al parque programados en el PGOU suponiendo una barrera física en el caso de la ladera noreste, y dada la longitud de los bloques en la ladera noroeste una barrera, no solo física, sino también visual importante.

Se reduce el movimiento de tierras respecto a alternativa nº1 en la ladera noreste, aumentando ligeramente en la ladera noroeste.

Se han separado los bloques edificatorios un mínimo de 2m de las aceras con el fin de dotar de privacidad y mejora general a las viviendas de planta baja, al igual que en la alternativa anterior.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA



Imagen de la Ordenación Pormenorizada de la Alternativa 2.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Alternativa nº3

Se propone una alternativa relativamente similar a la alternativa n2 en cuanto a la ubicación de los bloques edificatorios, pero por un lado separan los bloques de la ladera noreste de las edificaciones consolidadas, proporcionando un nuevo acceso al parque. Por otra parte se divide los de la ladera noroeste con el objeto de disminuir el impacto visual que supone la alternativa anterior.

La propuesta recupera para el parque público, aumentando el espacio noreste coincidente con el cruce de Martín J. Iraola con Iurramendi Ibiltokia, lo que supone mejorar el punto de acceso peatonal más directo al parque público, y además respeta la zona más utilizable topográficamente.

Se reduce el movimiento de tierras respecto a alternativa nº1 en la ladera noreste, aumentando ligeramente en la ladera noroeste.

Se han separado los bloques edificatorios un mínimo de 2m de las aceras con el fin de dotar de privacidad y mejora general a las viviendas de planta baja, al igual que en la alternativa anterior.

La resolución del encuentro del vial Iurramendi ibiltokia con Paper kalea permute la creación de un pequeño espacio frente a las viviendas consolidadas, mejorando el paso por la acera y distanciando el tráfico de dichas viviendas



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA



Imagen de la Ordenación Pormenorizada de la Alternativa 3.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Alternativa nº4

Esta alternativa consiste en una evolución a la alternativa nº3, tras haber mantenido reuniones con propietarios y técnicos municipales de cara a determinar la mejor alternativa desde todos los supuestos y para todas las partes implicadas.

Se modifica la propuesta para establecer la edificabilidad en la ladera Noreste volviendo a una propuesta de 4 bloques lineales, en contraposición con la alternativa nº3 donde existían 3 bloques longitudinales. El objetivo de esta modificación no es otra que disminuir el efecto pantalla que establecían los 3 bloques por su dimensión, y aumentar la permeabilidad de la ladera trasera donde se establece el sistema general, facilitando la integración de dicho parque en la trama urbana.

Por otro lado, como consecuencia del cambio antes mencionado, se traslada parte de la edificabilidad existente en la ladera Noroeste a la ladera Noreste, de tal manera que se libera espacio en la ladera Noreste que será destinado a aumentar la reserva de espacio público y generar parque urbano de mayores dimensiones.

El volumen del movimiento de tierras es muy similar a la previsible en la Alternativa nº3 dado que el límite Este del ámbito suaviza muy significativamente la sección transversal de la ladera.

Se han separado los bloques edificatorios un mínimo de 2m de las aceras con el fin de dotar de privacidad y mejora general a las viviendas de planta baja, al igual que en la alternativa anterior.

La resolución del encuentro del vial Iurramendi Ibiltokia con Paper Kalea se ha significado con un diseño de bloque curvo de manera que se da respuesta una respuesta arquitectónica coherente a la visual de Papel Kalea preservando la visual del edificio Iurramendi al fondo y evitando que se genere una pantalla visual sobre el mismo.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA



Análisis ambiental

Realizamos una valoración cualitativa de los diferentes aspectos señalados a continuación que repercuten en los aspectos ambientales en las diferentes alternativas.

Respecto al **movimiento de tierras**:

La alternativa nº1 presenta una afección mayor en la ladera noreste frente a las alternativas nº2 y nº3, debido al mayor fondo de las parcelas edificatorias. Por el contrario, la afección en la ladera noroeste es menor pero también necesaria al ser preciso el derribo del actual muro y la realización de la acera y aparcamientos del vial existente.

El volumen de movimiento de tierras resulta relativamente parejo, si bien, ha de tenerse en cuenta que la afección sobre la ladera del parque público de mayor uso es menor en las alternativas nº2 , nº3 y nº4 siendo en esta última algo menor.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Superficies afectadas por el movimiento de tierras

Alternativa nº1	Noroeste: 1.965 m ²	Noreste: 9.538 m ²	Total: 11.503 m²
Alternativa nº2	Noroeste: 3.598 m ²	Noreste: 6.044 m ²	Total: 9.642 m²
Alternativa nº3	Noroeste: 4.271 m ²	Noreste: 5.198 m ²	Total: 9.469 m²
Alternativa nº4	Noroeste: 4.550 m ²	Noreste: 5.198 m ²	Total: 9.748 m²

En relación **al Impacto visual:**

La alternativa nº1 afecta de manera importante al extremo noreste del parque público, cerrando visualmente la perspectiva desde el recorrido entre Berazubi y Amaro, el más utilizado por las densidades de población de ambos ámbitos. Esta afección se ve sensiblemente disminuida en las alternativas nº2, nº3 y nº4

En la alternativa nº4 se concede un remate arquitectónico al conjunto mediante un edificio curvo que preserva la visual al fondo del edificio Iurramendi.

En la alternativa nº4 se incrementa el número de bloques de 3 a 4 en el lado noreste de tal manera que los bloques resultantes son de menores dimensiones consiguiendo un conjunto más permeable que facilite la integración visual del parque situado en el sistema general respecto de la trama urbana.

Alternativa nº1	Noroeste: leve	Noreste: Grave	Total: medio
Alternativa nº2	Noroeste: Grave	Noreste: Medio	Total: Medio alto
Alternativa nº3	Noroeste: Medio	Noreste: Medio	Total: Medio
Alternativa nº4	Noroeste: Medio	Noreste: Medio leve	Total : Medio bajo

En relación a **la accesibilidad al parque público:**

La alternativa nº1 presenta un acceso al parque desde el extremo este, relativamente angosto al estar situado entre bloques. Esta situación se ve notablemente mejorada en las alternativas nº2, nº3 y nº4 al quedar despejada esta zona.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

A su vez las alternativas nº3 y nº4 disponen de un nuevo acceso al parque en el punto medio del desarrollo al disponerse de espacio entre las edificaciones consolidadas y las de nueva implantación.

La alternativa nº4 concede además una mayor integración visual al parque al incrementar el número de bloques y haciendo los mismos de menor dimensión, de manera que se facilita la integración del parque en la trama urbana.

A continuación se presenta una tabla con las dos alternativas analizadas y su impacto sobre el medio natural.

Posibles efectos sobre el medio ambiente	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4
Ocupación de suelo antropizado (suelo no urbanizable)	NO	NO	NO	NO	NO
Afección a la vegetación	NO	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ
Afección a hábitats no prioritarios	NO	SÍ (mayor al ocuparse un ámbito perteneciente al sistema General)	SÍ	SÍ	SÍ
Afección a suelos de valor agrario	NO	NO	NO	NO	NO
Afección a las condiciones de inundabilidad	NO	NO	NO	NO	NO
Afección a fauna protegida	NO	NO	NO	NO	NO
Afección a Paisajes Catalogados	NO	NO	NO	NO	NO
Aprovechamiento del suelo ya antropizado	NO	SÍ	SÍ	SÍ	SÍ

En relación a las variables ambientales afectadas, las alternativas presentadas son muy similares, las diferencias destacadas son las siguientes:

- La Alternativa 3 tiene menor movimiento de tierra durante su proceso constructivo
- La ordenación pormenorizada de la Alternativa 4 resulta la de menor impacto visual.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

- La alternativa 3 recupera para el parque público, aumentando el espacio noreste coincidente con el cruce de Martín J. Iraola con Iurramendi ibiltokia,

- La alternativa 4 incrementa ligeramente el parque público generado en la alternativa 3, aumenta la permeabilidad del conjunto al reducir la dimensión de los bloques y aumentar los espacios entre los mismos, y resuelve de manera arquitectónica singular la esquina del ámbito preservando las vistas del edificio Iurre desde la subida de Paper Kalea con un edificio curvo. Se preserva además el acceso peatonal al parque público y se mantiene el bidegorri generado en la alternativa anterior.

Por tanto se estima que la alternativa más adecuada desde el **punto de vista ambiental sería la 4.**

En cualquier caso, habrán de adoptarse las medidas de carácter medio ambiental contempladas en el Apartado VIII de la Norma Particular del A.U. 24 Iurre del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.

3.4. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA Y PARÁMETROS DE USO.

3.4.1. Tabla de distribución de superficies.

CONCEPTO	SUPERFICIE	%
ESPACIOS PUBLICOS	54.781, 01 m ²	89, 26
PARCELAS EDIFICABLES	5.485, 95 m ²	8, 94
PARCELAS CONSOLIDADAS	1.102, 06 m ²	1, 80
TOTAL SUPERFICIE PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN	61.369, 02 m²s	100%

3.4.2. Tabla de dominio y usos del suelo.

El siguiente cuadro compara las superficies de dominio y uso público (espacios libres destinado a cesión para espacios libres peatonales y viarios) con relación a aquellas de dominio y uso privado (parcelas edificables residenciales).

CUADRO GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE LAS SUPERFICIES		
DOMINIO Y USO PUBLICO	54.781, 01 m ² s	89, 26
DOMINIO Y USO PRIVADO	6.588, 01 m ² s	10, 74



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

TOTAL	61.369, 02 m²s	100%
--------------	----------------------------------	-------------

3.4.3. Tabla de calificación pormenorizada.

Acometemos la "calificación pormenorizada" del ámbito ordenado, o sea, la división de éste en "Zonas de Uso Pormenorizado" a las que se asigna un régimen específico de uso y edificación que pormenore y concrete el régimen definido con carácter genérico por la calificación global.

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



**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION
URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN
GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA**

3.4.4. Resumen de edificabilidad propuesta.

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



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

3.5. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

3.5.1. Urbanización General

Se ha mantenido la zona urbanizada de la trasera del bloque de viviendas de Paper kalea (nº3, 5, 7, 9 y 11) que se encuentra en buen estado, manteniéndose el actual trazado del vial en esta zona. Disponemos la línea de aparcamientos a continuación de los existentes.

Reordenamos el acceso a Iurramendi Ibiltokia desde la rotonda, definiendo el sentido de circulación, que será de subida a Martín J Iraola, y por otro lado modificamos ligeramente el trazado de Paper Kalea en su encuentro con la rotonda, de manera que facilitamos la conexión de Paper Kalea con Iurramendi Ibiltokia. De esta manera, además de reorganizar el tráfico, creamos una pequeña zona ajardinada frente a las edificaciones nº23, 24 y 25, solucionando el estrechamiento de la acera en el acceso exterior a las viviendas del nº23.

Mantenemos las características físicas y de doble sentido de circulación del ramal noroeste de Iurramendi Ibiltokia, procediéndose al derribo del muro y a la realización de la acera y aparcamientos en este lado del vial.

Proyectamos el bidegorri en el borde Este del subámbito tal como se señala en el PGOU.

La urbanización del parque corresponde al Ayuntamiento.

El dimensionado de viales, aceras y aparcamientos mantiene los establecidos en el PGOU, es decir, 3m de anchura de aceras, 5m de anchura del vial de enlace con Martín J Iraola, y 2m de anchura de aparcamientos.

3.5.2. Infraestructuras de servicios.

SANEAMIENTO:

El sistema es separativo de pluviales y fecales.

Se contrastarán las propuestas con Ura, Agencia Vasca del agua, responsable del servicio, previo a la redacción del proyecto de urbanización.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

FECALES:

Nuevo ramal que discurre en el borde de Iurramendi ibiltokia para la recogida de los vertidos de las nuevas edificaciones previstas, desde las proximidades del enlace con Martín J Iraola hasta enlazar con la conducción de 400 existente frente a la edificación nº24.

Así mismo, nuevo ramal para la recogida de las edificaciones del borde del vial noroeste con enlace al mismo punto anterior.

PLUVIALES:

Se aprovechan los ramales existentes.

ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Se contrastarán las propuestas con Ura, responsable del servicio, previo a la redacción del proyecto de urbanización.

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

Nuevo ramal para el abastecimiento de las edificaciones programadas en el borde noroeste

ENERGIA ELECTRICA:

Se contrastarán las propuestas con Iberdrola, responsable del servicio, previo a la redacción del proyecto de urbanización.

Previsiblemente sea necesaria la instalación de un nuevo centro de transformación para el suministro a las nuevas edificaciones. Su ubicación y características se determinarán de acuerdo con la compañía suministradora.

RED DE TELECOMUNICACIONES:

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

GAS:

Se contrastarán las propuestas con Tolosagasa, responsable del servicio, previo a la redacción del proyecto de urbanización.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

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

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

ALUMBRADO:

Se contrastarán las propuestas con Tolargi, responsable del servicio, previo a la redacción del proyecto de urbanización.

Se prevé la renovación del servicio en el tramo noreste de borde de Iurramendi ibiltokia

3.6. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.

3.6.1. Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente y el planeamiento general del que trae causa.

Se cumplen las condiciones de Accesibilidad contenidas en El Código Técnico de la Edificación.

El presente proyecto cumple con la Ley 20/1.997 de Promoción de la **Accesibilidad** y el Decreto 68/2.000 sobre condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco. A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante itinerarios peatonales de 2 m de ancho y pendientes del 6% o rampas de 2 m de ancho y pendiente inferior al 8%.

3.6.2. Categorización de suelo y Tipo de Actuación.

La urbanización del ámbito se efectuará a través de la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, por lo que la presente actuación queda tipificada como una **actuación integrada de las definidas en el art. 138 de la Ley 2/2.006** y se categoriza el suelo como **Suelo Urbano No**



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Consolidado por insuficiencia de la urbanización existente para el nuevo desarrollo residencial previsto.

La urbanización correspondiente al Sistema General de Espacios Libres, nuevo Parque Público Iurramendi, se ejecutará a través del correspondiente Proyecto de Obra Pública e irá a cargo del Ayuntamiento de Tolosa.

Esto supone que los promotores del ámbito habrán de ceder al Ayuntamiento de Tolosa la edificabilidad media prevista, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en el art. 27 de la Ley 2/2.006 según redacción dada por la Ley 11/2.008, de 28 de Noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

3.6.3. Cumplimiento de estándares para zonas verdes, espacios libres, dotaciones locales, aparcamientos y vegetación.

En la actualidad, y en materia de estándares, resulta de aplicación lo dispuesto en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos. A tales efectos, y de común acuerdo con los servicios técnicos municipales, se procede a calcular los estándares de aplicación en el área:

a. Sistemas generales de espacios libres:

- Art. 5, 1, a) del Decreto 123/2.012: *5 metros cuadrados de superficie por habitante o por cada 25 m² construidos de uso residencial, con destino a espacios libres y parques urbanos, en ambos casos, de titularidad pública. Dentro de los mismos, podrán establecerse usos como los de áreas ajardinadas, de juegos infantiles, de deportes al aire libre, zonas verdes especiales como huertas colectivas, viveros, parques lineales y otros espacios asimilables de uso y/o servicio público.*

De acuerdo con la ficha urbanística del ámbito la edificabilidad de nueva planta prevista asciende a 14.040 m², que unida a los 1.370 m² que se consolidan, nos da una edificabilidad total de 15.410 m². La superficie mínima vinculada al SGEL debe ser de 3.082 m². Teniendo en cuenta que el ámbito cuenta con una superficie de 46.536, 86 m² para dicho destino, se cumple ampliamente el estándar.

b. Sistemas locales. Zonas verdes y espacios libres:

- Art. 6, 1, a) del Decreto 123/2.012: *Para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas: mínimo 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales. Excepcionalmente, en la citada superficie de*



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

zonas verdes y espacios libres, podrá incluirse un número de plazas públicas de aparcamiento en superficie ocupando una extensión máxima equivalente al 1,5% de la superficie total del área o actuación de dotación excluidos, igualmente los sistemas generales.

La superficie a computar es de 7.848, 61 m² (Excluida la superficie correspondiente al SGEL Y SGCV), por lo que la superficie mínima que debe ser prevista asciende a:

7.848, 61 m² x 15%: 1.177, 29 m².

La ordenación prevista en el presente Plan prevé una superficie de nueva creación de 660, 30 m² para zonas verdes y espacios libres locales, por lo que dicho estándar se incumple en 516, 99 m². Las compensaciones correspondientes se deberán efectuar conforme a lo establecido en el Decreto 123/2.012.

c. Otras dotaciones públicas locales:

- Art. 6, 1, b) del Decreto 123/2.012: *Para otras dotaciones públicas locales, la administración municipal decidirá motivadamente entre las siguientes alternativas:*

1) 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.

2) 5 metros cuadrados de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y de urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable. A tal efecto, el proyecto de reparcelación correspondiente realizará y formalizará esta adjudicación así como la carga de la edificación, sobre la parcela o parcelas de resultado que procedan y que tendrá, en todo caso, naturaleza de carga real inscrita como tal en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Resultando un incremento de la edificabilidad de 13.212 m² resulta necesaria una previsión de 2.642, 40 m² de suelo o techo destinado a dotaciones públicas.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

La ordenación prevista en el presente Plan no prevé superficie alguna para dicho destino. Las compensaciones correspondientes se deberán efectuar conforme a lo establecido en el Decreto 123/2.012.

d. Aparcamiento de vehículos:

0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada. En nuestro caso:

Para una edificabilidad de 14.040 m² corresponden un mínimo de plazas 196.

Habrà de tenerse en cuenta, en todo caso, lo establecido en el art. 98 de las Ordenanzas municipales de urbanización, edificación y protección ambiental, paisajística y naturalística aprobadas por el Ayuntamiento de Tolosa (B.O.G. N^o 23 de 4 de Febrero de 2.011) y los ratios en las mismas establecidos:

- a) Viviendas de protección oficial: 1 plaza de aparcamiento / vivienda.
- b) Viviendas tasadas municipales: 1,3 plazas de aparcamiento / vivienda.
- c) Viviendas de promoción libre: 1,5 plazas de aparcamiento / vivienda.

En el caso de que se optara por desarrollar el número máximo de viviendas propuesto (167) el número de plazas de aparcamiento resultante sería de 228, distribuidas de la siguiente manera:

Parcela a.20.1-2./24.1 (VT): 46 viviendas: 60 plazas de aparcamiento

Parcela a.20.3/24.1 (VPO): 15 viviendas: 15 plazas de aparcamiento

Parcela a.20.4/24.1 (Vivienda Libre): 34 viviendas: 51 plazas de aparcamiento

Parcela a.20.5/24.1 (Vivienda Libre): 24 viviendas: 36 plazas de aparcamiento

Parcela a.20.6/24.1 (Vivienda Libre/VPO): 24 viviendas: 30 plazas de aparcamiento

Parcela a.20.7/24.1 (Vivienda Libre): 24 viviendas: 36 plazas de aparcamiento

En el caso de los aparcamientos para bicicletas (Art. 99), y según el mismo criterio, el ratio a aplicar es el de 0, 25 plazas por vivienda (42 plazas), distribuidas así:

Parcela a.20.1-2./24.1 (VT): 46 viviendas: 12 plazas

Parcela a.20.3/24.1 (VPO): 15 viviendas: 4 plazas

Parcela a.20.4/24.1 (Vivienda Libre): 34 viviendas: 9 plazas

Parcela a.20.5/24.1 (Vivienda Libre): 24 viviendas: 6 plazas

Parcela a.20.6/24.1 (Vivienda Libre/VPO): 24 viviendas: 6 plazas

Parcela a.20.7/24.1 (Vivienda Libre): 24 viviendas: 6 plazas



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

e. Vegetación:

Nueva plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción. Se cumplimentará en el suelo verde a ceder.

Para una edificabilidad de 14.040 m² o 167 viviendas nuevas como máximo, corresponden un mínimo de 167 árboles.

Su cumplimentación se resolverá en coordinación con los Servicios de Jardinería del Ayuntamiento, concretándose al momento oportuno la especie, porte y lugar de plantación.

3.6.4. Cesión de la edificabilidad al municipio

El art. 27, 1 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, dispone:

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

Dicho porcentaje fue establecido mediante el Artículo único de la Ley 11/2.008, de 28 de Noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. (B.O.P.V. nº 238, de 12 de Diciembre de 2.008).

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

3.6.5. Edificios declarados fuera de Ordenación. Realojos

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

No obstante, se declaran disconformes con la ordenación urbanística, las chabolas, tejavanas y construcciones menores existentes en las parcelas correspondientes a estas edificaciones nº23, 24 y 25.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Los realojos se harán efectivos conforme a la legislación vigente tal y como se ha expuesto con anterioridad.

TOLOSAKO UDALA



2021eko mai. 27an Udabatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS.

Artículo 0.1. **Ámbito de intervención.**

0.1.1. El ámbito de intervención del presente Proyecto es el **Subámbito 24.1. Iurramendi Pasealekua (Ámbito de Actuación Integrada 19 (A.A.I. 19))** delimitado en el Plan General de Tolosa, con la delimitación establecida en el citado Plan General.

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

0.2.1. El presente Proyecto de P.E.O.U. 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.

0.2.2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Proyecto 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 aquéllas.

Artículo 0.3. **Marco normativo del proyecto.**

0.3.1. Constituye el marco normativo del presente proyecto el régimen jurídico-urbanístico general definido en el Plan General de Tolosa.

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

0.4.1. Documentos constitutivos del P.E.O.U.

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

Documento «A». **Memoria.**

Documento «B». **Ordenanzas Reguladoras.**

Documento «C». **Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.**

Documento «D». **Estudio de viabilidad económico financiera.**

Documento «E». **Memoria de Sostenibilidad económica.**

Documento «F». **Estudio de impacto de género.**

Documento «G». **Eragin linguistikoaren ebaluazioa.**

Documento «H». **Resumen ejecutivo.**

Documento «I». **Planos (Índice).**



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

0.4.2. Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos «B. Ordenanzas Regulatoras», y los planos expresamente definidos como tales del apartado «3. Planos de Ordenación» del documento «I. Planos» los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

0.4.3. Discordancias entre documentos.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL SUBAMBITO 24.1.

IURRAMENDI PASEALEKUA

CAPITULO 1.1.- REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de calificación pormenorizada del Subámbito 24.1.

Iurramendi Pasealekua

1. El Subámbito 24.1. Iurramendi Pasealekua queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafiadas concretamente en los planos «P.1. y P.2. Zonificación Pormenorizada. Ordenación Propuesta» del mismo.

2. En ese contexto, se diferencian en el Área los tipos de zonas de uso pormenorizado siguientes:

a.20. Parcela Residencial de edificación abierta.

e.10. Red de comunicación viaria.

f.10. Espacios Libres Urbanos.

E.10. Sistema General de Comunicación Viaria.

F.10. Sistema General de Espacios Libres Urbanos.

3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las ordenanzas de aplicación general contenidas en el P.G., la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones, el cumplimiento de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones y Normativa Concordante y de Desarrollo, así como las incluidas como complemento y particularización de aquellas, en los Títulos «Segundo» y «Tercero» del presente documento.

CAPITULO 1.2. -REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.O.U.

Artículo 1.2.1. Régimen general.

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente P.E.O.U. –asignación de la edificabilidad urbanística, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc. se ajustará a las siguientes determinaciones establecidas en el presente documento, la legislación urbanística y el Plan General de Tolosa.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Se presentará un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) en el plazo máximo de tres meses a partir de la aprobación definitiva del presente documento.

Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.

1. Condiciones aplicables al ámbito de intervención:

En relación con la edificabilidad urbanística asignada al ámbito, la Normativa Particular incluida en el P.G., la establece en 14.040 m² (t). Tal edificabilidad es la atribuida al sobre rasante y queda distribuida de la siguiente manera:

Parcela a.20.1-2./24.1 (VT): 3.964, 00 m² (t)

Parcela a.20.3/24.1 (VPO): 1.150, 00 m² (t)

Parcela a.20.4/24.1 (Vivienda Libre): 2.826, 00 m² (t)

Parcela a.20.5/24.1 (Vivienda Libre): 2.000, 00 m² (t)

Parcela a.20.6/24.1 (Vivienda Libre/VPO): 2.100, 00 m² (t) (1.050, 00 m² (t) + 1.050, 00 m² (t))

Parcela a.20.7/24.1 (Vivienda Libre): 2.000, 00 m² (t)

Asimismo, el presente Plan Especial concreta la edificabilidad máxima bajo rasante, que queda distribuida de la siguiente manera:

Parcela a.20.1-2./24.1 (VT): 2.726, 29 m² (t)

Parcela a.20.3/24.1 (VPO): 968, 15 m² (t)

Parcela a.20.4/24.1 (Vivienda Libre): 2.190, 56 m² (t)

Parcela a.20.5/24.1 (Vivienda Libre): 1.663, 80 m² (t)

Parcela a.20.6/24.1 (Vivienda Libre/VPO): 1.881, 74 m² (t)

Parcela a.20.7/24.1 (Vivienda Libre): 1.718, 16 m² (t)

Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución.

Para la ejecución del Subámbito 24.1. Iurramendi Pasealekua, y coincidiendo con su ámbito, se ha previsto una sola unidad de ejecución, no obstante lo cual será el documento PAU el que defina con carácter definitivo las unidades de ejecución.

Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de edificios e instalaciones incluidas en el Subámbito, con la excepción de los edificios correspondientes a Iurramendi Pasealekua nº 23, 24 y 25.

El realojo de los ocupantes legales de viviendas que deben ser objeto de derribo se ajustará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, al Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de Medidas Urgentes de la citada Ley y demás legislación aplicable.

Artículo 1.2.5. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes.

Las obras de urbanización previstas serán objeto de un único proyecto de urbanización, pudiendo simultanearse los trabajos de urbanización y edificación, siendo de aplicación los artículos del Reglamento de Gestión Urbanística 41 y 42 en relación con el artículo 40, dónde se regulan los requisitos que se deberán cumplir al solicitar las licencias de edificación necesarias.

Artículo 1.2.6. Régimen jurídico de los terrenos y bienes destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a dotaciones públicas.

Las cesiones que no pudieran materializarse en el mismo ámbito en aplicación de lo dispuesto en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos, se cumplimentarán a través de los instrumentos previstos en el citado texto normativo y serán concretadas en expediente reparcelatorio correspondiente.

Artículo 1.2.7. Ejercicio de la facultad de edificar.

La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios, si bien con carácter previo será necesario proceder a los derribos necesarios.

- a) Formulación de un proyecto básico por cada bloque edificatorio, si bien su ejecución podrá realizarse por fases.
- b) Las parcelas deberán configurar su uso bajo rasante (sótano) con un carácter unitario, unificando los accesos, de manera que se minimice en lo posible la interferencia peatonal-rodado.
- c) Concesión de licencias de obras de urbanización y edificación:

Las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico, será objeto de una licencia de edificación única.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Artículo 1.2.8. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstas en el Subámbito 24.1. Iurramendi Pasealekua estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización.

Artículo 1.2.9. Condiciones de segregación y parcela mínima.

Se consideran parcelas mínimas e indivisibles las establecidas en este documento de ordenación.

Artículo 1.2.10. Servidumbres entre parcelas.

Los accesos a los sótanos de las parcelas edificables quedarán sometidas a las servidumbres, a favor de las parcelas colindantes, que resulten necesarias para el cumplimiento de las previsiones del presente P.E.O.U. con relación al acceso de vehículos y peatones desde la vía pública los garajes previstos en las mismas.

Las citadas servidumbres se establecerán en el Proyecto de Reparcelación, o en su defecto, como requisito previo al otorgamiento de licencia de primera utilización de las edificaciones que ocupen las diferentes parcelas, inscribiéndose en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas.

Así mismo se deberá formalizar un reglamento de uso, limpieza y conservación de los espacios afectados, el cual será elevado a escritura pública y se inscribirá como anejo en las citadas escrituras de propiedad.

Artículo 1.2.11. Estudios de detalle.

Podrán formularse este tipo de expedientes con el objeto de modificar la configuración física de las edificaciones dentro de las parcelas.

Será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle, dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes y la ordenación superficial de los espacios públicos y de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido en el P.E.O.U.

Artículo 1.2.12. Limitaciones establecidas para completar o adaptar las determinaciones del Plan Parcial.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

El Proyecto de Reparcelación podrá realizar trasvases de superficies de techo sobre rasante entre las parcelas de misma calificación, respetando las alineaciones de carácter máximo de los edificios prediseñados, en una cuantía que no suponga un incremento y/o decremento de la superficie de techo sobre rasante de cualquiera de los edificios citados, superior al 10% de la establecida para cada uno de ellos.

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO

CAPITULO 2.1. RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA (a.2.)

Artículo 2.1.1. Régimen de edificación.

Artículo 2.1.1.1. Descripción del régimen de edificación.

En general se remite a lo dispuesto en el Plan General de Tolosa.

a. Superficie:

Parcela a.20.1-2./24.1: 1.363, 15 m²

Parcela a.20.3/24.1: 484, 15 m²

Parcela a.20.4/24.1: 1.095, 28 m²

Parcela a.20.5/24.1: 743, 40 m²

Parcela a.20.6/24.1: 940, 87 m²

Parcela a.20.7/24.1: 859, 08 m²

b. Calificación pormenorizada: Residencial de edificación abierta.

c. Régimen:

Parcela a.20.1-2./24.1:VT

Parcela a.20.3/24.1: VPO

Parcela a.20.4/24.1: Vivienda Libre

Parcela a.20.5/24.1: Vivienda Libre

Parcela a.20.6/24.1: Vivienda Libre/VPO

Parcela a.20.7/24.1: Vivienda Libre



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

d. Condiciones de edificación:

d.1. Edificabilidad sobre rasante:

Parcela a.20.1-2./24.1 (VT): 3.964, 00 m² (t)

Parcela a.20.3/24.1 (VPO): 1.150, 00 m² (t)

Parcela a.20.4/24.1 (Vivienda Libre): 2.826, 00 m² (t)

Parcela a.20.5/24.1 (Vivienda Libre): 2.000, 00 m² (t)

Parcela a.20.6/24.1 (Vivienda Libre/VPO): 2.100, 00 m² (t) (1.050, 00 m² (t) + 1.050, 00 m² (t))

Parcela a.20.7/24.1 (Vivienda Libre): 2.000, 00 m² (t)

d.1. Edificabilidad bajo rasante:

Parcela a.20.1-2./24.1 (VT): 2.726, 29 m² (t)

Parcela a.20.3/24.1 (VPO): 968, 15 m² (t)

Parcela a.20.4/24.1 (Vivienda Libre): 2.190, 56 m² (t)

Parcela a.20.5/24.1 (Vivienda Libre): 1.663, 80 m² (t)

Parcela a.20.6/24.1 (Vivienda Libre/VPO): 1.881, 74 m² (t)

Parcela a.20.7/24.1 (Vivienda Libre): 1.718, 16 m² (t)

e. Regulación de la forma de las construcciones:

e.1. Condiciones generales:

Las edificaciones deberán disponerse en los límites señalados así como en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas señaladas en los Planos P.3. y correspondientes a cada una de las parcelas del presente P.E.O.U.

e.2. Altura máxima de la edificación:

Parcela a.20.1-2./24.1 (VT): 16, 20 m.

Parcela a.20.3/24.1 (VPO): 16, 20 m.

Parcela a.20.4/24.1 (Vivienda Libre): 16, 20 m.

Parcela a.20.5/24.1 (Vivienda Libre): 16, 20 m.

Parcela a.20.6/24.1 (Vivienda Libre/VPO): 16, 20 m.

Parcela a.20.7/24.1 (Vivienda Libre): 16, 20 m.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

e.3. Perfil de la edificación:

Parcela a.20.1-2./24.1 (VT): 2S+PB+3+A

Parcela a.20.3/24.1 (VPO): 2S+PB+3+A

Parcela a.20.4/24.1 (Vivienda Libre): 2S+PB+3+A

Parcela a.20.5/24.1 (Vivienda Libre): 2S+PB+3+A

Parcela a.20.6/24.1 (Vivienda Libre/VPO): 2S+PB+3+A

Parcela a.20.7/24.1 (Vivienda Libre): 2S+PB+3+A

e.4. Vuelos:

Conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General.

e.5. Cubierta:

Conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General.

e.6. Alineaciones:

Se regulará en base a las alineaciones que figuran en los planos, diferenciándose las alineaciones de las plantas bajo rasante de las establecidas para la edificación por encima de la rasante.

e.7. Cómputo de la edificabilidad:

Conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General.

Artículo 2.1.1.2. Descripción del régimen de uso y dominio.

a. Número máximo de viviendas:

Parcela a.20.1-2./24.1 (VT): 46 viviendas

Parcela a.20.3/24.1 (VPO): 15 viviendas

Parcela a.20.4/24.1 (Vivienda Libre): 34 viviendas

Parcela a.20.5/24.1 (Vivienda Libre): 24 viviendas

Parcela a.20.6/24.1 (Vivienda Libre/VPO): 24 viviendas

Parcela a.20.7/24.1 (Vivienda Libre): 24 viviendas

b. Dotación mínima obligatoria de garaje:

Se dará cumplimiento al estándar fijado en el Decreto 123/2.012. En las parcelas de Vivienda de Protección Pública, podrán destinarse a la venta libre aquellas plazas de aparcamiento que no queden vinculadas a las viviendas protegidas, e incluso, dicha venta podrá realizarse como elementos anejos vinculados a las viviendas libres de la parcela colindante, siempre y cuando el acceso peatonal a dichas



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

plazas de garaje sea independiente del resto. Los accesos a garajes se ubicarán dentro de las parcelas privadas.

c. Servidumbres:

Las parcelas quedan sometidas a las servidumbres recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a la planta de semisótano. El Proyecto de Reparcelación deberá definir las mismas, precisando su contenido y ámbito de afección.

Así mismo, en aquellos espacios no edificados sobre la rasante se establecerán las correspondientes servidumbres de uso público.

d. Usos urbanísticos:

La planta de semisótano se dedicará exclusivamente a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios de instalaciones comunes de la edificación y espacios vinculados a vivienda.

Las plantas bajas se destinarán además de portales, a cuartos de instalaciones comunes, viviendas, oficinas o equipamientos. La Planta Baja de la Parcela Parcela a.20.3/24.1 (VPO) podrá destinarse a uso comercial.

Las plantas altas se destinarán a viviendas, oficinas o equipamientos.

Las plantas Atico podrán destinarse a viviendas o trasteros, además de servicios e instalaciones comunes propias del edificio.

e. Régimen de dominio:

Dominio privado.

CAPITULO 2.2. RED DE COMUNICACIÓN VIARIA (e.10.)

Artículo 2.2.1. REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 2.2.1.1. Descripción del Régimen de Edificación

Excluida, salvo la implantación de elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las carreteras, calles y redes peatonales (Señalización, etc.).

Artículo 2.2.2. REGIMEN DE USO

Artículo 2.2.2.1. Descripción del Régimen de Uso



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

- Uso característico: Circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

- Usos compatibles o admisibles:

.Usos auxiliares de los usos propiciados: Paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio y esparcimiento y otros similares.

.Espacios libres.

.Aparcamiento sobre rasante y garaje público bajo rasante.

.Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

.Otros usos compatibles con los fines propios de este tipo de zona, así como con los usos propiciados.

A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

- Usos prohibidos: Todos los demás usos.

Artículo 2.2.3. REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

· Dominio público. (Ayuntamiento de Tolosa)

CAPITULO 2.3. ESPACIOS LIBRES URBANOS (f.10.)

Artículo 2.3.1. REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 2.3.1.1. Descripción del Régimen de Edificación

Se autoriza la construcción sobre rasante de, exclusivamente, edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres.

Asimismo, se autoriza la construcción bajo rasante de instalaciones auxiliares de los espacios libres así como de edificaciones destinadas a uso de garaje. También se autoriza la instalación de las correspondientes infraestructuras en el subsuelo.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Artículo 2.3.2. REGIMEN DE USO

Artículo 2.3.2.1. Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: Espacios libres, incluyendo los usos auxiliares de los mismos.

- Usos compatibles o admisibles:

.Usos terciarios, en las modalidades de:

. Usos comerciales de 1.^a categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal –kioskos, etc.–.

. Usos y actividades desarrollados en edificaciones preexistentes que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.

. Uso de equipamiento comunitario, bien de carácter provisional, y en implantaciones de carácter temporal, bien de otra naturaleza en edificaciones preexistentes y consolidadas o nuevas, siempre que tanto el propio uso como la edificación sean compatibles con el destino preferente de estas subzonas a usos de espacios libres.

. Uso de garaje, exclusivamente bajo rasante.

. Usos de infraestructuras de servicios, bajo rasante.

- Usos prohibidos: Todos los demás usos.

Artículo 2.3.3. REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

· Dominio público. (Ayuntamiento de Tolosa)

CAPITULO 2.4. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIÓN VIARIA (E.10.)

Artículo 2.4.1. REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 2.4.1.1. Descripción del Régimen de Edificación



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Excluida, salvo la implantación de elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las carreteras, calles y redes peatonales (Señalización, etc.).

Artículo 2.4.2. REGIMEN DE USO

Artículo 2.4.2.1. Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: Circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

- Uso compatibles o admisibles:

.Usos auxiliares de los usos propiciados: Paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio y esparcimiento y otros similares.

.Espacios libres.

.Aparcamiento sobre rasante y garaje público bajo rasante.

.Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

.Otros usos compatibles con los fines propios de este tipo de zona, así como con los usos propiciados.

A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

- Usos prohibidos: Todos los demás usos.

Artículo 2.4.3. REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

· Dominio público. (Ayuntamiento de Tolosa)

CAPITULO 2.5. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES URBANOS (F.10.)

Artículo 2.5.1. REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 2.5.1.1. Descripción del Régimen de Edificación



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Se autoriza la construcción sobre rasante de, exclusivamente, edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres.

Asimismo, se autoriza la construcción bajo rasante de instalaciones auxiliares de los espacios libres así como de edificaciones destinadas a uso de garaje. También se autoriza la instalación de las correspondientes infraestructuras en el subsuelo.

Artículo 2.5.2. REGIMEN DE USO

Artículo 2.5.2.1. Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: Espacios libres, incluyendo los usos auxiliares de los mismos.

- Uso compatibles o admisibles:

.Usos comerciales de 1.^a categoría -quioscos, etc., a modo de auxiliares y/o al servicio de los usos propiciados.

.Usos de equipamiento, en las modalidades que se consideren compatibles con el espacio libre, y, asimismo, con el alcance cuantitativo (dimensionamiento, edificabilidad, etc.) y cualitativo en el que, de igual manera, se estimen compatibles con el destino característica de esa zona a ese tipo de espacios.

.Usos de garaje, exclusivamente en el subsuelo de los espacios libres.

- Usos prohibidos: Todos los demás usos.

Artículo 2.5.3. REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

· Dominio público. (Ayuntamiento de Tolosa)



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

DOCUMENTO C: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION.

1.- CLASIFICACION Y CALIFICACION URBANISTICA:

El vigente Plan General de Ordenación Urbana clasifica el ámbito que nos ocupa, el **Subámbito 24.1. Iurramendi Pasealekua, Actuación Integrada dentro del Ambito Urbanístico 24 Iurre** del municipio de Tolosa como suelo urbano no consolidado por insuficiencia de la urbanización para dar servicio a las nuevas edificaciones residenciales previstas, preveyéndose, por tanto, una actuación integrada.

2.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD:

Las parcelas residenciales privadas tendrán las siguientes características de ordenación y edificabilidad:

a. Superficie:

- Parcela a.20.1-2./24.1: 1.363, 15 m²
- Parcela a.20.3/24.1: 484, 15 m²
- Parcela a.20.4/24.1: 1.095, 28 m²
- Parcela a.20.5/24.1: 743, 40 m²
- Parcela a.20.6/24.1: 940, 87 m²
- Parcela a.20.7/24.1: 859, 08 m²

b. Calificación pormenorizada: Residencial de edificación abierta.

c. Régimen:

- Parcela a.20.1-2./24.1: VT
- Parcela a.20.3/24.1: VPO
- Parcela a.20.4/24.1: Vivienda Libre
- Parcela a.20.5/24.1: Vivienda Libre
- Parcela a.20.6/24.1: Vivienda Libre/VPO
- Parcela a.20.7/24.1: Vivienda Libre

d. Condiciones de edificación:



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

d.1. Edificabilidad sobre rasante:

Parcela a.20.1-2./24.1 (VT): 3.964, 00 m² (t)

Parcela a.20.3/24.1 (VPO): 1.150, 00 m² (t)

Parcela a.20.4/24.1 (Vivienda Libre): 2.826, 00 m² (t)

Parcela a.20.5/24.1 (Vivienda Libre): 2.000, 00 m² (t)

Parcela a.20.6/24.1 (Vivienda Libre/VPO): 2.100, 00 m² (t) (1.050, 00 m² (t) + 1.050, 00 m² (t))

Parcela a.20.7/24.1 (Vivienda Libre): 2.000, 00 m² (t)

d.1. Edificabilidad bajo rasante:

Parcela a.20.1-2./24.1 (VT): 2.726, 29 m² (t)

Parcela a.20.3/24.1 (VPO): 968, 15 m² (t)

Parcela a.20.4/24.1 (Vivienda Libre): 2.190, 56 m² (t)

Parcela a.20.5/24.1 (Vivienda Libre): 1.663, 80 m² (t)

Parcela a.20.6/24.1 (Vivienda Libre/VPO): 1.881, 74 m² (t)

Parcela a.20.7/24.1 (Vivienda Libre): 1.718, 16 m² (t)

e. Número máximo de viviendas:

Parcela a.20.1-2./24.1 (VT): 46 viviendas

Parcela a.20.3/24.1 (VPO): 15 viviendas

Parcela a.20.4/24.1 (Vivienda Libre): 34 viviendas

Parcela a.20.5/24.1 (Vivienda Libre): 24 viviendas

Parcela a.20.6/24.1 (Vivienda Libre/VPO): 24 viviendas

Parcela a.20.7/24.1 (Vivienda Libre): 24 viviendas

3.- PARCELA MINIMA:

Se definen como parcelas mínimas e indivisibles las resultantes del presente documento.

4.- SISTEMA DE CONCERTACION:



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

El sistema de actuación previsto es el sistema de concertación. La actuación por el Sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio, en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos:

- a. Constituirse en Junta de Concertación, salvo que la totalidad de la superficie afectada sea de un único propietario, en cuyo caso, éste asumirá las obligaciones atribuidas a dicha Junta y firmará el correspondiente convenio.
- b. Formular a través de la citada Junta, el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación. En caso de propietario único, dicho documento será suscrito solamente por el citado propietario y presentado al Ayuntamiento para su tramitación.
- c. Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley, el Planeamiento o el propio convenio.
- d. Compensar en los términos establecidos en la legislación urbanística los déficits relativos a los estándares urbanísticos de espacios libres y otras dotaciones.
- e. Ceder el 15 % de la edificabilidad media del ámbito, libre de cargas de urbanización conforme a lo dispuesto en el art. 27 de la Ley 2/2.006, según nueva redacción dada por Ley 11/2.008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- f. Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidos a la unidad por Ley, el Planeamiento o el propio convenio.

Los compromisos asumidos por el propietario ante la Administración serán garantizados por los firmantes del Convenio, mediante la formalización y entrega de aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización.

6.- PLAN DE ETAPAS:

Se indican, por último, los plazos que se han considerado más razonables para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización del ámbito, si bien, será el Programa de Actuación Urbanizadora el instrumento urbanístico que programe definitivamente la ejecución de la actuación.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial, se propone un plazo máximo de tres meses para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), que organice la gestión del ámbito.

Desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) se propone un plazo máximo de un año para la presentación del Documento de Reparcelación para la equidistribución de las cargas y beneficios de la actuación.

TOLOSAKO UDALA

2021eko mai. 27an Udabatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA.

1.- OBJETO:

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

2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.

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

3.- CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.

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

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

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

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



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

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

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

A.- Edificabilidad Urbanística:

VL: 7.876 m² (t)

Garajes VL: 6.347, 76 m² (t)

VPO: 2.200 m² (t)

Garajes VPO: 1.897, 63 m² (t)

VT: 3.964 m² (t)

Garajes VT: 2.726, 34 m² (t)

B.- Nº de viviendas:

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

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

VT: 40 Unidades (99, 10 m² (t) medio)

C.- Precios de venta:

VIVIENDA LIBRES: Se ha considerado una Vivienda tipo de 100, 97 m² (t) construidos (78 m² (t)



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

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

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

VIVIENDAS DE VPO Y VIVIENDAS TASADAS:

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

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

VPO (ANEXO I GOBIERNO VASCO)

Precio Base: 1.629, 31 €

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

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

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

Total: 135.640, 06 €

Garajes VPO:

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

25 m² x 651, 72 €: **16.293, 00 €**

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



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

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

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

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

Total: 176.331, 83 €

Garajes VT:

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

25 m² x 593, 07 €: **14.826, 75 €**

D. Cargas de urbanización:

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

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

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

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

7.4. Indemnizaciones por derribos: 100.000 €

TOTAL: 3.230.702, 90 €

E.- Valoración del suelo urbanizado (VSU):

VIVIENDAS Y GARAJES LIBRES: La valoración se efectúa conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. Los costes de edificación considerados se obtienen a partir de los precios habituales



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

actualmente en el Territorio de Gipuzkoa, a los cuales se añaden los gastos necesarios en un porcentaje del 20% (Licencia de construcción, estudios y proyectos, dirección facultativa, administración general, primas de seguros, documentos públicos y otros gastos).

Costes de edificación:

V.L.: 900 €/ m² (t) + 20%

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

Valor suelo urbanizado:

Viviendas libres :

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

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

$$VS: E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

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

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

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

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



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

VRS: $V_v/K-V_c$

Siendo:

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

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

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

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

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

Viviendas Libres:

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

Garajes y trasteros libres:

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

VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL Y VIVIENDAS TASADAS:

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

Vivienda VPO:



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

135.640, 06 x 0, 20: 27.128, 01 €/VPO

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

Garajes y trasteros VPO:

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

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

Vivienda VT:

176.331, 83 x 0, 25: 44.082, 96 €/VT

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

Garajes y trasteros VT:

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

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

VALOR TOTAL SUELO URBANIZADO:

VL: 687, 86 x 7.876: 5.417.585, 36 €

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

VPO: 283, 62 x 2.200: 623.964, 00 €

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

VT: 444, 83 x 3.964: 1.763.306, 10 €

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

TOTAL VSU: 9.279.955, 64 €



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

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

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

La edificabilidad ponderada total es como sigue:

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

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

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

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

8 /



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

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

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

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

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

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

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

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



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

DOCUMENTO E: **MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.**

1. Introducción

De conformidad con lo dispuesto en el art. 22, 4 del Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el 31, 1, f) del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, que incluyen las de nueva urbanización, las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado y las actuaciones de dotación, deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda Local, eso requiere, entre otros extremos, la cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y la estimación de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

En consecuencia, la presente Memoria tiene como objetivo analizar y/o ponderar el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar en las Haciendas Públicas, teniendo en cuenta a ese respecto las afecciones asociadas a:

- . Los costes de ejecución, implantación y mantenimiento de las dotaciones, las infraestructuras y los servicios públicos proyectados, así como la prestación de dichos servicios;
- . Los ingresos municipales estimados, asociados a dicho desarrollo urbanístico.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Elaborado en ese contexto, el objeto de esta Memoria de sostenibilidad Económica es el de, cumpliendo las determinaciones legales establecidas, dar respuesta a esos objetivos y analizar dichas cuestiones.

2. Parámetros urbanísticos tomados en consideración

Viviendas

Número de viviendas de promoción Libre: 78 viviendas

Número de viviendas de promoción protegida: 63 viviendas

Número total de viviendas resultantes: 141 viviendas

Población estimada en las nuevas viviendas ordenadas

395 habitantes, tomando como referencia un ratio de 2, 8 habitantes/vivienda

Dotaciones públicas ordenadas

Espacios libres ajardinados: 2.006, 74 m²

Viarios y espacios pavimentados: 6.148, 91 m²

3. Condicionantes generales del desarrollo urbanístico proyectado en el Ambito de Actuación Integrada 24.1. Iurramendi Pasealekua

En atención a su relevancia económica, merecen ser destacados los condicionantes generales que se exponen a continuación

. El Subámbito Iurramendi se encuentra parcialmente integrado en la trama urbana a excepción de los terrenos correspondientes a la Finca Iurramendi que en virtud del planeamiento general y el presente documento se corresponden en gran medida con el Sistema General de Espacios Libres que ha quedado incluido en la actuación, con una superficie de 46.536, 86 m².

. Ello implica que el gran medida la actuación se apoya en infraestructuras, redes y servicios públicos generales ya existentes en ese medio urbano que, en su caso, habrán de ser objeto de mejoras y ampliación, y en determinados supuestos, de nueva creación.

90



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

. La propuesta urbanística planteada responde a parámetros urbanísticos de calidad urbana, densidad, previsión de dotaciones públicas, etc. acordes con las características del entorno urbano del que forman parte, contribuyendo en términos generales a la configuración de un medio urbano sostenible y de calidad.

. Se prevé la ejecución de su desarrollo urbanístico en condiciones que conllevan la consideración del conjunto de las cargas de urbanización resultantes, incluidas las obras de urbanización, como obligaciones y responsabilidades vinculadas al mismo, por lo que la ejecución y el abono de dichas cargas no tienen, por lo tanto, impacto económico alguno en la hacienda municipal.

Como excepción a dicho criterio, corresponde al Ayuntamiento de Tolosa el abono de las obras de urbanización, mediante el correspondiente proyecto público de obras de urbanización, las correspondientes al Sistema General de Espacios Libres, nuevo parque público Iurramendi.

. Corresponderá al Ayuntamiento de Tolosa el abono de los costes de mantenimiento de la urbanización que se ejecute, a partir de su recepción, sin perjuicio de que, en su caso, deban repercutirse a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios (redes e instalaciones eléctricas, de telefonía y telecomunicaciones, gas, etc.).

4. Estimación de los ingresos municipales previstos

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar, entre otras, las dos modalidades que se mencionan a continuación:

Por un lado, la de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación. Tienen esa condición, entre otros, los ingresos correspondientes a la cesión de la edificabilidad que el Ayuntamiento corresponde en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías resultantes de la actividad urbanística. En el presente caso, dicha cesión, conforme a la legalidad vigente, será materializada en parcela edificable.

Habrà de considerarse también en este supuesto los ingresos correspondientes al levantamiento de la carga dotacional del ámbito.

Junto a dichos ingresos, en el mismo supuesto se encontrarían importes tales como el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; importe de tasas por ocupación del dominio público municipal, etc. A excepción del ICIO,



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

cuya cuantificación aproximada puede ser realizada en este momento, el resto de ingresos que se acaban de mencionar es de difícil evaluación ahora mismo.

Y por otro lado, debemos tener en consideración otros ingresos que tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en el medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente de forma anual. Es el caso de, entre otros, los importes correspondientes a: el Impuesto de bienes Inmuebles; el Impuesto sobre Vehículos; el Impuesto sobre Actividades Económicas; la tasa por el suministro o abastecimiento de agua; la tasa por la prestación del servicio de saneamiento; la tasa por recogida de basuras, etc.

4.1. Ingresos patrimoniales o asimilables

4.1.1. Ingresos previstos en concepto de Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO):

Previa a la obtención de la correspondiente Licencia de Obras, los promotores de las mismas habrán de abonar al Ayuntamiento de Tolosa el 5% del presupuesto de ejecución de las obras en concepto de Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) correspondientes a las Viviendas Libres y Viviendas Tasadas y el 2% correspondientes a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

Los ingresos estimados son los siguientes:

Viviendas Libres y Viviendas Tasadas:

Coste: 900 €/ m²

Superficie a edificar: 12.040, 00 m²

Coste ejecución: 12.040, 00 m² x 900 €/ m²: 10.836.000, 00 €

ICIO: 10.836.000, 00 € x 5%: **541.800, 00 €**

VPO Régimen General:

Coste: 720 €/ m²

Superficie a edificar: 2.200, 00 m²

Coste ejecución: 2.200, 00 m² x 720 €/ m²: 1.584.000, 00 €

ICIO: 1.584.000, 00 € x 2%: **31.680, 00 €**



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

4.2. Ingresos corrientes o habituales

4.2.1. Ingresos previstos en concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI):

A los efectos del presente análisis se toman como referencia valores medios asimilables a un municipio de las características de Tolosa. La estimación de los mismos se estiman en:

Vivienda: 240 €/vivienda/año

Garaje: 40 €/vivienda/año

Total (Vivienda + plaza de garaje): **280 €/vivienda/año**

4.2.2. Ingresos previstos en concepto de Impuesto sobre vehículos:

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan a partir de la consideración de las dos premisas que se exponen a continuación:

. Por un lado, un ratio de 1 vehículo/vivienda.

. Por otro, un importe anual medio del impuesto de 120, 00/vehículo.

Ello conlleva unos ingresos estimados de **16.920, 00 €/año**.

4.2.3. Ingresos previstos por tasas por el suministro de agua, prestación de servicios de saneamiento y la recogida de basura:

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación del importe de los mismos, cabe estimar unos ingresos medios de **250, 00 €/vivienda/año**.

Una vez edificadas las nuevas instalaciones, habiéndose inscrito en el Registro de la Propiedad la Obra Nueva realizada y dada de alta la misma en el Catastro Urbano, se procederá a una nueva valoración catastral del inmueble, cuyo incremento de valor tendrá su correspondiente reflejo en los futuros pagos del Impuesto de bienes Inmuebles.

5. Estimación de los gastos municipales previstos



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

En atención a lo expuesto con anterioridad, los gastos a considerar en estos momentos son los asociados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados con el fin de dar respuesta al nuevo desarrollo planteado.

5.1. Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas

Se corresponden con la ejecución de las obras de remodelación del viario público, jardines y espacios libres públicos, infraestructuras de servicios urbanos, etc.

No suponen ningún impacto para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye una carga de urbanización del desarrollo proyectado en el ámbito, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento de Tolosa.

La excepción en este caso la constituyen las obras de urbanización del Sistema General de Espacios Libres previsto, nuevo Parque Público Iurramendi, cuyo gasto habrá de acometerlo el Ayuntamiento de Tolosa.

Por otra parte, la posible repercusión económica para el Ayuntamiento de Tolosa como titular de suelos patrimoniales que participan en la adjudicación de edificabilidad, y en consecuencia, de obligaciones urbanísticas, ha de entenderse resarcida por el valor económico equivalente a la adjudicación de dicha edificabilidad, por lo que el balance resultante ha de implicar un beneficio económico para la hacienda municipal.

5.2. Costes de mantenimiento de los espacios públicos proyectados

5.2.1. Espacios libres ajardinados

Estos espacios se corresponden únicamente con los jardines urbanos ordenados, pertenecientes al Sistema Local de espacios Libres. La superficie total de dichos espacios es de 2.006, 74 m².

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre ajardinado en el conjunto de barrios y municipios de similares características, -0, 60 €/m²/año-, se estima un coste de mantenimiento de 1.204, 04 €/año. Dicho coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de :

CRm: 1.204, 04 €/año/141 viviendas: **8, 54 €/viv./año**



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

5.2.2. Espacios libres pavimentados

Estos espacios se corresponden únicamente con los accesos, bidegorri y paseos peatonales dispuestos en el ámbito. Se prevé su tratamiento mediante soluciones de urbanización que conllevan su pavimentación. La superficie total de dichos espacios es de 3.104, 50 m².

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre pavimentado en el conjunto de barrios y municipios de similares características, -2, 10 €/m²/año-, se estima un coste de mantenimiento de 6.519, 45 €/año. Dicho coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de :

CRm: 6.519, 45 €/año/141 viviendas: **46, 24 €/viv./año**

5.2.3. Sistema viario

Estos espacios se corresponden únicamente con los viarios y aparcamientos ordenados. Su superficie conjunta total es de 3.044, 41 m².

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un viario en el conjunto de barrios y municipios de similares características, -1, 60 €/m²/año-, se estima un coste de mantenimiento de 4.871, 06 €/año. Dicho coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de :

CRm: 4.871, 06 €/año/141 viviendas: **34, 55 €/viv./año**

5.2.4. Arbolado

Se estima la plantación o conservación de un total aproximado de 167 árboles en los espacios libres que se generan.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado en el conjunto de barrios y municipios de similares características, -16, 00 €/árbol/año-, se estima un coste de mantenimiento de 2.672, 00 €/año. Dicho coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

CRm: 2.672, 00 €/año/141 viviendas: **18, 95 €/viv./año**



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

5.3. Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos

5.3.1. Alumbrado

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado en similares características, se estima un coste de mantenimiento de 9.660, 00 €/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

Dicho coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

CRm: 9.660, 00 €/año/141 viviendas: **68, 51 €/viv./año**

5.3.2. Abastecimiento de agua

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red de esa naturaleza en similares características, se estima un coste de mantenimiento de 11.730, 00 €/año, incluido el coste del agua como recurso.

Dicho coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

CRm: 11.730, 00 €/año/141 viviendas: **83, 19 €/viv./año**

5.3.3. Saneamiento

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red de esa naturaleza en similares características, se estima un coste de mantenimiento de 20.010, 00 €/año, incluido el coste del agua como recurso.

Dicho coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

CRm: 20.010, 00 €/año/141 viviendas: **141, 91 €/viv./año**



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

DOCUMENTO F: ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO

Evaluación de la ordenación de la Modificación del Plan Parcial desde la perspectiva de género.- 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*”. Con arreglo a lo dispuesto en el art. 19 de la citada norma, a continuación se incluye el informe:

INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

1.- Indicar la denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo: Plan Especial de Ordenación Urbana Subámbito 24.1. Iurramendi Pasealekua del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.

2.- Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve: El Plan Especial lo promueve la mercantil Construcciones Sukia Eraikuntzak S.A. y su tramitación y aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Tolosa.

3.- Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta: Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.

4.- Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo: El presente documento tiene por objeto ordenar pormenorizadamente el Subámbito 24.1. Iurramendi Pasealekua.

5.- Exponer los objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres: En relación a la seguridad en los espacios públicos diseñados, la ordenación proyectada no identifica puntos percibidos como peligrosos, inseguros o de riesgo, dada la configuración “abierta” del conjunto de las edificaciones, sin elementos urbanos que exijan itinerarios alternativos (puentes, pasadizos subterráneos, ...) para el tránsito y acceso peatonal a las edificaciones proyectadas. En lo relativo a la



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

igualdad de oportunidades y condiciones, los usos y la configuración de los espacios públicos y de las edificaciones contempladas en el Plan Especial no fomentan, facilitan ni coadyuvan al mantenimiento de los patrones diferenciadores entre las personas en función de los roles diferentes de género.

6.- ¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma o acto administrativo contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector? Sí, según ha quedado indicado en el apartado 5 precedente.

7.- ¿Se prevé que la futura norma o acto administrativo produzca la eliminación o, al menos, una disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos? Sí.

8.- ¿En cuanto a la toma de decisiones, la futura norma o acto administrativo prevé una representación equilibrada de mujeres y hombres o, al menos, una representación similar al de su presencia en el ámbito? Por los objetivos que persigue el Plan Especial, no se detectan elementos que quiebren la representación equilibrada.

9.- ¿Se prevé que los objetivos y las medidas planteadas en la futura norma o acto administrativo contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres? Si, en la medida de los objetivos que cumple el documento.

10.-¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas? Si, en la medida de los objetivos que cumple el documento.

MEDIDAS PARA ELIMINAR LAS DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES		
¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma o acto administrativo alguna medida.....		<i>Indicar los artículos en que se incluyan las medidas y su descripción</i>
....para promover la incorporación de la perspectiva	Mejorando el conocimiento de la situación diferencial de	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

de género?	mujeres y hombres	
	Incorporando la igualdad de mujeres y hombres como principio, objetivo o a título declarativo o expositivo	<i>Sí</i>
	Haciendo o promoviendo un uso no sexista del lenguaje	<i>Sí</i>
	Promoviendo la participación de personas con formación en cuestiones de género y/o entidades que trabajan por la igualdad	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Incluyendo la igualdad como contenido o criterio (de admisión) valoración o ejecución en procesos selectivos, subvenciones, convenios o actividades formativas	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
...para promover na participación equilibrada de mujeres y hombres?	En tribunales de selección	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	En jurados de premios	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	En órganos consultivos	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	En órganos directivos	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Otras, especificar	
...de acción positiva	Para las mujeres	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Para la implicación de los hombres a favor de la igualdad	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Otras, especificar	
...aparentemente neutra pero con un previsible impacto de género positivo?	Para víctimas de violencia	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Para familias monoparentales	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Para quienes asumen el cuidado	<i>No entra dentro de los</i>



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

	de las personas dependientes	<i>cometidos del documento</i>
	Otras, especificar	
...para disminuir las desigualdades de las mujeres que sufren múltiple discriminación?	Por edad	
	Por clase social	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Por opción sexual	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	por discapacidad	<i>Sí</i>
	Por etnia y/o raza	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Por origen nacional	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Otras especificar	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
...prohibitiva o sancionadora?	Por incurrir en discriminación por razón de sexo	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Por hacer un uso sexista del lenguaje y las imágenes	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Otras, especificar	
¿Se prevé más allá del contenido del proyecto de norma o acto administrativo la adopción de alguna medida?		<i>Descripción</i>
...dirigida a complementar o incrementar la eficacia de los objetivos y medidas para la igualdad?	Acciones de refuerzo a la difusión	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Adecuación de estadísticas y realización de estudios específicos	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Acciones de información, sensibilización y formación	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Adecuación o adopción de normas, planes o programas	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Elaboración de planes para la igualdad	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Creación de estructuras o servicios	<i>No entra dentro de los cometidos del documento</i>
	Otras, especificar	



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

DOCUMENTO G: ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOA

1.- SARRERA.

2016ko apirilaren 14an, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian 2/2016 LEGEA, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoa argitaratu zen, zeinen 7.7 artikuluan egiten diren proiektu eta planetan euskararen erabileran izan lezakeen inpaktua ebaluatzeraz behartzen du:

“7.- Udalen egoera soziolinguistikoaren eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira”.

Zentzu honetan, txosten honen xedea proposatzen den Plan Bereziari dagokion Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa (ELE) egitea da. Horretarako aztertu beharrekoa Tolosako Plan Orokorraren 24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparrua inguruan zein inpaktu izan dezakeen ebaluatzea da helburu.

2.- TESTUINGURUA.

Tolosa, Tolosaldea eskualdeko herriburua da. 2.018 urtean 19.069 biztanleko udalerrria (Iturria: Eustat). Biztanle dentsitatea, beraz, 512,9 biztanle/ Km²koa da.

Atzerrian jaiotako biztanleak %8,67koa dira. (2.016 urtea. Iturria: Eustat)

Euskaldunak diren biztanleak %70,94koa dira. (2.018 urtea. Iturria: Eustat)

Jarduera ekonomikoa horrela banatzen da:

Industria: BEGaren % 18,3 (2.016 urtea. Iturria: Eustat)

Zerbitzuak: BEGaren % 70,9 (2.016 urtea. Iturria: Eustat)

Lehen sektorea: BEGaren % 0,4 (2.016 urtea. Iturria: Eustat)

Langabezi tasa: % 12,2 (2.016 urtea. Iturria: Eustat)



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

Hizkuntza mailan, herri euskalduna dela ezan dezakegu.

3.- PROIEKTUAREN DESKRIBAPENA.

Tolosako Plan Orokorraren 24.1 Iurramendi Pasealekua» (azpi)esparruaren hirigintza erregimen xehatua finkatzea da.

4.- GALDETEGI LABURRA.

Galdetegi honen helburua proiektuak udalerriko egoera soziolinguistikoan eragingo duen edo ez ondorioztatzeko balio du. Aldaketa ondorengo lau faktorek egiten dutelarik:

GALDERA	BAI/EZ
1. Proiektuak/egitasmoak izango du eraginik tokiko biztanleria kopuruan? (etxebizitzak eraikiko direlako, lanpostuak sortuko delako...)	BAI
2. Proiektuak/egitasmoak izango al du eraginik tokiko bisitari kopuruan? (aisialdi guneak eraikiko delako, zerbitzuak sortuko direlako, lanpostuak ugarituko direlako...)	EZ
3. Proiektuak/egitasmoak izango al du eraginik tokiko hizkuntza politikan? (erakunde baten izaera aldatzen denean, eskola baten hizkuntza eredu aldatzen denean, zerbitzu baten publikazio edo pribatizazio kasuetan...)	EZ
4. Proiektuak/egitasmoak izango al du eraginik tokiko hiztun komunitatearen harreman sareetan? (ludoteka berria egiten den kasuan, herrian parkerik ez eta parke bat eraikitzen den kasuan, eskola txiki bat irekitzen den kasuan...)	BAI

Aztertutako proiektuan horietatik bi faktore aldatuko, dira. Dena den, etxe berrietan espero den biztanlego berria udalerrikoa edo eskualdekoa izango da, beraz, horrek ez du inolako eraginik ez hizkuntza mailan.

Bestalde, sortuko den parke publiko berria, gaur egun ere, Iurramendi izenarekin ezagutzen da, beraz, harreman sareak, biztanleria, bisitariak eta hizkuntz politika gaur egungoaren berdinak izaten jarraituko dute, edo behintzat aldaketa ez da proiektu honen ondorioz gertatuko.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

5.- ONDORIOAK.

Plan Berezian ezarritako irizpideak zeintzuk diren aztertu ondoren, hizkuntzan aldaketan eragintzen duten faktoreak berdin jarraituko dutela ondorioztatu da.

Beraz, esan dezakegu aztertutako egitasmoaren arabera ez dela arriskurik aurreikusten euskararentzat Tolosako udalerrian, ez baitu inongo eragin linguistikorik izango udalerrri mailan. Gaur egungo harreman-sare, bisitari, biztanle eta hizkuntza politikak ez dutelako zertan aldatu beharrik proiektu honen beharrez.



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

DOCUMENTO H: RESUMEN EJECUTIVO

SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA

CLASIFICACION	Suelo Urbano no consolidado
CALIFICACION	Residencial a.2o (Uso Privado)
LIMITE Y SITUACION	Establecidos en los planos
SUPERFICIE TOTAL	61.369,02 m ²
CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES SEGÚN EL P.G.O.U. DE TOLOSA	<p>En términos generales, al tiempo que se consolidan muchas de las realidades existentes y previstas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, se plantea la reforma y recalificación urbana de determinadas partes del Ámbito, así como el destino dotacional público de espacios significativos del mismo.</p> <p>Más en concreto, esos objetivos generales se materializan en otros más específicos como los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">– Consolidación de la residencia Iurramendi, complementada con la redelimitación de la parcela vinculada a la misma.– Previsión del parque público Iurramendi, conformado por la mayor parte de los terrenos actualmente vinculados a la residencia de ese mismo nombre, carentes de edificación.– Reordenación y recalificación urbana de Iurramendi Pasealekua, complementada con la previsión de un nuevo desarrollo residencial apoyado en ese Paseo con, aproximadamente, 156 viviendas. Se consolidan, no obstante, las edificaciones principales existentes en los números 23, 24 y 25 del Paseo de Iurramendi.– Complementación de las propuestas anteriores, y en particular las relacionadas con la ordenación del parque público Iurramendi y el nuevo desarrollo residencial a orillas del Paseo de esa misma denominación, con la previsión y ejecución de las necesarias redes peatonal y ciclista de calidad para la adecuada conexión del barrio Amartz con el centro



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

	urbano.
<p>OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA</p>	<p>- Por un lado, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 56, 1, a) de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, resulta precisa <i>La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales</i>, todo ello en relación a lo dispuesto en los arts. 5 y 6 del Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos, específicamente en lo que se refiere a los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.</p> <p>- Y por otro lado, resulta necesario modificar la parcelación resultante de la ordenación pormenorizada contemplada en la Ficha Urbanística. Como se ha apuntado con anterioridad, el desarrollo residencial previsto contempla la ejecución de viviendas de distinta calificación (De mercado libre, VPO de régimen general y Viviendas Tasadas). Pues bien, atendiendo a las superficies y edificabilidad previstas en las parcelas y bloques resultantes según la ordenación pormenorizada actualmente vigente, se constata que la misma conllevaría, necesariamente, incluir en una misma parcela o bloque edificatorio viviendas de distinta calificación en varias de ellas.</p> <p>Con la salvedad de la nueva parcela a.20.6/24.1, en la que se incluyen viviendas de distinta calificación (VL y VPO), el resto de parcelas privadas edificables con una calificación única, ya sea esta de viviendas de promoción libre o viviendas protegidas (VPO y VT).</p>



**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION
URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN
GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA**

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



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

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

TOLOSAKO UDALA

2021eko mai. 27an Udabatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA. SUBAMBITO 24.1. IURRAMENDI PASEALEKUA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA

DOCUMENTO I. DOCUMENTACION GRAFICA.

Índice de planos

PLANOS DE INFORMACION:

- i 1 Emplazamiento
- i 2 Topográfico
- i 3 Instalaciones
- i 4 Elementos catalogados

PLANOS ORDENACION

- O 1 Superposición, Fuera de ordenación
- O 2 Zonificación global
- O 3 a Zonificación pormenorizada
- O 3 b Parcelas de Resultado
- O 4^a Ordenación (imagen)
- O 4b Superposición con PGOU (imagen)
- O 5 Instalaciones
- O 6 Secciones
- O 7 Fichas

TOLOSAKO UDALA

2021eko mai. 27an Udabatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



En Tolosa, Junio de 2.021.

JOSE
IGNACIO
ECHEVERR
IA
IZAGUIRRE

Firmado digitalmente por
JOSE IGNACIO ECHEVERRIA
IZAGUIRRE.
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES, ou=Herritar
ziurtagiria - Certificado de
ciudadano, cn=JOSE
IGNACIO ECHEVERRIA
IZAGUIRRE,
givenName=JOSE IGNACIO,
sn=ECHEVERRIA IZAGUIRRE,
serialNumber=72419051M
Fecha: 2021.06.15 12:24:15
+02'00'

Iñaki Echeverría
Arquitecto

NOMBRE
GABILONDO
O RUIZ
AITOR - NIF
72574115F

Firmado digitalmente por
NOMBRE
GABILONDO RUIZ
AITOR - NIF
72574115F
Fecha: 2021.06.08
16:22:21 +02'00'

Aitor Gabilondo
Abogado