



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
CASERÍO SASOETA (TOLOSA)



**PROMOTOR:** D<sup>a</sup>. Dorotea Zinkunegi Elustondo

**AUTORES:** Esteban Garcia Marquina - Eukeni Celaya Zubieta

**FECHA:** enero 2024

**EDICIÓN:** Edición 01



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**CASERÍO SASOETA – SUBSECTOR a.30.1/20**

**INDICE**

**1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

- 1.1.- Datos generales.
- 1.2.- Determinaciones urbanísticas vigentes.
- 1.3.- Aplicación del PGOU en el contexto actual.
- 1.4.- Criterios y objetivos del Plan Especial.
- 1.5.- Conveniencia y oportunidad de la modificación.

**2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

- 2.1.- Situación.
- 2.2.- Superficie y topografía.
- 2.3.- Usos actuales.
- 2.4.- Estructura de la propiedad.
- 2.5.- Infraestructuras existentes.
- 2.6.- regulación del ámbito en el actual PGOU.

**3.- ORDENANZAS REGULADORAS. NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR.**

- 3.1.- Contenido de las modificaciones propuestas
- 3.2.- Naturaleza de las modificaciones propuestas.
- 3.3.- Determinaciones de aplicación propuestas para el caserío sasoeta
- 3.4.- Normativa urbanística particular

**4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE IMPACTO AMBIENTAL**

**5.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**6.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

**7.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

**8.- ESTUDIO DE IMPACTO DE GENERO**



## 9.- RESUMEN EJECUTIVO

9.1.- Delimitación del ámbito y alcance de la alteración.

9.2.- Ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

## PLANOS

### 1.- Planos de información.

1.1.- Plano de situación.

1.2.- Plano topográfico.

1.3.- Plano de instalaciones existentes.

### 2.- Planos de ordenación PGOU vigente.

2.1.- Plano de zonificación global (PGOU vigente).

2.2.- Plano de clasificación de suelo (PGOU vigente).

2.3.- Plano de zonificación pormenorizada (PGOU vigente).

### 3.- Planos de ordenación pormenorizada PEOU.

3.1.- Plano de delimitación del ámbito.

3.2.- Plano de ordenación.

3.3.- Plano de cesiones.

3.4.- Plano de instalaciones.

3.5.- Plano de edificaciones calificadas fuera de ordenación.



## 1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

### 1.1.- DATOS GENERALES

#### Encargante del proyecto

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana ha sido encargado por D<sup>a</sup>. Dorotea Zinkunegi Elustondo, a la sazón propietaria de la casería o conjunto edificatorio conocido como Sasoeta en Tolosa.

#### Autores del proyecto

El presente PEOU ha sido redactado por los siguientes técnicos:

- D. Esteban garcía Marquina, Arquitecto del COAVN, colegiado nº. 16.634.
- D. Eukeni Celaya Zubieta, Abogado del COAP, colegiado nº 2.545.

#### Descripción del ámbito objeto de modificación

La casería Sasoeta y el coto de terreno que la circunda están ubicados en la C/ San Blas nº 2 de Tolosa.

La parcela está identificada en el catastro municipal de Tolosa bajo la referencia 7575069.

La finca, junto al resto de pertenecidos, está inscrita en el Registro de la Propiedad de Tolosa al número 1486-8-N.

Se trata de una parcela que linda al Norte con vial de acceso a la Ermita de San Blas, al Sur y Oeste con jardín público y al Este con jardín y camino público.

La parcela consta de dos edificaciones residenciales independientes, una de las cuales está rehabilitada para vivienda y la segunda por rehabilitar, así como de hasta tres pequeñas instalaciones menores para cría de gallinas y otros animales domésticos (intensidad baja) y para trabajos englobables dentro de lo que es la horticultura de ocio.

Según describe el título inscrito en el Registro de la Propiedad, la primera edificación, antiguo caserío Sasoeta, ocupa una superficie según escrituras 168 m<sup>2</sup>, mientras que la segunda edificación, que se halla adosada a la primera ocupa una superficie de 66 m<sup>2</sup>.

Las edificaciones presentan una tipología distinta debido a que en su construcción los propietarios anteriores las fueron adecuando al desnivel propio de la parcela.

Así, el caserío original Sasoeta tiene una tipología consistente en PB más I, mientras que la casa adosada, la rehabilitada, presenta una tipología de SS+PB+I+BC. Además esta última edificación tiene a su vez adosado un anexo, de PB+1 que coincide en altura con el caserío original.



### **1.3.- APLICACIÓN DEL PGOU EN EL CONTEXTO ACTUAL**

El objetivo inicial del PGOU era difícil de materializar o viabilizar, entre otras razones debido a que una de las dos edificaciones existentes había sido reformada con licencia municipal de obras en el año 1.986 y contaba con la habitabilidad propia de una vivienda moderna; esta circunstancia encarecía sobremanera el precio de origen del suelo para cualquier promotor.

Siendo así, el valor de las edificaciones existentes a derribar, sobre todo la reformada en el año 1986, encarecía la actuación hasta el punto de que el beneficio originado por el incremento de la edificabilidad resultaba totalmente insuficiente para viabilizar la operación.

A ello debemos añadir la crisis de los materiales de construcción, la inflación y la consiguiente elevación de los tipos de interés.

Como consecuencia de todo ello, la sustitución de la actual Casería Sasoeta por una nueva edificación de 500 m2 de edificabilidad física de uso residencial libre ha devenido inviable. El mercado actual no puede soportar el derribo de las edificaciones existentes y la construcción de un nuevo bloque colectivo residencial de tan solo 500 m2.

Por otro lado, la opción de derribar las casas y desarrollar la unidad nunca fue un objetivo de la propiedad. La familia Zinkunegi siempre prefirió mantener la casería, tal cual la conoció y continuar con su forma de vida tradicional. Solo la presión ejercida por la situación de fuera de ordenación, les empujó a intentar vender la finca; el limbo urbanístico-jurídico al que les derivó el PGOU - de hecho tienen por ley vedada hasta la reforma la casa -, no les daba otra opción.



Después de toda una vida en la casa como arrendatarios y desde en el año 1981 como propietarios, su principal deseo siempre ha sido el de mantenerla en su estado y configuración original.

A pesar de todo ello y de común acuerdo con los técnicos municipales, en estos dos últimos años han sido varios los intentos de compatibilizar el mantenimiento de la vivienda principal con la construcción de nuevas viviendas. Se trataba de una fórmula mixta: se derribaba el viejo caserío Sasoeta y se aprovechaba su edificabilidad para construir 3 viviendas unifamiliares adosadas.

Pues bien tampoco esta opción ha podido salir adelante debido a que los rendimientos de la actuación no compensan el coste de las cargas de urbanización, incluidas indemnizaciones, y los gastos de construcción.

Es por ello que la familia ha considerado finalmente que la mejor opción de todas es la de recuperar la vieja casería proyectando su consolidación urbanística.

#### **1.4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.**

Es objetivo de los promotores del presente documento el de mantener la Casería Sasoeta tal y como la han conocido, con sus dos edificaciones principales, pudiendo desarrollar el modo de vida tradicional correspondiente al caserío vasco, es decir mantener una actividad mixta de uso residencial y un uso agroganadero de baja intensidad (pequeña ganadería y huerta para casa).

Además, se aprovecha la tramitación de este documento para cumplir dos determinaciones principales que establece el PGOU para este ámbito:

- a) calificar fuera de ordenación las tres edificaciones auxiliares existentes - gallinero, apero de labranzas y herramientas y pequeño almacén - pudiendo ser sustituidas por una nueva destinada a uso auxiliar del residencial hasta agotar la edificabilidad concedida por el PGOU a la parcela, tanto sobre como bajo rasante.
- b) Ceder la superficie necesaria para que el Ayuntamiento de Tolosa el día de mañana pueda habilitar una camino peatonal que dé continuación a la acera que sube desde el barrio de Amarotz hacia la ermita de San Blas.

#### **1.5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.**

El PGOU de Tolosa fue aprobado definitivamente en el año 2008, es decir, hace más de 14 años. Durante este periodo de tiempo han sido varias las veces en las que la propiedad del caserío se ha puesto en contacto con distintos agentes inmobiliarios para saber si existía alguna empresa promotora interesada en desarrollar el ámbito, habiendo recibido siempre por respuesta una negativa.

**PEOU a.30.01/2 Sasoeta – Ed01 (enero 2024)**

---

No existiendo interés de ningún agente en desarrollar el ámbito, habiendo pasado más de dieciséis años desde que fue diseñada la nueva ordenación sin que se haya podido desarrollar y existiendo el ánimo principal de sus propietarios de mantener el actual estatus urbanístico de caserío, parece que está más que justificada la conveniencia y oportunidad de reordenar urbanísticamente la actuación.

Además, la modificación propuesta –dejar la edificación en el mismo estado en el que estaba antes de la aprobación del PGOU –, es la que menor afección paisajística y medioambiental genera.

Por otro lado, la propia situación de la parcela -contigua a la Ermita de San Blas y cercana pero lo suficientemente alejada del casco urbano de alta densidad residencial-permite una transición amable y pacífica entre el barrio de Amarotz y la zona no urbanizable en la que se ubican los caseríos más próximos y la propia dotación religiosa.

Es más, parece claro que dotar al ámbito de una capacidad residencial suficiente como para viabilizar una actuación residencial de media alta densidad conllevaría una excesiva urbanización de la zona contigua a la ermita, generando en suma una mayor afección visual, paisajística y ambiental de toda la zona. De hecho, en los últimos años se presentaron distintos modelos viables económicamente pero desaconsejables urbanísticamente por su importante afección. En cualquier caso, el presente proyecto además de consolidar las dos edificaciones principales existentes, reordena las edificaciones auxiliares para mejorar el impacto visual y estético del ámbito y aporta al común de los vecinos la superficie necesaria para completar el viario peatonal que sube a la ermita de San Blas.

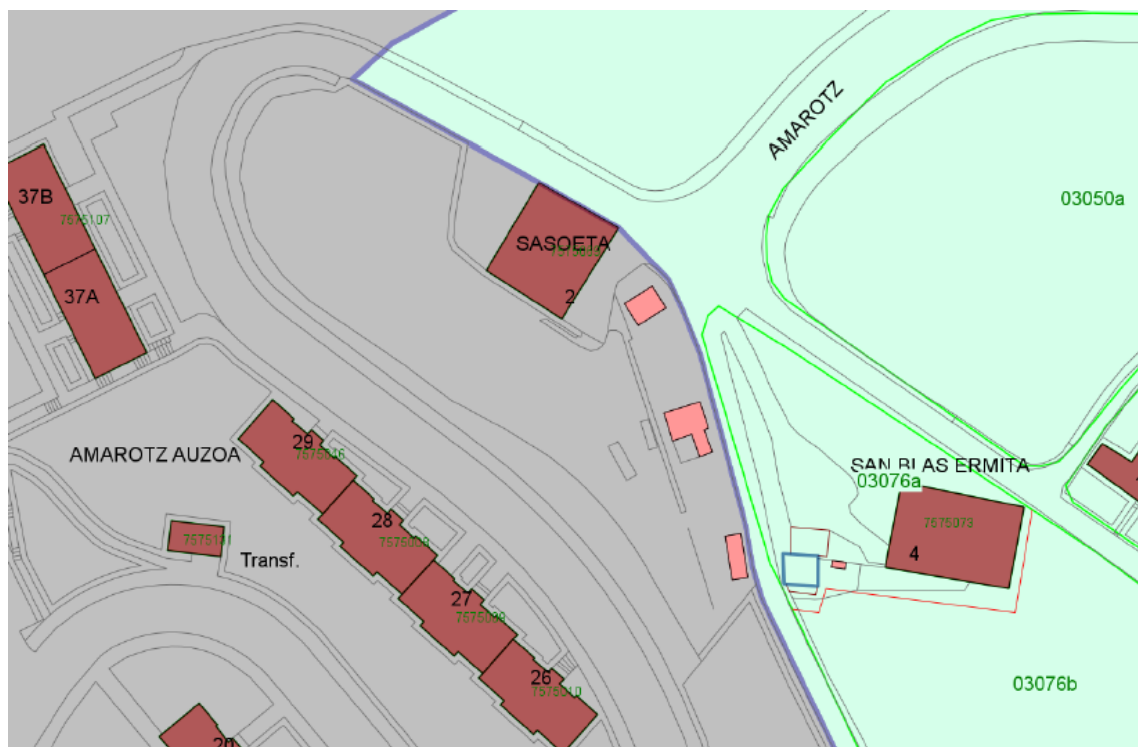
## 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1.- SITUACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA

La casería Sasoeta y el coto de terreno que la circunda están ubicados en la C/ San Blas nº 2 de Tolosa.

La parcela está identificada en el catastro municipal de Tolosa bajo la referencia 7575069.

La finca, junto al resto de pertenecidos, está inscrita en el Registro de la Propiedad de Tolosa al número 1486-8-N.



La parcela limita al Norte y Este con la carretera de acceso a al barrio de San Blas, al Sur con zona verde pública y al Oeste con una pista en forma de “*fondo de saco*”, que termina en la casería Garaialde a la que da servicio de acceso, y jardín público. Este último viario público soporta una intensidad de uso mínima, no en vano, solo es utilizado por los propietarios y visitantes de la citada vivienda.

La finca del caserío Sasoeta consta de dos edificaciones residenciales independientes, una de las cuales está recientemente rehabilitada para vivienda y la segunda por rehabilitar, así como de hasta tres pequeñas instalaciones menores para cría de gallinas y otros animales domésticos con una intensidad baja (ganadería y horticultura de ocio).

Según describe el título inscrito en el Registro de la Propiedad

- a) la primera edificación, antiguo caserío Sasoeta, ocupa una superficie según escrituras 168 m2



- b) la segunda edificación, que se halla adosada a la primera ocupa una superficie de 66 m2.
- c) el anexo destinado a garaje tiene una superficie de 55 m2.
- d) El gallinero ocupa una superficie de 51,45 m2.

Las edificaciones presentan una tipología distinta debido a que en su construcción los propietarios anteriores las fueron adecuando al desnivel propio de la parcela.



Así, el caserío original Sasoeta tiene una tipología consistente en PB más I (II), mientras que la casa adosada, la rehabilitada, presenta una tipología de S+II (III). Además esta última edificación tiene a su vez adosado un anexo, de tipología I que coincide en altura con el caserío original en PB (I).

Tanto la casa actualmente habitada como el garaje anexo disponen de un bajocubierta vinculado tanto jurídica como físicamente con las plantas restantes.

## **2.2.- SUPERFICIE Y TOPOGRAFÍA**

La parcela tiene una superficie de 1.808 m2 según levantamiento que obra como anexo del presente documento (plano nº 1.2).

## **2.3.- USOS ACTUALES**

Actualmente de las distintas edificaciones una sola se utiliza como residencia habitual y permanente de la promotora de la actuación, mientras que el resto, entre otros el antiguo caserío Sasoeta, se halla en desuso.



El resto de la finca se destina a huertas, existiendo además varias edificaciones destinadas a aperos de labranza, horticultura y ganadería de ocio (principalmente cría de gallinas para consumo propio).

#### **2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

La parcela pertenece íntegramente a una sola propietaria, D<sup>a</sup>. Dorotea Zinkunegi Elustondo.

#### **2.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

Se adjunta como plano nº 1.3. “Plano de instalaciones existentes” descripción de las redes que actualmente dan servicio a la casería Sasoeta y resto de las edificaciones del entorno.

En cualquier caso y tratándose de suelo urbano con urbanización considerada como suficiente, la finca cuenta con accesos a las siguientes redes, todas ellas en lindantes directamente:

- Red de abastecimiento de agua potable.
- Red de evacuación de aguas residuales.
- Red de suministro de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Encintado de aceras.
- Pavimentado de calzada.

#### **2.6.- REGULACIÓN DEL ÁMBITO EN EL ACTUAL PGOU**

El actual PGOU de Tolosa incluye la actuación en el caserío Sasoeta dentro de la finca urbanística particular denominada “*Norma Particular del Ámbito Urbanístico “20. Amarotz”*”. La ficha urbanística está integrada por un gran número de determinaciones que afectan a todo el ámbito pero que no son de aplicación al subámbito que ahora se ordena.

A fin de agilizar la comprensión del texto, se han destacado en color amarillo únicamente las determinaciones de aplicación al subámbito a.30.1/20 Sasoeta.

*“NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO “20. AMAROTZ”*

##### *I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN*

*Ámbito situado entre el barrio de San Blas, la carretera «NI» e Iruña Etorbidea, el río Araxes, y suelos no urbanizables del municipio ubicados en ese entorno.*



Tiene una superficie total de 146.719 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en los planos de este documento.

## II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se distinguen dentro del ámbito las dos partes diferenciadas que se indican a continuación, planteándose en cada una de ellas los criterios y objetivos de intervención que asimismo se exponen:

— Terrenos vinculados a la papelera Amarotz (se corresponden con el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» delimitado en este Plan):

\* Reforma y remodelación urbana de la parte actualmente ocupada por las instalaciones fabriles de la citada papelera, procediendo a su derribo y a su sustitución por nuevas edificaciones destinadas a usos residenciales, complementadas con las correspondientes dotaciones públicas. Se prevé la construcción de un total aproximado de 292 viviendas, planteándose la vinculación del 50% de las mismas al régimen de protección pública, y el 50% restante al de promoción libre.

\* Ordenación de un nuevo parque público integrado en la red de dotaciones generales del municipio, destinando a ese fin terrenos situados en las inmediaciones de los anteriores. Su superficie es de 34.993 m<sup>2</sup>. \* Complementación del citado nuevo desarrollo residencial con las correspondientes dotaciones públicas y privadas de servicio al ámbito, a integrar en la red de sistemas locales del municipio, planteadas de conformidad con, entre otros, los criterios siguientes:

\* Ordenación y materialización de los mismos dentro del propio subámbito.

\* Ordenación y materialización de los mismos en otras partes del ámbito, en la medida en que no resulte posible la aplicación del criterio anterior, y/o se estime más conveniente la aplicación de éste.

\* Cumplimiento económico de los deberes de esa naturaleza, mediante el abono de las correspondientes indemnizaciones, en la medida en que no sea posible su cumplimiento material de acuerdo con los criterios antes indicados. Sea a los efectos del cumplimiento material de esos deberes de acuerdo con el segundo de los criterios apuntados, o a los de su cumplimiento económico, serán objeto de particular atención los objetivos planteados en materia de dotaciones públicas en el entorno ubicado a orillas de Iruña Etorbidea y actualmente ocupado por instalaciones deportivas (campo de fútbol), docentes, sociales, etc., así como las actuaciones de reforma y remodelación de las conexiones del ámbito con Iruña Etorbidea y el centro urbano del municipio.



*\* Adecuación de las nuevas edificaciones proyectadas en el ámbito, tanto de nueva planta como en sustitución de otras preexistentes, a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica), en cuanto a su retiro respecto del cauce del río Araxes.*

*Además, ha de tenerse en cuenta que el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Río Araxes (ES2120012) incide parcialmente en terrenos ubicados en este ámbito. En consonancia con ello, su desarrollo se adecuará a los criterios establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE, y, las nuevas edificaciones que, en su caso y en sustitución de las preexistentes, se proyecten en el mismo se ubicarán fuera del límite de dicho LIC.*

— *El resto del ámbito se consolida en su situación actual, con su destino a usos preferentemente residenciales, sin perjuicio de los reajustes y/o complementaciones asociadas a los criterios y objetivos que se indican a continuación, referidos a la totalidad del ámbito.*

— *Reajuste de las conexiones viarias del ámbito con Iruña Etorbidea a partir de la debida consideración de, entre otros, los objetivos siguientes:*

*\* Respuesta a las propias necesidades del ámbito, planteadas en las condiciones adecuadas para eliminar y/o minimizar los impactos que pudieran resultar.*

*\* Integración de las correspondientes soluciones en la red viaria estructural del municipio, y, en concreto, en el circuito San Blas - Amarotz - Iruña Etorbidea - Berazubi - BidebietaIzaskun, pasando por debajo de Kondeko Aldapa.*

— *Respuesta a las necesidades del Ámbito en materia de dotaciones públicas (espacios libres, instalaciones deportivas, culturales, sociales) desde la adecuada consideración global e integral de las mismas, incluso en lo referente a su ubicación en el o los emplazamientos que con ese fin se estimen adecuados.*

*Sin perjuicio de su complementación en otras localizaciones (como el subámbito «20.1 Papelera Amarotz»), se considera que el entorno ubicado a orillas de Iruña Etorbidea y actualmente ocupado por instalaciones deportivas (campo de fútbol), docentes, sociales, etc., constituye dentro del Ámbito un emplazamiento estratégico para dar respuesta a dichas necesidades.*

*En todo caso, resulta necesaria la remodelación, con ese fin, de ese entorno, en el contexto de la adecuada coordinación con los objetivos planteados en materia de conexión viaria del Ámbito con Iruña Etorbidea.*



— *Determinación de las medidas necesarias para dar respuesta a la problemática existente en materia de aparcamiento, con la consiguiente previsión de aparcamientos en, entre otros extremos, el subsuelo de los terrenos públicos.*

*A los objetivos anteriores se suman otros que tienen como fin mejorar la actual situación de Amarotz, en particular en lo referente a su comunicación con su entorno, si bien las correspondientes propuestas inciden materialmente y en gran medida en terrenos ubicados fuera del Ámbito. Cabe considerar como tales, entre otros, los dos objetivos estrechamente relacionados entre sí que se exponen a continuación.*

*Por un lado, el tratamiento urbano, a modo de calle, de Iruña Etorbidea.*

*Por otro, la ordenación y ejecución de las correspondientes redes peatonal y ciclista de calidad que permitan la conexión de Amarotz con el centro urbano de Tolosa.*

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **I.- Calificación global.**

**I.1.- Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 109.446 m<sup>2</sup>).**

##### **I.1.1.- Subámbito «20.1 Papelera Amarotz»**

#### **A.- Condiciones de edificación.**

##### **a.- Edificabilidad urbanística:**

— *Sobre rasante: 28.791 m<sup>2</sup>(t).*

— *Bajo rasante: 15.000 m<sup>2</sup>(t).*

##### **b.- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:**

*Dichos parámetros serán los establecidos, con rango de ordenación pormenorizada, por el Plan Especial a promover en el subámbito con el fin de determinar dicha ordenación.*

#### **B.- Condiciones de uso.**

*a.- Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.*

##### **b.- Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:**

— *Edificabilidad residencial destinadas a VPO (30%): 8.277 m<sup>2</sup>(t).*

— *Edificabilidad residencial destinada a vivienda tasada (20%): 5.518 m<sup>2</sup>(t).*

— *Edificabilidad residencial de promoción libre (50%): 13.796 m<sup>2</sup>(t).*

— *Edificabilidad residencial total: 27.591 m<sup>2</sup>(t).*



c.- La edificabilidad urbanística restante proyectada sobre rasante  $-1.200\text{ m}^2(t)$ -, se destina a usos no residenciales (terciarios).

1.1.2.- Resto del Ámbito Urbanístico.

A.- Condiciones de edificación.

a- Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: Con la salvedad que, referida a la parcela «a.30.1/20» ordenada se expone a continuación, la edificabilidad urbanística total del resto del Ámbito es la resultante de las edificaciones existentes en el mismo, que se consolidan con las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

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

— Parcela «a.30.1/20» (Se trata de, en concreto, la parcela situada en el número 2 de San Blas Auzoa, vinculada al caserío Sasoeta. La propuesta tiene como fin la sustitución de la edificación actual por otra nueva, adaptada a las previsiones planteadas con ese fin en este Plan):

\* Sobre rasante:  $500\text{ m}^2(t)$ .

\* Bajo rasante:  $300\text{ m}^2(t)$ .

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

— Número de plantas de la edificación:

\* Sobre rasante: Se consolidan las edificaciones existentes en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente al número de plantas sobre rasante de las mismas.

\* Bajo rasante: Dos (2) plantas

— Altura de edificación sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones existentes en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente a la altura sobre rasante de las mismas.



— Parcela «a.30.1/20»: Los parámetros reguladores de la forma de la edificación autorizada en esta parcela son los establecidos, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, en el apartado C del siguiente epígrafe IV.

*B.- Condiciones de uso.*

*Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.*

*1.2.- Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 2.280 m<sup>2</sup>).*

*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»).*

*1.3.- Zona «F.10 Sistema General de Espacios Libres». (Superficie: 34.993 m<sup>2</sup>).*

*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.*

*Los criterios de ordenación y tratamiento de los espacios dotacionales públicos que se prevean en las inmediaciones de Iruña Etorbidea se coordinarán con los de ordenación y tratamiento de esta Avenida.*

*3.- Clasificación urbanística. La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.*

*4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.*

— *Se procederá a la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del subámbito «20.1 Papelera Amarotz».*

— *La ordenación pormenorizada del resto del Ámbito es la establecida en este Plan General.*

*5.- Régimen general de programación y ejecución.*

— *El Plan Especial a promover en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» será elaborado y tramitado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.*

— *El conjunto de los terrenos incluidos en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» se integrarán y/o adscribirán a un mismo ámbito de actuación integrada, a delimitar en el Plan Especial a promover en él, a los efectos de la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.*



— De igual manera, el conjunto de los terrenos incluidos en dicho subámbito se integrarán y/o adscribirán a una misma unidad de ejecución, a delimitar bien en el citado Plan Especial, bien en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en su desarrollo.

— Además de las asociadas a la urbanización de las correspondientes dotaciones la red de sistemas locales, serán consideradas como cargas de urbanización propias del desarrollo residencial previsto en el subámbito «20.1. Papelera Amarotz» las de ejecución y abono, en su integridad, de la nueva glorieta proyectada en Iruña Etorbidea, en las inmediaciones de ese subámbito

#### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

##### 1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de determinación de las tipologías de subzonas de uso pormenorizado ordenadas, y de delimitación de las mismas.

— En lo referente al subámbito «20.1 Papelera Amarotz, dichas condiciones serán las establecidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

— En lo concerniente al resto del Ámbito, esas 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.- Parcelas del subámbito «20.1 Papelera Amarotz».

La edificabilidad física de cada una de las parcelas resultantes será la establecida en el Plan Especial a promover en el subámbito. A los efectos de su precisa y definitiva ordenación se ha de tener en cuenta que a la edificabilidad urbanística mencionada en el apartado «1.1.1.A.a» del anterior epígrafe III se ha de sumar la edificabilidad física (no lucrativa) destinada a dotaciones públicas que dicho Plan Especial acuerde ordenar en el subámbito.

b.- Parcela «a.30.1/20». Edificabilidad expuesta en el apartado «1.1.2.A.a» del anterior epígrafe «III».

##### c.- Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Parcelas lucrativas:

\* Sobre rasante: La edificabilidad física de las parcelas cada parcela es la resultante de la edificación existente y/o 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 física de cada parcela es la asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).*

— *Parcelas y espacios dotacionales públicos:*

\* *Edificabilidad física de la parcela «g.00» ordenada en las inmediaciones de la Avenida Iruña (números 31 y 32, etc. de Amartz Auzunea): 1.400 m<sup>2</sup>(t).*

\* *Edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los espacios públicos susceptibles de habilitación de edificaciones destinadas a garaje: La asociada a tres (3) plantas de sótano. A los efectos de la precisa y global ordenación de esas parcelas y espacios se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.*

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

a.- *Parcelas del subámbito «20.1 Papelera Amartz».*

*Las condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones proyectadas en el subámbito (altura y número de plantas, alineaciones, etc.) serán las que establezca el Plan Especial a promover en el mismo con el fin de determinar su ordenación pormenorizada.*

**b.- Parcela «a.30.1/20»:**

**— Retiro mínimo de la edificación tanto sobre como bajo rasante, respecto del límite de la parcela delimitada en este Plan: 5 metros en todos sus extremos.**

**— Número de plantas máximo: Tres (3) sobre rasante y dos (2) bajo rasante.**

**Siempre que se estime necesario, a los efectos de la precisa determinación, en el contexto de las previsiones anteriores, de las condiciones de implantación de la edificación en la parcela y de la fijación de sus condiciones volumétricas, se procederá a la formulación de un Estudio de Detalle.**

c.- *Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.*

— *Parcelas lucrativas:*

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

\* *Bajo rasante: Dos (2) plantas.*



— Parcelas y espacios dotacionales públicos:

\* Parcela «g.00» ordenada en las inmediaciones de la Avenida Iruña (números 31 y 32, etc. de Amarotz Auzunea): Las citadas condiciones serán las determinadas en el Estudio de Detalle a promover con ese fin.

\* Subsuelo de los espacios públicos: Tres (3) plantas.

D.- Condiciones particulares de dominio.

— En lo referente al subámbito «20.1 Papelera Amarotz» dichas condiciones serán las establecidas en el Plan Especial a promover en el mismo.

— En lo concerniente al río Araxes 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).

— En relación con la carretera N-130, en lo referente a esas mismas cuestiones de retiro, protección, etc. 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.

E.- Retiro de las nuevas edificaciones respecto del cauce del río Araxes.

De conformidad con los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, el retiro de las nuevas edificaciones proyectadas respecto del cauce del río Araxes será, como mínimo, de 12 m, y, en cualquier caso, se emplazarán fuera del límite del Lugar de Importancia Comunitaria conformado por ese mismo río.

2.- Categorización del suelo urbano.

— La categorización de los terrenos del subámbito «20.1 Papelera Amarotz» será la establecida en el Plan Especial a promover en el mismo.

— Los terrenos de la parcela «a.30.1/20» ordenada en este Plan tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.



— *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 lo efectos correspondientes, la presencia bien dentro del ámbito bien en sus inmediaciones del río Araxes, de la carretera «N-I», y de Iruña Etorbidea.*

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

— *La ordenación urbanística del subámbito «20.1» se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de preservación de los cauces fluviales y sus márgenes. En consonancia con ello, entre el río Araxes y las nuevas edificaciones proyectadas en ese subámbito se ordenará un espacio libre de calidad al servicio tanto del citado nuevo desarrollo como del conjunto de Amarotz.*

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

— *Parte de la parcela vinculada al caserío Sasoeta tiene la condición de zona de presunción arqueológica.*

— *Por su parte, la denominada Ferrería de Amarotz, ubicada en el subámbito «20.1 Papelera de Amarotz» tiene la condición de zona arqueológica propuestas para su declaración como monumentos / conjuntos monumental por la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

*Precisamente por eso, el desarrollo urbanístico planteado en ese subámbito será complementado con la elaboración, previa o simultáneamente al correspondiente proyecto de urbanización, de un proyecto arqueológico.*

*En este se analizará el valor arqueológico existente, la incidencia que pudiera derivarse de la actuación prevista así como las medidas protectoras y correctoras a instaurar para aminorar tal afección. Con carácter general, se actuará a ese respecto de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.*

#### VII.- *RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN*

*I.- Régimen de urbanización.*



— El régimen de urbanización del subámbito «20.1 Papelera Amarotz» se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana como en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el mismo.

— Las obras de urbanización previstas en la parcela «a.30.1/20» y su entorno serán objeto de un proyecto de obras de urbanización complementario del proyecto de edificación.

— Las obras de urbanización previstas y/o relacionadas con las dotaciones públicas proyectadas serán objeto de los correspondientes proyectos de obras públicas.

## 2.- Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

— El Plan Especial a promover en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» determinará el régimen jurídico de las edificaciones existentes en el mismo.

En tanto se proceda a su elaboración y aprobación, dichas edificaciones tendrán la condición de preexistentes y se vincularán al régimen establecido para las mismas en la legislación urbanística vigente.

— Las edificaciones actualmente existentes en la parcela «a.30.1/20» ordenada se declaran fuera de ordenación.

## 3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

### 3.1.- Condiciones de actuación.

— Subámbito «20.1 Papelera Amarotz».

Las condiciones de actuación serán las establecidas tanto en el Plan Especial como en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el mismo.

— Parcela «a.30.1/20».

\* La ejecución de las propuestas planteadas en dicha parcela y su entorno se entenderá sujeta a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

\* La ejecución de la edificación proyectada en esa parcela se condiciona a la previa cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos actualmente vinculados al caserío Sasoeta y propiedad de sus mismos titulares, que este Plan destina a dotaciones públicas (viario, etc.).

— Cada una de las restantes parcelas lucrativas del Ámbito categorizadas como suelo urbano no consolidado tienen la condición de ámbitos 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. Coeficientes de ponderación de usos.

— Con carácter general, referidos al conjunto del *Ámbito Urbanístico*, se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

\* Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.

\* Vivienda de régimen tasado: 1,70.

\* Vivienda libre: 4,00.

\* Uso terciario: 1,00.

\* Uso industrial: 2,00.

\* Uso de equipamiento privado: 1,70

\* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35.

\* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: 0,40.

\* Garaje y trastero de promoción libre: 0,50.

— En el subámbito «a.20.1 Papelera Amarotz» serán de aplicación esos mismos coeficientes salvo que, previa la debida justificación, en el contexto del *Plan Especial* y/o del proyecto de equidistribución a promover se estime necesario su reajuste y sustitución por aquellos otros que se consideren adecuados.

### 3.3.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

— Las condiciones de intervención a ese respecto en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» serán las establecidas en el *Plan Especial* a promover en el mismo.

En todo caso, dichas condiciones se adecuarán a, entre otros:

\* Las previsiones expuestas en el apartado 5 del anterior epígrafe III.

\* Los criterios expuestos en el anterior epígrafe «II» en lo referente al cumplimiento del deber de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas locales debidamente urbanizados.

— Las obras de urbanización a realizar en el entorno de la parcela de tipología «a.30.1/20» ordenada, concretamente en los terrenos privados actualmente vinculados a la misma y que este *Plan* destina a dotaciones públicas serán consideradas a todos los efectos, incluidos a los del abono del coste de las mismas, como carga del desarrollo planteado en dicha parcela.

— Las restantes obras de urbanización proyectadas en el *Ámbito* serán ejecutadas y abonadas por la Administración.



### VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

*Las medidas de carácter ambiental asociadas al desarrollo planteado en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» son las expuestas en el epígrafe XVI del documento «2.1 Memoria Justificativa de la Evaluación Ambiental» de este Plan General.*

*Sin perjuicio de las restantes, algunas de las de mayor relevancia son las siguientes:*

#### *1.- Geología y geomorfología.*

*— En cuanto a los procesos y riesgos geológicos, con carácter general y aún cuando los mismos no se estimen significativos, se estará a lo que resulte del estudio geotécnico a elaborar con ocasión de la redacción del proyecto de urbanización.*

*— Los residuos resultantes serán gestionados de conformidad con la legislación vigente en la materia.*

#### *2.- Hidrología superficial.*

*— Se determinarán y ejecutarán las medidas necesarias para, a lo largo del proceso de ejecución de las obras proyectadas, eliminar y/o minimizar todo tipo de afecciones que perjudiquen a la calidad de las aguas del río Araxes.*

*— Se determinarán las medidas necesarias para la restauración, recuperación y mejora ambiental del tramo de la margen derecha del río Araxes en el contexto del desarrollo urbanístico proyectado, incluidas las relacionadas con el retiro de las nuevas edificaciones previstas de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc.).*

*Además, siempre que sea posible, el correspondiente proyecto contemplará técnicas de ingeniería blanda naturalística mediante plantaciones de especies que formen parte del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.*

*— Para la ejecución del paseo peatonal de borde de río en Amarotz se balizará toda la margen del río para evitar cualquier afección al cauce; se cuidará no afectar a la vegetación de ribera; y las superficies posibles afectadas deberán ser revegetadas con especies típicas del entorno ripario.*

#### *3.- Hidrogeología (acuíferos).*

*Si bien no se detectan particulares problemas al respecto, las obras serán ejecutadas con la prudencia necesaria para evitar posibles riesgos en los acuíferos existentes.*

#### *4.- Recuperación de suelos potencialmente contaminantes.*



*El desarrollo urbanístico planteado en el subámbito ha de ser complementado con la correspondiente declaración de la calidad del suelo, en cuanto que afectado por terrenos incluidos en el inventario de suelos potencialmente contaminantes.*

*Se ha de actuar a ese respecto de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia (artículos 17.1, etc. de la Ley 1/2005, de 4 de febrero).*

*5.- Contaminación acústica.*

*Dada su proximidad a Iruña Etorbidea, el desarrollo urbanístico planteado será complementado con las medidas que se estimen adecuadas con el fin de eliminar y/o minimizar el impacto acústico sobre la población (distancia a la Avenida, aislamiento de las viviendas, orientación de las habitaciones, etc.).*

*6.- Medidas para la protección de la vegetación y la fauna.*

*— Se determinarán las medidas necesarias para la conservación y mejora ambiental de la vegetación de ribera existente en la margen derecha del río Araxes en Amarotz.*

*— En relación al nuevo parque urbano proyectado, se potenciarán las actuaciones necesarias para su mejora ambiental y su repoblación con especies autóctonas con el fin de disminuir la actual superficie de pino.*

*7.- Preservación del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes.*

*La ejecución del desarrollo urbanístico planteado en el subámbito se complementará con las medidas necesarias para la preservación del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes.*

*En concreto, las nuevas edificaciones proyectadas se ubicarán fuera del límite del mismo.*

*8.- 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. En ese contexto, los trabajos de ejecución del paseo peatonal de borde del río Araxes se complementarán con la determinación de las medidas necesarias para: Minimizar las*



**PEOU a.30.01/2 Sasoeta – Ed01 (enero 2024)**

---

*afecciones en la vegetación ribereña como en el propio cauce; revegetar los terrenos afectados con especies típicas del entorno ripario.”*





### **3.- NUEVAS ORDENANZAS REGULADORAS - NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR.**

#### **3.1.- CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS**

Tal y como se desprende de los objetivos que persigue el presente documento, la principal alteración urbanística se materializa en la consolidación tanto del suelo como de las edificaciones que alberga el conjunto edificatorio Sasoeta y que vienen gráficamente descritas en los planos adjuntos.

La aprobación del presente PEOU conlleva la modificación de algunas de las determinaciones pormenorizadas que le son de aplicación en el vigente PGOU; así:

- La clasificación: la parcela mantiene la clasificación de suelo urbano.
- Categorización: se mantiene como no consolidado por incremento de la edificabilidad.
- Zonificación global: se mantiene dentro del ámbito 20. Amartz.
- Delimitación pormenorizada: se mantiene la calificación de subsector a.30.1/20.
- Edificabilidad física: se mantiene la edificabilidad asignada.
- Calificación pormenorizada: las edificaciones residenciales existentes quedan declaradas como consolidadas, excepto las auxiliares que quedarán calificadas como fuera de ordenación.
- División: se permitirá la creación de dos nuevas viviendas en el antiguo caserío Sasoeta en régimen de propiedad horizontal, viviendas que se sumarán a la ya existente en el edificio contiguo al caserío.
- Posibilidad de construir un edificio auxiliar para reagrupar en una sola edificación las actividades desarrolladas en las res edificaciones auxiliares que deberán derruirse.

#### **3.2.- NATURALEZA DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.**

Las determinaciones de ordenación urbanística establecidas en el presente Plan Especial tienen la naturaleza de pormenorizadas; No se alteran las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el PGOU (cesión de terrenos para habilitación de camino peatonal, edificabilidad física y urbanística asignada, etc.); únicamente se modifican las determinaciones de ordenación pormenorizada (consolidación de edificaciones, calificación de fuera de ordenación de elementos, alineaciones, etc.).



### **3.3.- DETERMINACIONES DE APLICACIÓN PROPUESTAS PARA EL CASERÍO SASOETA**

#### **I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El caserío Sasoeta y el coto de terreno que lo circunda están ubicados en la C/ San Blas nº 2 de Tolosa. La parcela está identificada en catastro de Tolosa bajo la referencia 7575069.

Se trata de una parcela que linda al Norte con vial de acceso a la Ermita de San Blas, al Sur y Oeste con jardín público y al Este con jardín público y camino público.

La parcela consta de dos edificaciones residenciales independientes, una de las cuales está recientemente rehabilitada para vivienda y la segunda por rehabilitar, así como de hasta tres pequeñas instalaciones menores para cría de gallinas y otros animales domésticos con una intensidad baja (ganadería y horticultura de ocio).

La parcela tiene una superficie aproximada de 1.650 m<sup>2</sup>.

#### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN**

El criterio general es la consolidación de las edificaciones existentes dentro de lo que se puede denominar como Casería Sasoeta. Se pretende mantener el complejo edificatorio actual con los mismos usos que hoy en día tiene asignados.

Se deberán derribar las tres edificaciones auxiliares, si bien podrá construirse una nueva destinada igualmente a usos auxiliares al residencial hasta agotar la edificabilidad física asignada en el PGOU al ámbito.

Por otro lado, también se establece la obligación de ceder una franja de espacio a efectos de que el Ayuntamiento pueda el día de mañana habilitar una acera que mejore el tránsito peatonal desde Amarotz hasta la ermita de San Blas.

#### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

##### **1.- Calificación global.**

##### **1.1.- Parcela a.30.1/20 (zona residencial y libre privado)**

A.- Condiciones de edificación.

a.- Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 500 m<sup>2</sup>(t).



- Bajo rasante: 300 m<sup>2</sup>(t). b)

b.-Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Los parámetros reguladores de la forma de los edificios consolidados es la que actualmente mantienen. La forma de la edificación destinada a usos auxiliares que sustituirá a las 3 edificaciones existentes será la que se describa en el estudio de detalle que deberá presentar el promotor antes de su construcción.

B.- Condiciones de uso

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona A.20 establecidas en el PGOU.

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial: 500 m<sup>2</sup>(t) vivienda libre y usos auxiliares.

c) Altura de edificación sobre rasante:

- Edificaciones principales consolidadas: la que actualmente tienen.
- Edificaciones auxiliares: 4 m.

d) Número de plantas de la edificación:

- Sobre rasante:
  - Edificaciones principales consolidadas: las que actualmente disponen.
  - Edificaciones auxiliares: I.
- Bajo rasante:
  - Edificaciones principales consolidadas: las que actualmente disponen.
  - Edificaciones auxiliares: I.

### **1.2.- Parcela a.30.1/20 (E.10 Sistema General de Comunicación Viaria)**

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

### **2.- Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales**

La promotora cederá libre y gratuitamente los terrenos que se describen en el plano de cesiones del presente documento a fin de que el Ayuntamiento de Tolosa el día de mañana pueda ampliar la red viaria peatonal que sube desde el barrio de Amartz hasta la ermita de San Blas.



### **3.- Clasificación urbanística.**

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

### **4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

- Edificaciones principales consolidadas: no requieren de nueva ordenación pormenorizada, más allá de la que establece el presente documento.
- Edificaciones auxiliares: deberá elaborarse un estudio de detalle que valore la edificabilidad física y urbanística consumida, la edificabilidad física y urbanística pendiente de materializar y los parámetros concretos de la forma que tendrá el nuevo edificio de usos auxiliares.

### **5.- Régimen general de programación y ejecución.**

El estudio de detalle que describirá el derribo y reconstrucción de los edificios de usos auxiliares deberá presentarse en un plazo máximo de 3 años.

La obra de ejecución de derribo de los edificios auxiliares existentes deberá ejecutarse en el plazo máximo de 1 años desde la aprobación definitiva del estudio de detalle.

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### **I.- Calificación pormenorizada.**

#### **a.- Condiciones de determinación de las tipologías de subzonas de uso pormenorizado ordenadas, y de delimitación de las mismas.**

La totalidad de la parcela se califica como a.30 residencial de bajo desarrollo.

#### **b.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.**

##### **a.- Edificabilidad urbanística:**

- Sobre rasante: 500 m<sup>2</sup>(t).
- Bajo rasante: 300 m<sup>2</sup>(t).

##### **b.- Número de plantas de la edificación:**

- Sobre rasante: II.
- Bajo rasante: I.



**c.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.**

— Perfil de la edificación:

La tipología sobre rasante coincidirá con la de los edificios que han quedado consolidados, debiéndose derribar todos los elementos declarados fuera de ordenación y que están debidamente grafiados en el plano correspondiente del presente documento.

— Retiro mínimo de la edificación tanto sobre como bajo rasante, respecto del límite de la parcela delimitada en este Plan: las existentes.

— Número de plantas máximo:

- Sobre rasante

- Edificaciones principales consolidadas: las que actualmente disponen.

- Edificaciones auxiliares: I.

- Sobre rasante

- Edificaciones principales consolidadas: las que actualmente disponen.

- Edificaciones auxiliares: I.

— Cierre de parcelas: Conforme a determinaciones establecidas en el PGOU.

— Vuelos: las de los edificios consolidados existentes. En el caso de la edificación destinada a usos auxiliares, la que establezca el estudio de detalle que deberá presentar el promotor.

— Cubierta: las de los edificios consolidados existentes. En el caso de la edificación destinada a usos auxiliares, la que establezca el estudio de detalle que deberá presentar el promotor.

— Composición de fachadas: las de los edificios consolidados existentes. En el caso de la edificación destinada a usos auxiliares, la que establezca el estudio de detalle que deberá presentar el promotor.

— Número máximo de viviendas: las existentes. En caso de rehabilitar el antiguo caserío Sasoeta, este podrá dividirse en dos viviendas.

— **Altura máxima:** Las de los edificios consolidados. En el caso de la edificación destinada a usos auxiliares, 4 m.

— **Dotación mínima obligatoria de garaje y estándar de aparcamiento para bicicletas.**

Las parcelas cuentan con espacio suficiente libre privado para el aparcamiento de vehículos y bicicletas. En caso de que tras la rehabilitación del caserío Sasoeta, se incremente el nº de viviendas



existentes, el promotor deberá justificar previamente el cumplimiento de la dotación necesaria para plazas de aparcamiento y de bicicletas correspondiente.

**d.- Condiciones particulares de dominio.**

Las condiciones de dominio son las establecidas en los planos de ordenación pormenorizada y de cesiones.

**II.- Categorización del suelo urbano.**

Los terrenos de la parcela «a.30.1/20» ordenada en este Plan tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

**V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

No se estima necesario prever ninguna condición superpuesta específica para el presente subámbito.

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

El caserío Sasoeta tiene la condición de zona de presunción arqueológica.

**VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

**1.- Régimen de urbanización.**

Habida cuenta de que se trata de la consolidación de los edificios existentes no se prevé ningún tipo de obra de urbanización. En cualquier caso la ejecución de la obra necesaria para la habilitación de uso peatonal del espacio de cesión obligatoria y gratuita corresponderá al Ayuntamiento de Tolosa.

**2.- Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.**

Las edificaciones existentes en la parcela y que están grafiadas en el plano 3.5 “*Edificios fuera de ordenación*” quedan calificadas como fuera de ordenación.

**3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**



### **3.1.- Condiciones de actuación.**

La ejecución de las propuestas planteadas en dicha parcela y su entorno se entenderá sujeta a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

En este sentido se considera que se trata de un ámbito de ejecución directa para cuyo desarrollo no será necesario formular Programa de Actuación Urbanizadora. Si requerirá de la presentación de un estudio de detalle para el derribo y reconstrucción de los edificios destinados a usos auxiliares.

La ejecución de la reordenación de las edificaciones auxiliares existentes (derribo y reconstrucción) en esa parcela se condiciona a la previa cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos actualmente vinculados al caserío Sasoeta y propiedad de sus mismos titulares, que este Plan destina a dotaciones públicas (futuro camino peatonal).

La cesión podrá realizarse directamente ante Notario y será en todo caso gratuita.

### **3.2.- Coefficientes de ponderación de usos.**

Con carácter general, referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

- Vivienda libre: 4,00.
- Garaje y trastero: 0,50

### **3.3.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.**

La actuación prevista no requiere de obras de urbanización.

## **VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL**

La ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito 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:

- a. Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras.
- b. Recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen.
- c. Eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras.
- d. Eliminación y/o minimización de los perjuicios derivados de las obras a ejecutar en la población del entorno.
- e. Cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en las Ordenanzas del PGOU sean de aplicación al presente caso.



#### **4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE IMPACTO AMBIENTAL**

---

El artículo 62 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo establece que los planes especiales de ordenación urbana deben incluir un apartado en el que se justifique el cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

Se adjunta documento ambiental estratégico redactado por el técnico D. Jon Aseguinolaza Braga que justifica la ausencia de impacto ambiental en el presente caso.





## 5.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece expresamente:

*“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación 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, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

Teniendo en cuenta que se consolida la situación existente con anterioridad a la aprobación del planeamiento general vigente, no se estima necesario realizar ningún estudio de sostenibilidad económica, no en vano, no se producirá ninguna actuación de transformación urbanística.



## 6.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece expresamente:

*“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”*

En esencia, el Estudio de viabilidad económico financiero tiene como objeto la acreditación de que la ordenación pormenorizada propuesta en el documento urbanístico permite el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas legalmente establecidas.

Tratándose de una modificación que no genera nuevos aprovechamientos urbanísticos, derribos ni sustitución de las edificaciones existentes por otras de nueva construcción, salvo en el caso de los edificios auxiliares, no se estima necesario realizar estudio de viabilidad económico financiero alguno.



## **7.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

---

La presente actuación se basa en el desarrollo del planeamiento actual con la única intención de respetar, mediante su consolidación, las edificaciones existentes antes de la entrada en vigor de la actual ordenación, salvo los tres edificios auxiliares que podrán ser sustituidos por un único espacio edificado que agote la edificabilidad otorgada por el actual PGOU.



## 8.- ESTUDIO DE IMPACTO DE GENERO

En la redacción del presente PEOU, se ha tenido en cuenta también la Ley 4/2005 para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

El artículo 46 de la citada ley establece expresamente:

*“1. Los poderes públicos vascos arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas y programas en materia de medio ambiente, vivienda, urbanismo y transporte integren la perspectiva de género, considerando, entre otras, cuestiones relativas a la seguridad de las personas, a facilitar la realización del trabajo doméstico y de cuidado de las personas y la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, así como a fomentar una mayor participación de las mujeres en el diseño y ejecución de las citadas políticas y programas.”*

Sin embargo, la aplicación de la citada ley en el presente caso es prácticamente nula, debida a la escasa entidad a las características propias de la actuación, no en vano, se trata de una actuación que solo pretende a) derribar pequeñas edificaciones auxiliares; b) consolidar las dos casas existentes; y c) establecer la cesión de un terreno para la habilitación futura de una nueva acera que una el barrio de Amarotz con la Ermita de San Blas.

Además se realiza en una zona que ya está de por sí suficientemente urbanizada– Barrio de Amarotz -, que cuenta con una vivienda habitada desde hace más de cincuenta años y que cuenta en frente con una acera que dispone de un sistema de alumbrado público suficiente.

Con respecto a este último sentido y salvo que los técnicos competentes en la materia indiquen lo contrario, se considera que la iluminación que ofrecen las dos farolas que directamente dan al sector son suficientes para garantizar la ausencia de zonas oscuras que puedan constituirse en verdaderos “puntos negros” para la seguridad de las mujeres. Además el día de mañana, cuando se ejecute la nueva acera se podrán habilitar nuevos puntos de luz que garanticen la seguridad de sus usuarias.

Por otro lado, el escaso tamaño de sector, 1.800 m<sup>2</sup> aproximadamente y su clasificación/calificación como suelo urbano, han provocado que en el presente caso no se vayan a crear nuevas zonas de convivencia social, más allá de la futura acera que en todo caso mejorará el acceso al sector y desde el sector a los medios de transporte ya implementados en el propio barrio.

## 9.- RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 25 del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece expresamente:

*“3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

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

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

### 1.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y ALCANCE DE LA ALTERACIÓN.

El presente PEOU afecta al subámbito 20. Amaroitz, pero única y exclusivamente a la zona en la que se ubica el caserío Sasoeta.



La alteración que se propone se centra en mantener las edificaciones residenciales existentes en su estado actual, consolidándolas y evitando su demolición para construcción de un nuevo edificio en bloque.



**2.- ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDAN LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN.**

Analizada la documentación obrante en el Ayuntamiento de Tolosa, la presente modificación no afecta de ninguna manera a la ordenación o a procedimientos de ejecución o intervención urbanística de ningún otro ámbito.

En Tolosa, 11 de enero de 2024

El Abogado

NOMBRE Firmado  
CELAYA digitalmente por  
ZUBIETA NOMBRE CELAYA  
EUKENI - ZUBIETA EUKENI  
NIF - NIF 15254843R  
15254843R Fecha:  
2024.01.11  
Eukeni Celaya Zubieta 11:27:41 +01'00'

El Arquitecto

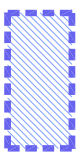
Esteban García Marquina



TOLOSAKO UDALA

2024ko urriaren 22an Gobernu Batzarrak emana

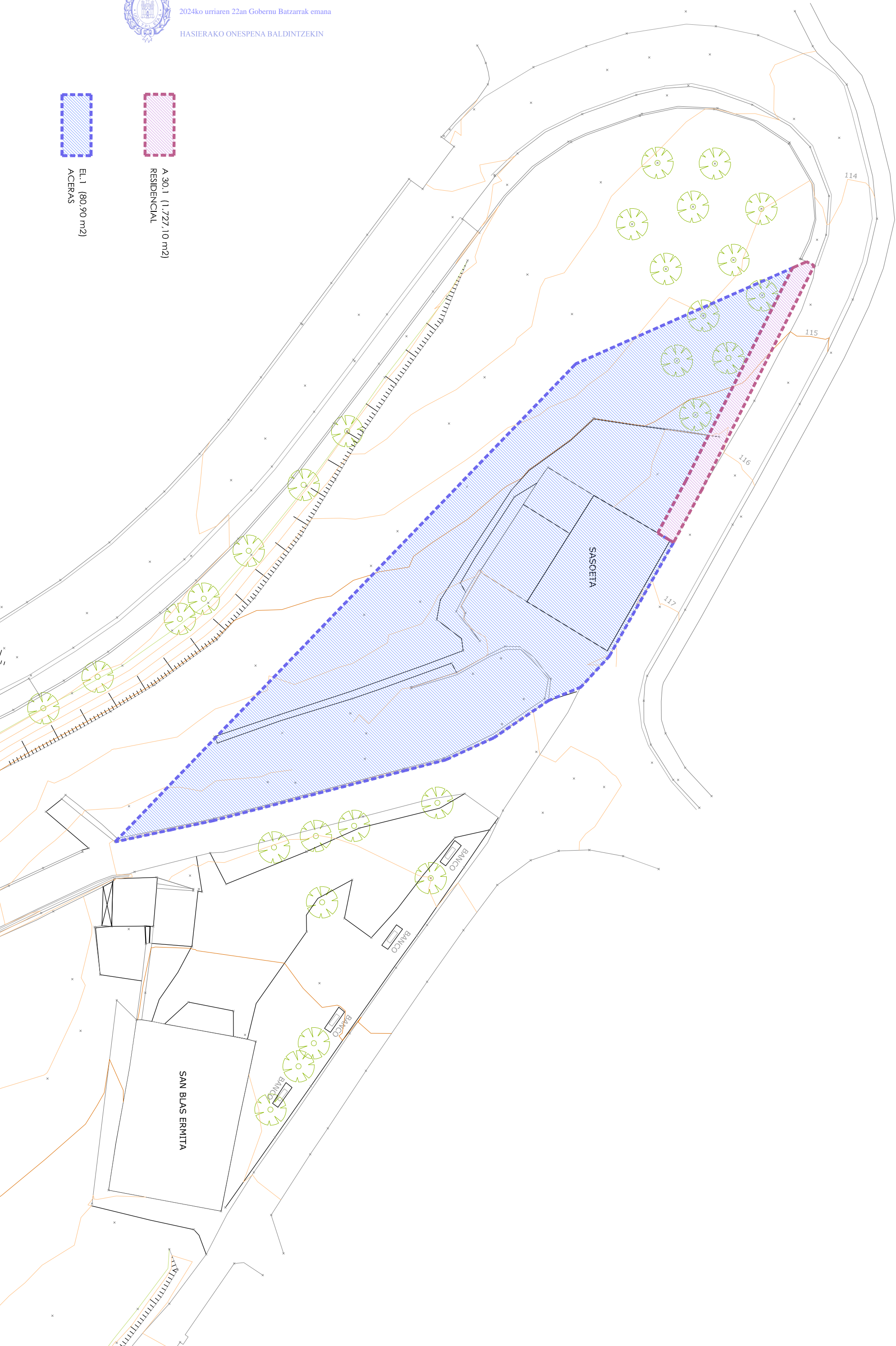
HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



EL.1 (80,90 m<sup>2</sup>)  
ACERAS



A.30.1 (1.727,10 m<sup>2</sup>)  
RESIDENCIAL



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

CASERIO SASOETA \* TOLOSA

Edición 1

Enero 2023

3

3.2

ORDENACION FORMENORIZADA PEOU  
ORDENACION  
Escala 1/400

SAN BLAS ERMITA

SASOETA

BANCO

BANCO

BANCO

BANCO

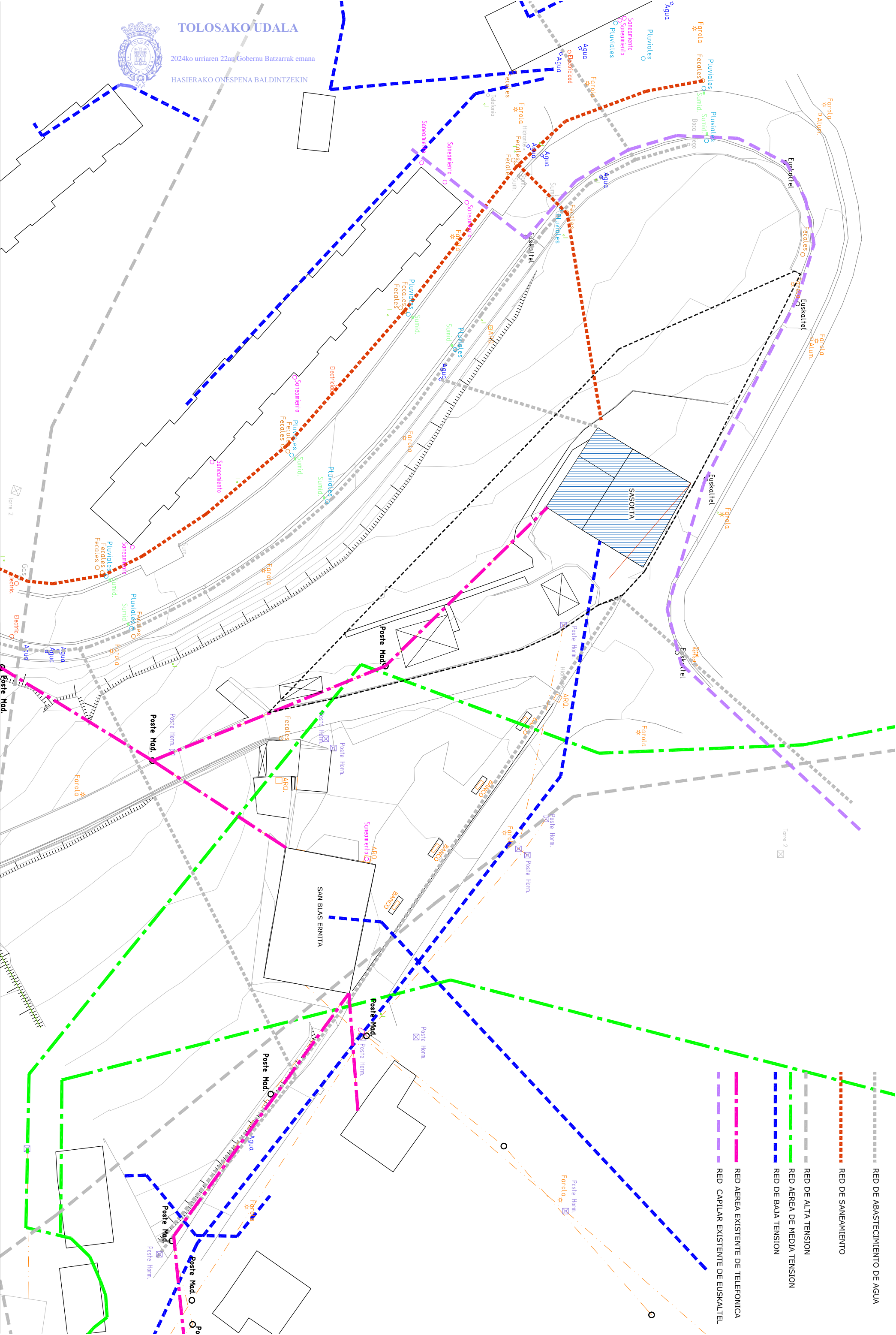
Promotor JOSU ZINKUNEGI ELUSTONDO  
Arquitecto ESTEBAN GARCIA MARQUINA  
9196923896-2576-9904  
K-3503-06P  
EUREN CERRA YA ZUBIETA

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA**  
 CASERIO SASOETA \* TOLOSA

Edicion 1  
 Enero 2023

**1**  
 1.3  
 INFORMACION  
 INSTALACIONES EXISTENTES  
 Escala 1/500

Promotor **JOSU ZINKUNEGI ELUSTONDO**  
 Arquitecto **ESTEBAN GARCIA MARQUINA**  
 PROYECTO DE ORDENACION URBANA  
 9 69 69 23 89 9 6 - 5 4 6 - 9 9 0 4



- - - - - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- - - - - RED DE SANEAMIENTO
- - - - - RED DE ALTA TENSION
- - - - - RED AEREA DE MEDIA TENSION
- - - - - RED DE BAJA TENSION
- - - - - RED AEREA EXISTENTE DE TELEFONICA
- - - - - RED CAPILAR EXISTENTE DE EUSKALTEL







TOLOSAKO UDALA

2024ko urriaren 22an Gobernu Batzarrak emana

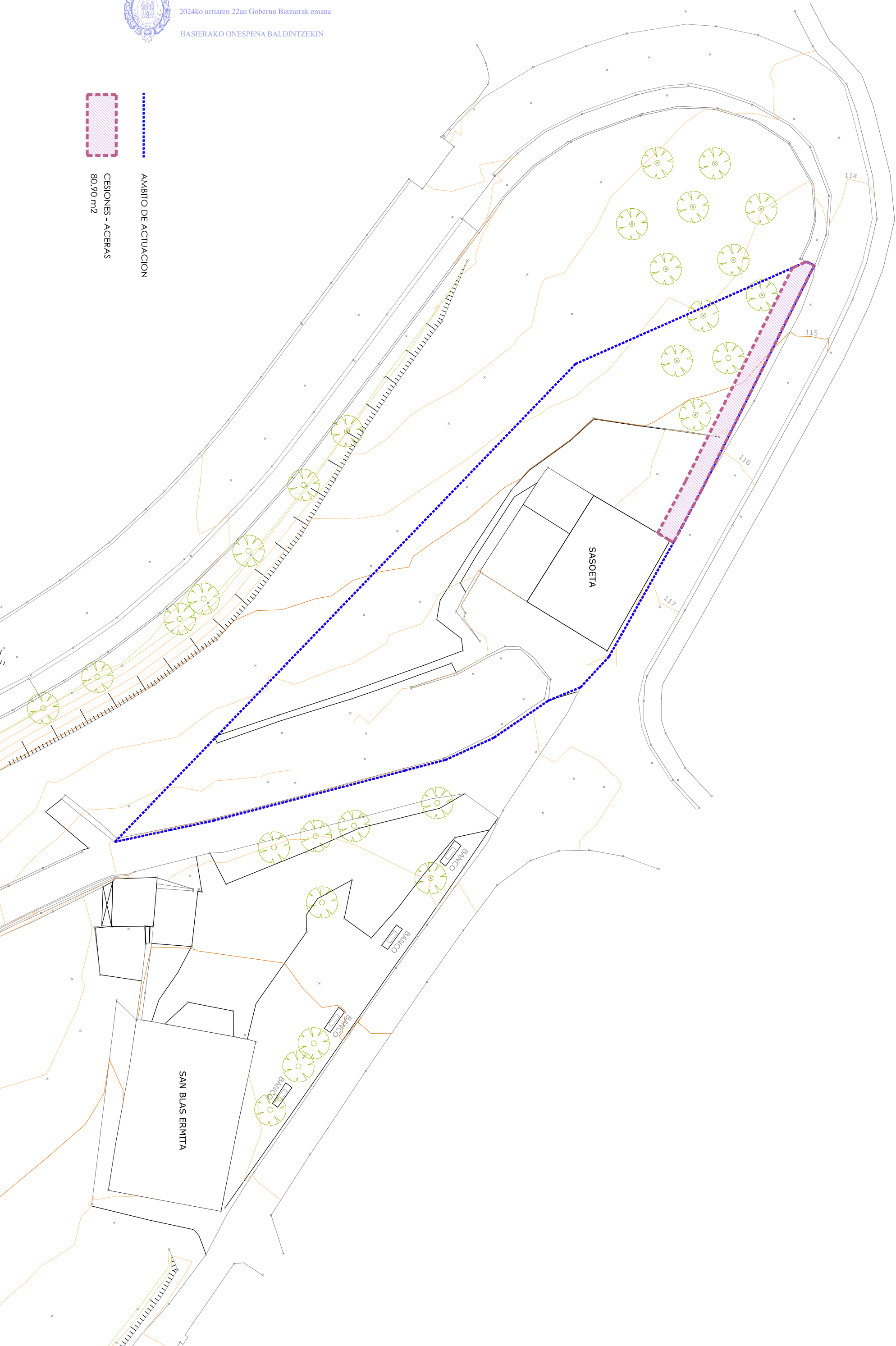
HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



CESIONES - ACERAS  
80,90 m2



AMBITO DE ACTUACION



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

CASERIO SASOETA \* TOLOSA

Edición 1

Enero 2023

3

3.3

ORDENACION FORMENORIZADA PEOU

CESIONES

Escala 1/400

Promotor JOSU ZINKUNEGI ELUSTONDO

Arquitecto ESTEBAN GARCIA MARQUINA

91976923897-2576-9904-3503-0620240001

Arquitecto ESTEBAN GARCIA MARQUINA  
EUREN CEDA YA ZUBIETA



TOLOSAKO UDALA

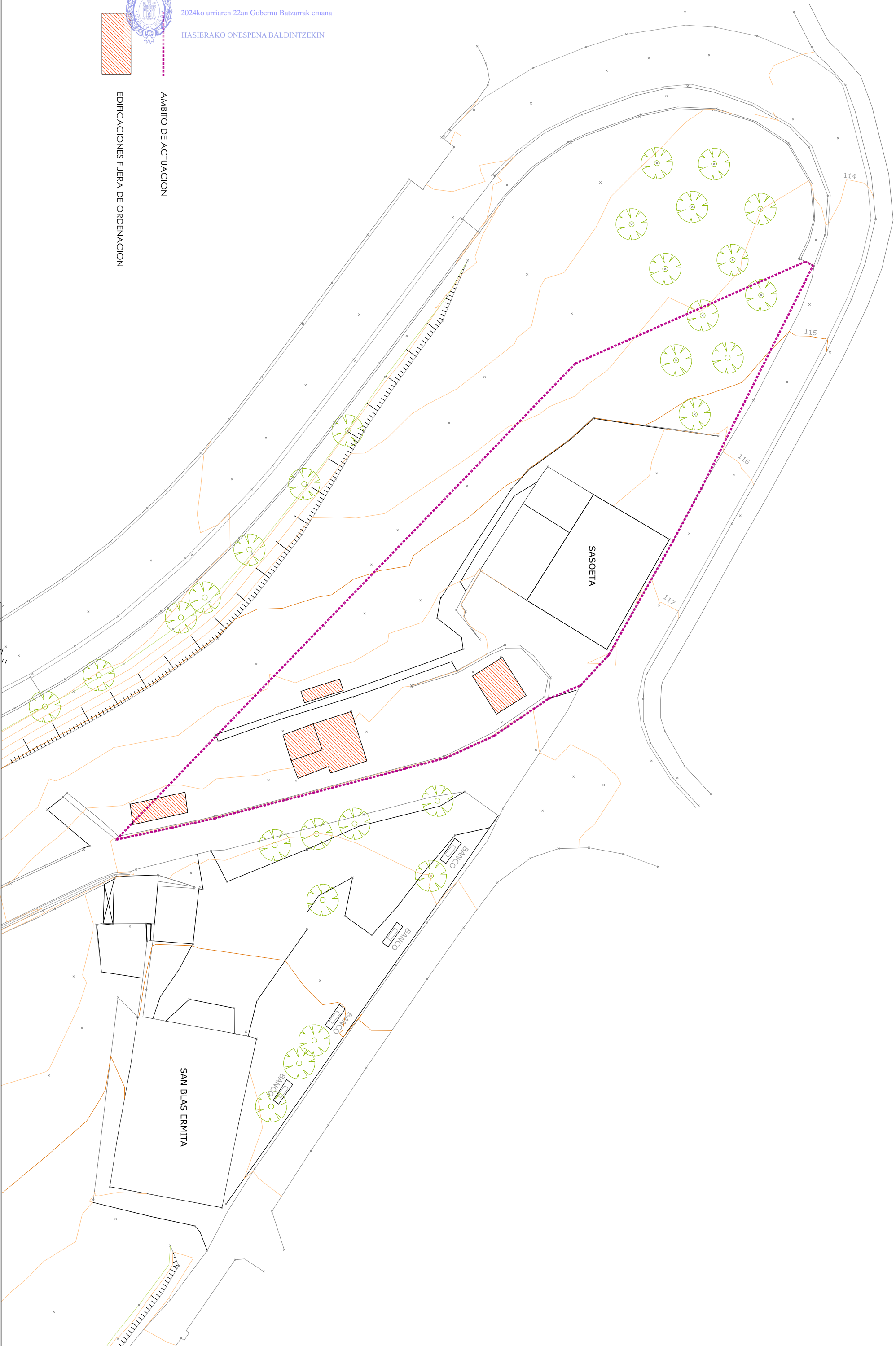
2024ko urriaren 22an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



AMBITO DE ACTUACION

EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION



PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA REFERIDA

CASERIO SASOETA \* TOLOSA

Edition 1

Enero 2023

3

3.10

ORDENACION FORMENORIZADA PEOU  
EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION  
Escala 1/400

9176923897-7576-9904-3503-062924231

Promotor JOSU ZINKUNEGI ELUSTONDO  
Arquitecto ESTEBAN GARCIA MARQUINA  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA EUREN CEDA YA ZUBIETA



# TOLOSAKO UDALA

2024ko urriaren 22an Gobernu Batzarrak emana

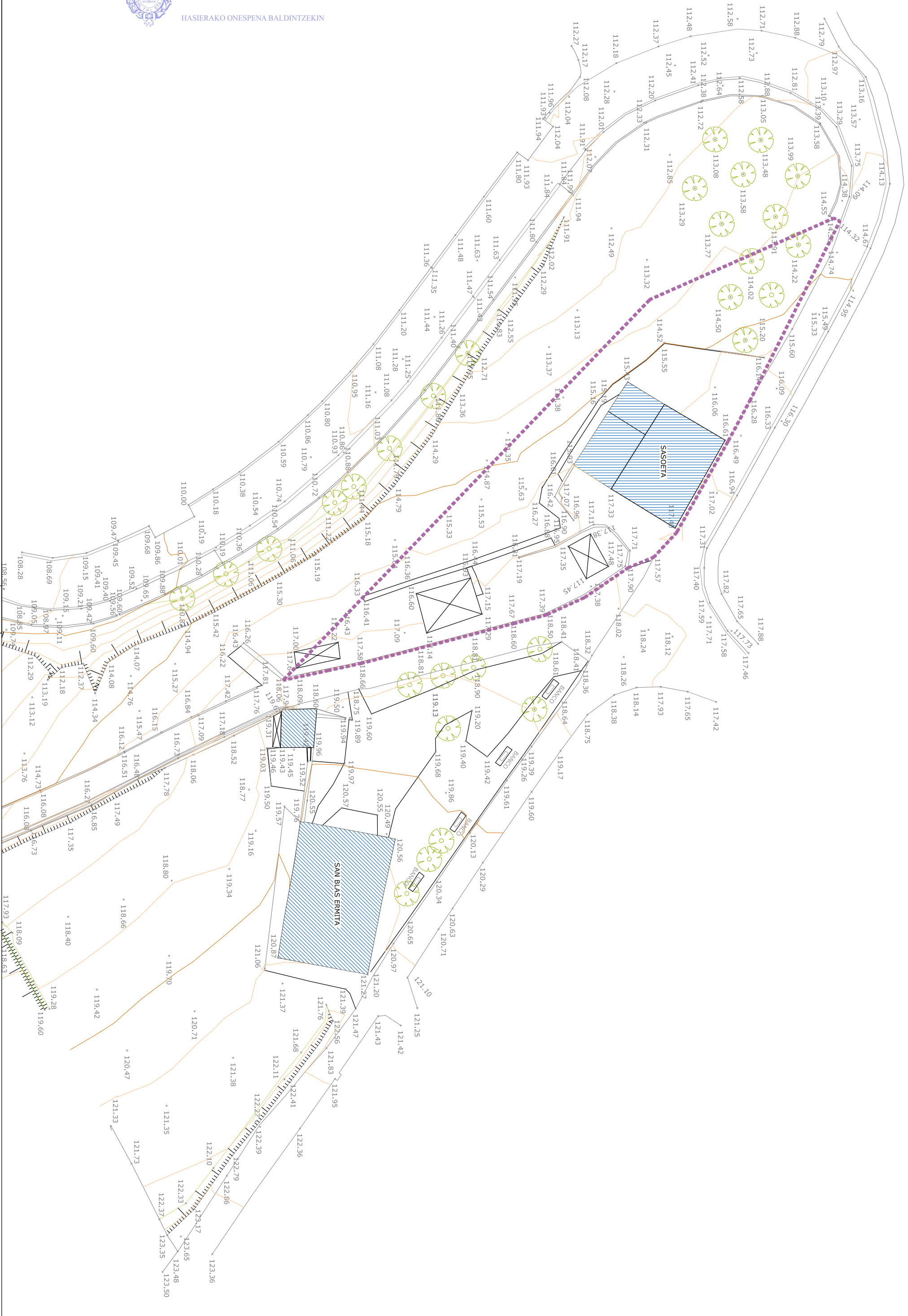
HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

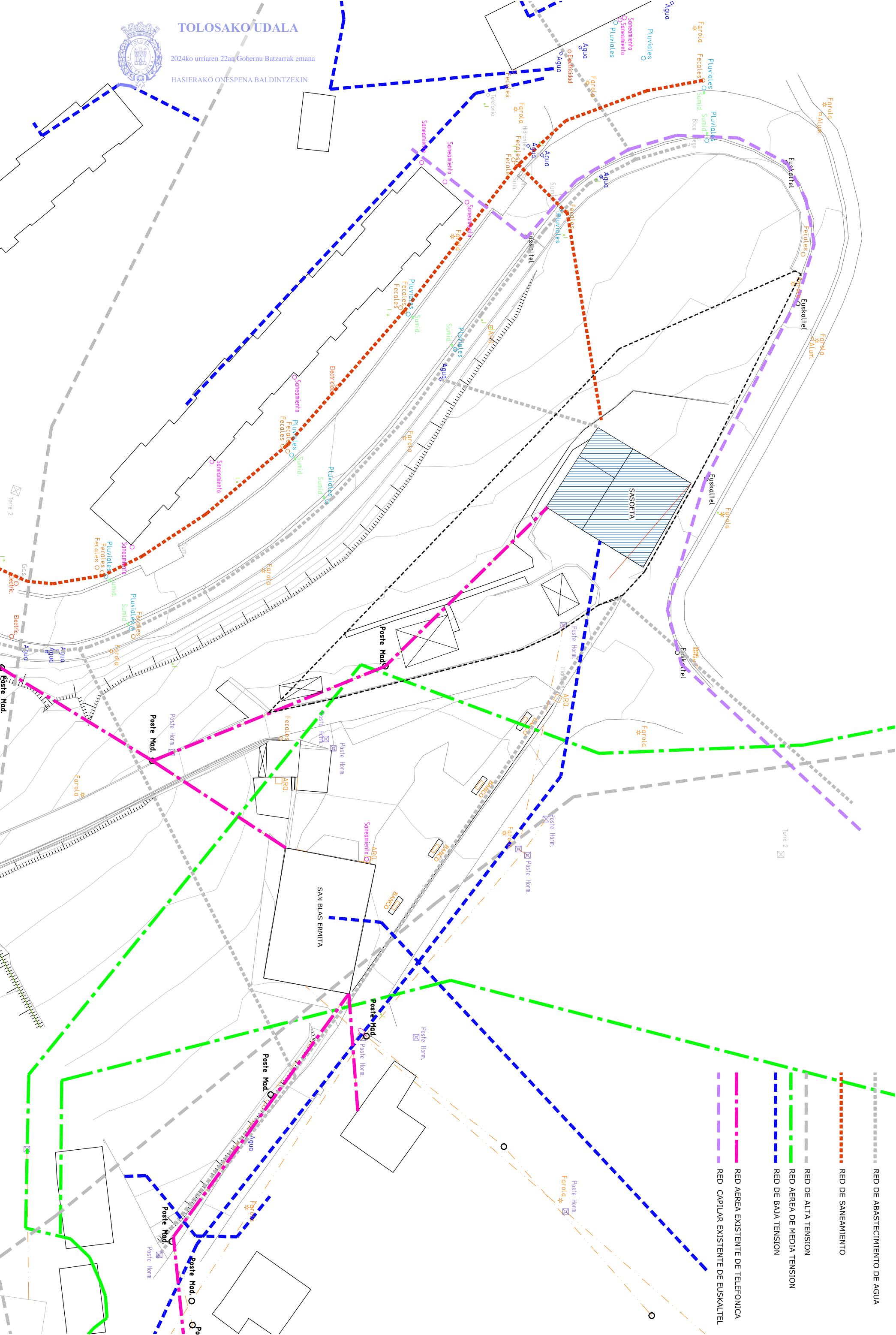
## PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

Edición 1  
Enero 2023

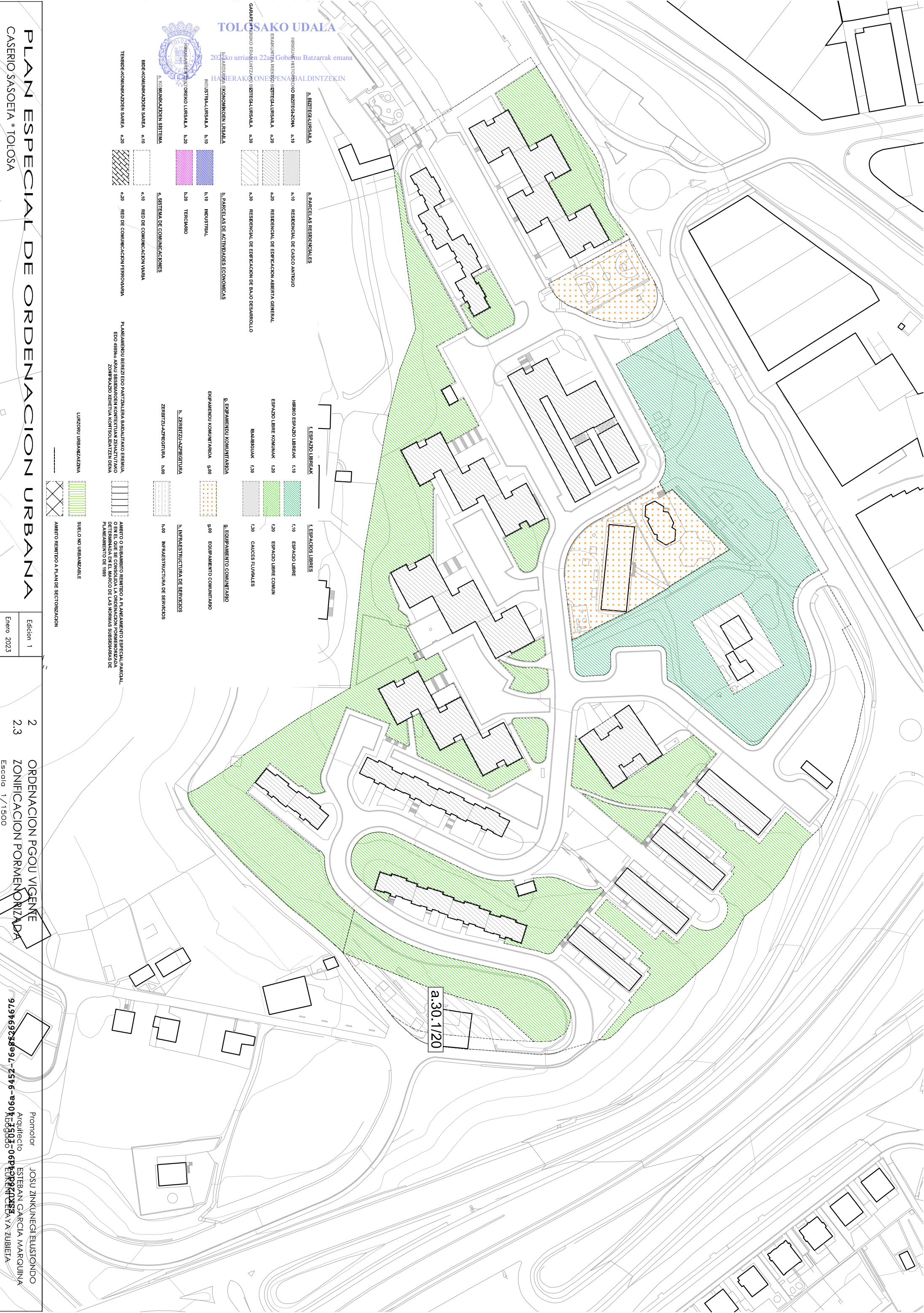
1 INFORMACION  
1.2 TOPOGRAFICO  
Escala 1/500

Promotor JOSU ZINKUNEGI ELUSTONDO  
Arquitecto ESTEBAN GARCIA MARQUINA  
9176923896-656-9904-3503-06  
ERRENKETA  
KARBONERA Y ZUBIETA





- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- RED DE SANIAMIENTO
- RED DE ALTA TENSION
- RED AEREA DE MEDIA TENSION
- RED DE BAJA TENSION
- RED AEREA EXISTENTE DE TELEFONICA
- RED CAPILAR EXISTENTE DE EUSKALTEL



**TOLASAKO UDALA**

2013ko urriaren 22an Gobiernu Batzarrak eman

HAZTEKARRAK ONIEN BAZALDINTZEKIN



- a. BIZITEGLU-URSALA
  - HIRIQUIN HISTORIKO BIZITEGLAZONA a.10
  - ERAKUNTZA IBERIO BIZITEGLU-URSALA a.20
  - GANAPERTURAKO ERAKUNTZA BIZITEGLU-URSALA a.30

- b. PARCELAS RESIDENCIALES
  - a.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
  - a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA GENERAL
  - a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION DE BAJO DESARROLLO

- c. ESPAZIO LIBREAK
  - HIRKO ESPAZIO LIBREAK 1.10
  - ESPAZIO LIBRE KOMUNAK 1.20
  - IBARBIGIAK 1.30

- d. ESPAZIO LIBRES
  - 1.10 ESPAZIO LIBRE
  - 1.20 ESPAZIO LIBRE KOMUN
  - 1.30 CAUCES FLUVIALES

- e. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA
  - 9.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA

- f. ZERBITZU-AZPIGERTURA
  - h. ZERBITZU-AZPIGERTURA
  - h.00 INFRAESTRUKTURA DE SERVICIOS

- g. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA
  - BIPE-KOMUNIKAZIOEN SAREA a.10
  - TERTIBRE-KOMUNIKAZIOEN SAREA a.20

- h. INDUSTRIAL-URSALA
  - INDUSTRIAL-URSALA b.10
  - TERCIARIO b.20

- i. INFRAESTRUKTURA DE SERVICIOS
  - h.00 INFRAESTRUKTURA DE SERVICIOS

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA**

Edición 1  
Enero 2023

**2 ORDENACION PGOU VIGENTE**  
**2.3 ZONIFICACION POR MEMORIZADA**

Promotor **JOSU ZINKUNEGI ELUSTONDO**  
Arquitecto **ESTEBAN GARCIA MARQUINA**  
91796923891-2576-9904  
91796923891-2576-9904  
RDO9085-06P  
ERREINCELA YA ZUBIETA



## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

---

### PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA SUBSECTOR A.30.1/20 CASERÍO SASOETA (TOLOSA)

**REDACTOR DEL ESTUDIO:** Jon Aseguiñolaza, biólogo y paisajista

**EQUIPO REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL:**

Arquitectos: Esteban García Marquina

Abogado: Eukeni Celaya Zubieta





TOLOSAKO UDALA

2024ko urriaren 22an Gobernu Batzarrek emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

ESKU26dc4d90-f05f-406a-9452-76e8f2694676



<b>1.</b>	<b>ANTECEDENTES Y OBJETIVOS .....</b>	<b>5</b>
1.1.	REDACTOR DEL ESTUDIO .....	5
1.2.	ANTECEDENTES .....	5
1.3.	MOTIVACIÓN DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EAE SIMPLIFICADA .....	8
1.4.	OBJETIVOS .....	11
1.5.	INTERACCIÓN CON OTROS PLANES O PROGRAMAS CONCURRENTES .....	11
	Directrices de ordenación del territorio .....	11
	PGOU Tolosa.....	11
	PTS Agroforestal.....	12
<b>2.</b>	<b>ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA .....</b>	<b>13</b>
	IDENTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES.....	13
	Alternativa 0 .....	13
	Alternativa 1 .....	13
	Alternativa 2 .....	15
	EVALUACIÓN AMBIENTAL PRELIMINAR DEL ÁMBITO .....	16
	JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA .....	18
<b>3.</b>	<b>CONTENIDOS Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>19</b>
	3.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN .....	19
	3.2.- DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.....	19
<b>4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO.....</b>	<b>22</b>
	4.1.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO .....	22
	4.2.- MEDIO FÍSICO.....	23
	Clima .....	23
	Geología.....	23
	Vulnerabilidad de acuíferos.....	23
	Edafología .....	23
	Suelos Potencialmente contaminados .....	23
	Hidrología.....	23
	4.3.- ASPECTOS NATURALÍSTICOS.....	24
	Vegetación y usos del suelo .....	24
	Flora amenazada .....	24
	Habitats de interes y prioritarios.....	24
	Fauna .....	24
	4.4.- ASPECTOS PAISAJÍSTICO-CULTURALES.....	24
	Paisaje .....	24
	Patrimonio cultural .....	25
	4.5.- ANÁLISIS DEL RUIDO AMBIENTAL .....	25



4.6.- CAMBIO CLIMÁTICO .....	27
4.7. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS .....	28
4.8. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD .....	28
4.9. RECURSOS HÍDRICOS Y CICLO DEL AGUA .....	28
Abastecimiento.....	28
Saneamiento .....	28
4.10. RESIDUOS .....	28
4.11. OTRAS INFRAESTRUCTURAS .....	29
Red de electricidad .....	29
Red de Gas.....	29
<b>5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES .....</b>	<b>30</b>
Caracterización y calificación de los impactos generales .....	32
<b>6. INTEGRACIÓN AMBIENTAL: MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y/O</b>	
<b>COMPENSATORIAS.....</b>	<b>34</b>
6.1.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA LOS	
DOCUMENTOS DE DESARROLLO .....	34
MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA LA FASE DE OBRAS	
35	
<b>7. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL .....</b>	<b>36</b>
7.1.- OBJETIVOS .....	36
7.2.- FASES DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL.....	36
7.3.- DIRECCIÓN DE OBRA AMBIENTAL.....	36
7.4.- VARIABLES A EVALUAR E INDICADORES DE CUMPLIMIENTO .....	37
7.5.- VARIABLES E INDICADORES A REGISTRAR.....	38



## 1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

### 1.1. REDACTOR DEL ESTUDIO

El presente documento ha sido realizado por Jon Aseguiolaza Braga, con DNI 34.096.336-D, Biólogo colegiado 19824-ARN.

### 1.2. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa (Texto Refundido), fue aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en enero de 2009.

En virtud de lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, la finca que ocupa el caserío Sasoeta está sujeta, entre otras, a las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Clasificación: suelo urbano
- Categorización: no consolidado por incremento de la edificabilidad.
- Zonificación global: ámbito 20. Amarotz.
- Delimitación pormenorizada: subsector a.30.1/20.
- Objetivo: sustitución de las edificaciones actuales por un nuevo edificio de uso residencial libre.
- Edificabilidad física asignada al nuevo edificio: 500 m<sup>2</sup> sobre rasante y 300 m<sup>2</sup> bajo rasante.
- Calificación pormenorizada: todas las edificaciones existentes quedan declaradas como fuera de ordenación.
- Régimen de protección: las edificaciones no están sujetas a ningún tipo de régimen de protección, ni en sede municipal ni en sede provincial o autonómica.

En suma, el actual PGOU de Tolosa prevé la sustitución del actual conjunto edificatorio Sasoeta por un nuevo edificio residencial de características similares a los que conforman la parte Norte del barrio de Amarotz.

Como consecuencia de ello, quedan calificadas como fuera de ordenación todas las edificaciones que incluyen el conjunto actual.

#### APLICACIÓN DEL PGOU EN EL CONTEXTO ACTUAL

El objetivo inicial del PGOU ha resultado difícil de materializar o viabilizar, entre otras razones debido a que una de las dos edificaciones existentes había sido reformada con licencia municipal de obras en el año 1.986 y contaba con la habitabilidad propia de una vivienda moderna; esta circunstancia encarecía sobremanera el precio de origen del suelo para cualquier promotor.

Siendo así, el valor de las edificaciones existentes a derribar, sobre todo la reformada en el año 1986, encarecía la actuación hasta el punto de que el beneficio originado por el incremento de la edificabilidad resultaba totalmente insuficiente para viabilizar la operación.

A ello debemos añadir la crisis de los materiales de construcción, la inflación y la consiguiente elevación de los tipos de interés.

Como consecuencia de todo ello, la sustitución de la actual Casería Sasoeta por una nueva edificación de 500 m<sup>2</sup> de edificabilidad física de uso residencial libre ha devenido inviable. El mercado actual no puede soportar el derribo de las edificaciones existentes y la construcción de un nuevo bloque colectivo residencial de tan solo 500 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, la opción de derribar las casas y desarrollar la unidad nunca fue un objetivo de la propiedad. La familia Zinkunegi siempre prefirió mantener la casería, tal cual la



conoció y continuar con su forma de vida tradicional. Solo la presión ejercida por la situación de fuera de ordenación, les empujó a intentar vender la finca; el limbo urbanístico-jurídico al que les derivó el PGOU -de hecho tienen por ley vedada hasta la reforma la casa-, no les daba otra opción.

Después de toda una vida en la casa como arrendatarios y desde en el año 1981 como propietarios, su principal deseo siempre ha sido el de mantenerla en su estado y configuración original.

Es objetivo de los promotores del presente documento el de mantener la Casería Sasoeta tal y como la han conocido, con sus dos edificaciones principales, pudiendo desarrollar el modo de vida tradicional correspondiente al caserío vasco, es decir mantener una actividad mixta de uso residencial y uso agro-ganadero de baja intensidad.

Además, se califican fuera de ordenación las tres edificaciones auxiliares existentes gallinero - apero de labranzas y herramientas y pequeño almacén - pudiendo ser sustituidas por una nueva destinada a uso auxiliar del residencial hasta agotar la edificabilidad concedida por el PGOU a la parcela, tanto sobre como bajo rasante.

El PGOU de Tolosa fue aprobado definitivamente en el año 2008, es decir, hace más de 14 años. Durante este periodo de tiempo han sido varias las veces en las que la propiedad del caserío se ha puesto en contacto con distintos agentes inmobiliarios para saber si existía alguna empresa promotora interesada en desarrollar el ámbito, habiendo recibido siempre por respuesta una negativa.

No existiendo interés de ningún agente en desarrollar el subámbito, habiendo pasado más de catorce años desde que fue diseñada la nueva ordenación sin que se haya podido desarrollar y existiendo el ánimo principal de sus propietarios de mantener el actual estatus urbanístico de caserío, parece que está más que justificada la conveniencia y oportunidad de reordenar urbanísticamente la actuación.

Además, la modificación propuesta –dejar la edificación en el mismo estado en el que estaba antes de la aprobación del PGOU -, es la que menor afección paisajística y medioambiental genera.

Por otro lado, la propia situación de la parcela -contigua a la Ermita de San Blas y cercana pero lo suficientemente alejada del casco urbano de alta densidad residencial- permite una transición amable y pacífica entre el barrio de Amarotz y la zona no urbanizable en la que se ubican los caseríos más próximos y la propia dotación religiosa.

Es más, parece claro que dotar al subámbito de una capacidad residencial suficiente como para viabilizar una actuación residencial de media alta densidad conllevaría una excesiva urbanización de la zona contigua a la ermita, generando en suma una mayor afección visual, paisajística y ambiental de toda la zona. De hecho en los últimos años se presentaron distintos modelos viables económicamente pero desaconsejables urbanísticamente por su importante afección.

Para ello, resulta imprescindible el desarrollo del actual marco regulatorio del PGOU sustituyendo consolidando las edificaciones principales actuales y habilitando el espacio de cesión para la futura ejecución de una subida peatonal hacia la Ermita de San Blas.

Según lo determinado en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental este , según se indica el artículo 6 de la misma, debe ser sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por lo que según lo determinado en el artículo 29 de la citada Ley, se debe proceder a redactar un Documento Ambiental



Estratégico. Por ello, el presente documento da cumplimiento a lo determinado en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

ESKU26dc4d90-f05f-406a-9452-76e8f2694676



### 1.3. MOTIVACIÓN DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EAE SIMPLIFICADA

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, establecen el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica. La citada Ley 21/2013, en su artículo 6, señala:

1. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria (...), cuando:*

*a. Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*

*b. Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.*

*c. Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*

*d. Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

2. *Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

*a. Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*

*b. Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

*c. Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

Además, hay que tener en cuenta que el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, en su disposición final primera modifica el apartado A del anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, que queda redactado como sigue:

“A) *Lista de planes y programas sometidos al procedimiento de EAE:*

*1. Directrices de Ordenación del Territorio.*

*2. Planes Territoriales Parciales.*

*3. Planes Territoriales Sectoriales.*

*4. Planes Generales de Ordenación Urbana.*

*5. Planes de Sectorización.*

*6. Planes de Compatibilización del planeamiento general, Planes Parciales de ordenación urbana y Planes Especiales de ordenación urbana que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*



7. *Modificaciones de los planes anteriores que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*

8. *Aquellos otros planes o programas que cumplan los siguientes requisitos:*

- a) *Que se elaboren o aprueben por una administración pública.*
- b) *Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.*
- c) *Que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*
- d) *Que tengan relación con alguna de las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación de los dominios públicos marítimo terrestre o hidráulico, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.*

*Según esa misma disposición final, se entenderá que en los siguientes supuestos se dan circunstancias o características que suponen la necesidad de su sometimiento a EAE, por inferirse efectos significativos sobre el medio ambiente:*

- a) *Cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Se entiende que un plan o programa establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, cuando contenga criterios o condicionantes, con respecto, entre otros, a la ubicación, las características, las dimensiones, o el funcionamiento de los proyectos o que establezcan de forma específica e identificable cómo se van a conceder las autorizaciones de los proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumerados en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos o en la legislación general de protección del medio ambiente del País Vasco.*
- b) *Cuando, puedan afectar directa o indirectamente de forma apreciable a un espacio de la Red Natura 2000, requiriendo por tanto una evaluación conforme a su normativa reguladora, establecida en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- c) *Cuando afecten a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco.»*

El Plan Especial no se encuentra situado total o parcialmente sobre una zona ambientalmente sensible por lo que se considera que no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, y por tanto no sería de aplicación el punto 1.a) del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, ni la disposición final primera Decreto 211/2012, de 16 de octubre.

Cabe señalar así mismo, que no se afecta a espacios Red Natura 2000 por lo que no sería de aplicación el punto 1.b) del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre

Se trata de una zona de extensión reducida, con una ocupación de menos del 0,001% del término municipal con uso urbano consolidado. Además, en la redacción de la presente modificación se han tenido en cuenta y se cumplen las medidas de aplicación establecidas en este Documento Ambiental Estratégico.





Teniendo en cuenta lo expuesto, El Plan Especial del Subsector A.30.1/20 del caserío Sasoeta Tolosa responde al epígrafe 2c del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y por tanto se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

ESKU26dc4d90-f05f-406a-9452-76e8f2694676



#### 1.4. OBJETIVOS

Es objetivo de los promotores del presente documento el de mantener la Casería Sasoeta tal y como la han conocido, con sus dos edificaciones principales, pudiendo desarrollar el modo de vida tradicional correspondiente al caserío vasco, es decir mantener una actividad mixta de uso residencial y uso agro-ganadero de baja intensidad.

Además, se califican fuera de ordenación las tres edificaciones auxiliares existentes gallinero - apero de labranzas y herramientas y pequeño almacén - pudiendo ser sustituidas por una nueva destinada a uso auxiliar del residencial hasta agotar la edificabilidad concedida por el PGOU a la parcela, tanto sobre como bajo rasante.

Tal y como se desprende de los objetivos que persigue el presente procedimiento de modificación del PGOU de Tolosa, la principal alteración urbanística se materializa en la consolidación tanto del suelo como de las edificaciones que alberga el conjunto edificatorio Sasoeta y que vienen gráficamente descritas en los planos adjuntos.

La aprobación del presente Plan Especial conlleva la modificación de algunas de las determinaciones pormenorizadas que le son de aplicación en el vigente PGOU; así:

- La clasificación: la parcela mantiene la clasificación de suelo urbano.
- Categorización: se mantiene como no consolidado por incremento de la edificabilidad.
- Zonificación global: se mantiene dentro del ámbito 20. Amarotz.
- Delimitación pormenorizada: se mantiene la calificación de subsector a.30.1/20.
- Edificabilidad física: se mantiene la edificabilidad asignada.
- Calificación pormenorizada: las edificaciones residenciales existentes quedan declaradas como consolidadas, excepto las auxiliares que quedarán calificadas como fuera de ordenación.
- División: se permitirá la creación de dos nuevas viviendas en el antiguo caserío Sasoeta en régimen de propiedad horizontal, viviendas que se sumarán a la ya existente en el edificio contiguo al caserío.
- Posibilidad de derruir las tres casetas auxiliares y su reconstrucción en una sola edificación.

#### 1.5. INTERACCIÓN CON OTROS PLANES O PROGRAMAS CONCURRENTES

##### DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

La estrategia territorial de las DOT y el Modelo que la concreta proporcionan una visión de futuro de la CAPV. Con sus propuestas, criterios y principios supone un marco general de referencia para las acciones públicas y privadas con efectos territoriales importantes y, especialmente para la elaboración de los Planes Territoriales Parciales que deberán aportar criterios urbanísticos complementarios a los de las DOT en orden a garantizar una mayor coherencia de los Planes Territoriales Sectoriales y un desarrollo más ajustado de los Planes Municipales.

El ámbito de estudio viene contemplado en el PGOU de Tolosa aprobado en enero de 2009, y por lo tanto ajustadas a las determinaciones del planeamiento jerárquico superior. El Plan Especial que se plantea no contraviene dichas determinaciones.

##### PGOU TOLOSA

El PGOU de Tolosa clasifica como suelo urbano este suelo. En virtud de lo dispuesto en ESTE PGOU el subsector A.30.1/20 está sujeto a las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Clasificación: suelo urbano



- Categorización: no consolidado por incremento de la edificabilidad.
- Zonificación global: ámbito 20. Amarotz.
- Delimitación pormenorizada: subsector a.30.1/20.
- Objetivo: sustitución de las edificaciones actuales por un nuevo edificio de uso residencial libre.
- Edificabilidad física asignada al nuevo edificio: 500 m<sup>2</sup> sobre rasante y 300 m<sup>2</sup> bajo rasante.
- Calificación pormenorizada: todas las edificaciones existentes quedan declaradas como fuera de ordenación.
- Régimen de protección: las edificaciones no están sujetas a ningún tipo de régimen de protección, ni en sede municipal ni en sede provincial o autonómica.

El criterio general es la consolidación de las edificaciones existentes dentro de lo que se puede denominar como Casería Sasoeta. Se pretende mantener el complejo edificatorio actual con los mismos usos que hoy en día tiene asignados.

Se deberán derribar las tres edificaciones auxiliares, si bien podrá construirse una nueva destinada igualmente a usos auxiliares al residencial hasta agotar la edificabilidad física asignada en el PGOU.

Por otro lado también se establece la obligación de ceder una franja de espacio a efectos de que el Ayuntamiento pueda el día de mañana habilitar una acera que mejore el tránsito peatonal desde Amarotz hasta la ermita de San Blas.

#### **PTS AGROFORESTAL**

El P.T.S. Agroforestal de la CAPV aprobado definitivamente por *Decreto 177/2014, de 16 de septiembre*, se centra en la regulación de los usos agrarios y forestales en el Suelo No Urbanizable (SNU), y su ámbito de ordenación abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de su aprobación definitiva estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar. El ámbito del Plan Especial se encuentra incluida en la clase "Residencial; industrial; equipamiento e infraestructuras. Udalplan 2013", por lo tanto excluida del ámbito de ordenación del PTS Agroforestal.

## 2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

### IDENTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES

#### ALTERNATIVA 0

Esta alternativa implica mantener la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU vigente, es decir, por derribar todo el complejo edificatorio y sustituirlo por un bloque residencial de 500 m<sup>2</sup> de edificabilidad física destinada a vivienda libre y en el que se habilitarían aproximadamente seis viviendas.

Se ha descartado porque tras más de 11 años de la entrada en vigor del PGOU, no ha generado ningún tipo de interés en los agentes inmobiliarios de la zona. La existencia de una vivienda rehabilitada a finales de los años 80 del siglo pasado, que además constituye residencia habitual y permanente de su propietaria reduce drásticamente la posible viabilidad de la actuación.

Es por ello que después tantos años, nadie haya impulsado la actuación.

#### ALTERNATIVA 1

Esta alternativa trata de mantener la situación urbanística anterior al PGOU vigente, consolidando el complejo edificatorio en su estado actual.



Esta opción fue la propuesta por la familia en el año 2020. Pasa por mantener la situación jurídica de la finca tal y cual y como estaba con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU. El complejo edificatorio se mantendría en su estado actual consolidando la vivienda existente y posibilitando la rehabilitación del antiguo caserío Sasoeta para fines residenciales.

En esta alternativa no existen cesiones para el Ayuntamiento, no en vano, se califica la parcela como suelo urbano consolidado.

Se trata de una alternativa que el Ayuntamiento de Tolosa ha desechado por entender que las alineaciones del antiguo caserío Sasoeta impiden la cesión de espacio para continuar con el itinerario peatonal que une el Barrio de Amarotz con la Ermita de San Blas, determinación que el actual PGOU califica como estructural.



Aun cuando desde un punto de vista estrictamente medioambiental esta alternativa era la mejor, pues no generaba residuos de derribos ni exigía la realización de obras de nueva planta, su falta de adecuación a los objetivos generales del PGOU para los sistemas generales del entorno la desaconseja.

ESKU26dc4d90-f05f-406a-9452-76e8f2694676

## ALTERNATIVA 2

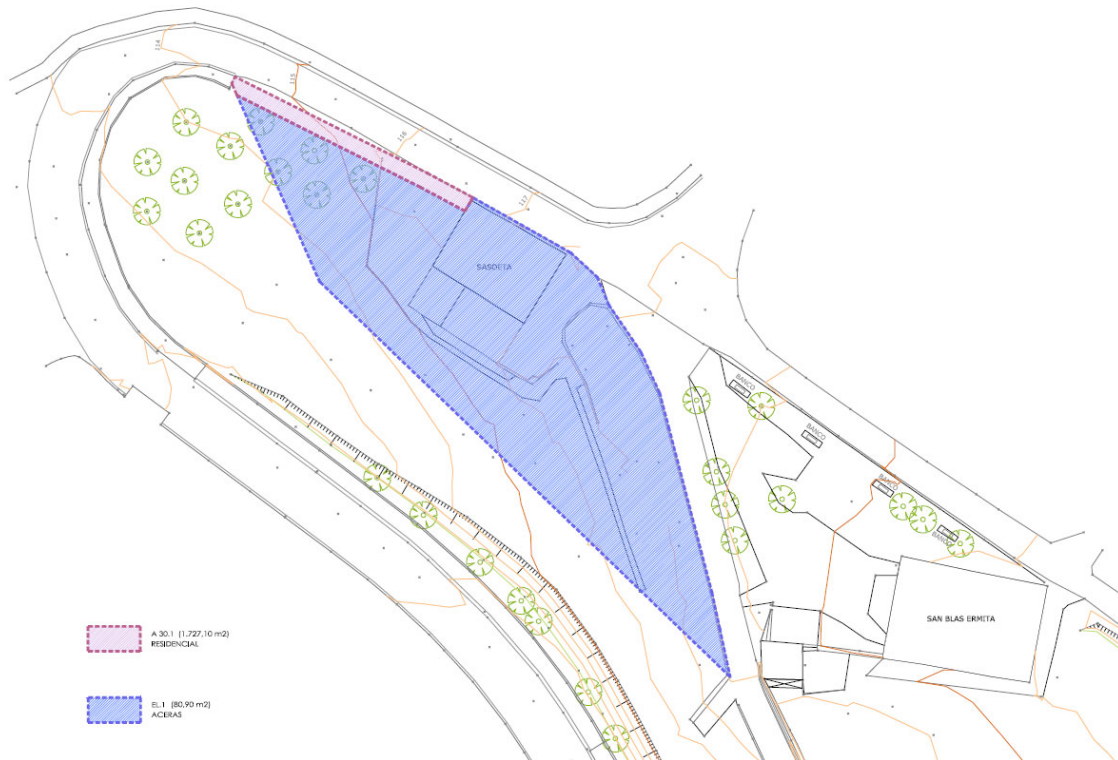
Se trata de la Consolidación parcial del conjunto edificatorio existente y materialización del resto de edificabilidad en una segunda parcela destinada a vivienda unifamiliar adosada.



Esta propuesta se caracteriza por consolidar la edificación residencial existente, derribando el resto de edificaciones auxiliares - incluido el antiguo caserío Sasoeta- y permitiendo la materialización de la edificabilidad restante en un conjunto de tres viviendas unifamiliares adosadas.

## ALTERNATIVA 3

El criterio general de esta propuesta es la consolidación de las edificaciones existentes dentro de lo que se puede denominar como Casería Sasoeta. Se pretende mantener el complejo edificatorio actual con los mismos usos que hoy en día tiene asignados.



Se deberán derribar las tres edificaciones auxiliares, si bien podrá construirse una nueva destinada igualmente a usos auxiliares al residencial hasta agotar la edificabilidad física asignada en el PGOU.

Por otro lado, también se establece la obligación de ceder una franja de espacio a efectos de que el Ayuntamiento pueda el día de mañana habilitar una acera que mejore el tránsito peatonal desde Amartz hasta la ermita de San Blas.

### EVALUACIÓN AMBIENTAL PRELIMINAR DEL ÁMBITO

Se ha realizado un análisis preliminar valorando especialmente las afecciones a los distintos aspectos del medio:

- **Alteración del relieve:** modificación del relieve, grandes movimientos de tierra, desmontes, etc. Alteración de rasgos geomorfológicos de interés.
- **Afección a cauces, riberas y acuíferos:** modificación o desvío de caudales, cambios en la calidad de las aguas, pérdida de la vegetación de ribera, afección a la fauna asociada y afección producida en zonas de alta y muy alta vulnerabilidad de acuíferos si los hubiera.
- **Pérdida de suelos de calidad agrológica:** superficie de suelo de alta calidad agrológica afectado por las alternativas propuestas.
- **Cubierta vegetal:** desaparición o alteración de comunidades vegetales, especialmente la vegetación autóctona de especial valor.
- **Fauna:** afección a zonas de refugio de fauna de interés.
- **Calidad paisajística:** se valorará el grado de percepción visual de las alternativas propuestas y se analizará la afección a la calidad paisajística del municipio.
- **Elementos de interés:** Se valorará la afección a los enclaves de interés natural presentes en el municipio.
- **Riesgos:** se valora negativamente los casos en los que se sitúen en zonas con riesgo de inestabilidad de ladera, de erosión, zonas inundables o zonas afectadas por otros riesgos.



Junto a éstos se analizan otros aspectos directamente relacionados con el incremento de población previsto por la ampliación del suelo residencial como son:

- Aumento de la demanda de agua
- Aumento de la generación de Residuos Sólidos Urbanos y de aguas residuales

También se analiza el ruido ambiental generado por las infraestructuras presentes en el término municipal.

A continuación, se detalla la tabla con las afecciones al medio por la transformación a suelo residencial de este ámbito:

Variables	Afección	Valoración
Relieve	Pendientes moderada	Media-Alta
Cauces y riberas	Sin incidencia	-
Suelo de calidad agrológica	No afecta suelos de alta calidad agrológica	-
Cubierta vegetal	Afecta a parcela urbana con edificaciones existentes y huertas	Media-Baja
Fauna	Sin incidencia sobre espacios de interés	Baja
Paisaje	Impacto visual de las viviendas adosadas y el movimiento de tierras.	Media
Patrimonio cultural	Sin incidencia	-
Riesgos	Sin incidencia	-
Áreas de interés	Sin incidencia	-
Consumo de agua	Incremento bajo en función del nuevo número de vecinos	Baja
Residuos y aguas residuales	Incremento bajo en función del nuevo número de vecinos	Baja
Ruido	Sin incidencia derivada del aumento del tráfico	-

La evaluación ambiental del ámbito destaca únicamente el desnivel de la zona. No se encuentran especies de porte arbóreo autóctono dentro del ámbito, siendo las especies de porte arbóreo arbolado ornamental propias de las huertas tradicionales como el nogal, el laurel o el manzano. En cualquier caso, la vegetación natural existente no será eliminada.

Para las tres alternativas la afección es similar si bien la alternativa 3 al consolidar el caserío y únicamente plantear la cesión de urbanización como único elemento constructivo, sin necesidad de eliminaciones de arbolado.





### JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Tal y como se ha ido planteando en este apartado, por una parte la alternativa 0 se descarta al no dar respuesta a las necesidades actuales.

La alternativa 3 ha sido la elegida por entender que:

- a) Permite viabilizar la económicamente la actuación
- b) Permite la prolongación de la acera que va del Barrio de Amarotz a la Ermita de San Blas.
- c) Es la que mejor conjuga los intereses de la propiedad y los objetivos del PGOU
- d) Medioambientalmente es similar o incluso un poco menos agresiva que la alternativa 0 – ordenación establecida en el PGOU -, habida cuenta de que,
  - Cumple con los objetivos programáticos señalados (consolida de la vivienda existente, posibilita la prolongación de la red viaria del barrio de Amarotz, etc. ...).
  - Mantiene la eliminación de añadidos y edificaciones auxiliares existentes en la parcela, mejorando con ello el impacto paisajístico del entorno.
  - Reduce el volumen de residuos generados por la acción urbanizadora al mantener parte de la edificabilidad existente.
  - Reduce la edificabilidad de nueva planta requiriendo en consecuencia de un menor aporte de material de obra.
- e) Logra una mejor transición entre un barrio urbano de alta densidad -Amarotz- y un barrio de muy baja densidad situado en suelo no urbanizable -Barrio de San Blas-.

La alternativa elegida cumple con los objetivos tanto ambientales como urbanísticos específicos propuestos por el Plan Especial, respetando en la medida de lo posible la topografía del terreno, manteniendo los valores naturales existentes para el medio ambiente urbano, procura la menor superficie impermeabilizada posible y regula y ordena la zonificación pormenorizada del ámbito.

Por todo ello, queda justificada la solución adoptada.

### 3. CONTENIDOS Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

#### 3.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Como ha quedado indicado, la parcela tiene una superficie de 1.808 m<sup>2</sup> según levantamiento que obra como anexo del documento urbanístico. Se trata de un ámbito que se se halla enclavado en un entorno urbano, lindando a pie de la C/ San Blas 2.

La parcela está identificada en el catastro municipal de Tolosa bajo la referencia 7575069. La finca, junto al resto de pertenecidos, está inscrita en el Registro de la Propiedad de Tolosa al número 1486-8-N.

Se trata de una parcela que linda al Norte con vial de acceso a la Ermita de San Blas, al Sur y Oeste con jardín público y al Este con jardín y camino público.



La parcela limita al Norte y Este con la carretera de acceso a al barrio de San Blas, al Sur con zona verde pública y al Oeste con una pista en forma de “fondo de sacco”, que termina en la casería Garaialde a la que da servicio de acceso. Este último viario público soporta una intensidad de uso mínima, no en vano, solo es utilizado por los propietarios y visitantes de la citada vivienda.

Actualmente de las distintas edificaciones una sola se utiliza como residencia habitual y permanente de la promotora de la actuación, mientras que el resto, entre otros el antiguo caserío Sasoeta, se halla en desuso.

El resto de la finca se destina a huertas, existiendo además varias edificaciones destinadas a aperos de labranza, horticultura y ganadería de ocio (principalmente cría de gallinas para consumo propio).

Se trata de un ámbito de carácter básicamente residencial.

La aprobación del presente Plan Especial conlleva la modificación de algunas de las determinaciones pormenorizadas que le son de aplicación en el vigente PGOU; así:



- La clasificación: la parcela mantiene la clasificación de suelo urbano.
- Categorización: se mantiene como no consolidado por incremento de la edificabilidad.
- Zonificación global: se mantiene dentro del ámbito 20. Amarotz.
- Delimitación pormenorizada: se mantiene la calificación de subsector a.30.1/20.
- Edificabilidad física: se mantiene la edificabilidad asignada.
- Calificación pormenorizada: las edificaciones residenciales existentes quedan declaradas como consolidadas, excepto las auxiliares que quedarán calificadas como fuera de ordenación.
- División: se permitirá la creación de dos nuevas viviendas en el antiguo caserío Sasoeta en régimen de propiedad horizontal, viviendas que se sumarán a la ya existente en el edificio contiguo al caserío.
- Posibilidad de derruir las tres casetas auxiliares y su reconstrucción en una sola edificación.



### 3.2.- DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Se establece el desarrollo de la actuación en una sola etapa.

Al efecto de llevar a cabo su ejecución, el proyecto deberá comprender:

- a) El derribo de las edificaciones catalogadas como fuera de ordenación (parcela a.30.1).
- b) Ejecución de la acera que enlaza el Barrio de Amarotz con la Ermita de San Blas en forma de proyecto de obras complementarias de urbanización.

Para la ejecución del presente proyecto se establece un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva y publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del presente documento.

## 4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO

### 4.1.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

El ámbito se halla enclavado en un entorno urbano actualmente.

Como ha quedado indicado, la parcela tiene una superficie de 1.808 m<sup>2</sup> según levantamiento que obra como anexo del documento urbanístico, lindando a pie de la C/ San Blas 2. La parcela está identificada en el catastro municipal de Tolosa bajo la referencia 7575069.

Se trata de una parcela que linda al Norte con vial de acceso a la Ermita de San Blas, al Sur y Oeste con jardín público y al Este con jardín y camino público. La pendiente de la parcela es importante. Actualmente de las distintas edificaciones una sola se utiliza como residencia habitual y permanente de la promotora de la actuación, mientras que el resto, entre otros el antiguo caserío Sasoeta, se halla en desuso. El resto de la finca se destina a huertas, existiendo además varias edificaciones destinadas a aperos de labranza, horticultura y ganadería de ocio (principalmente cría de gallinas para consumo propio).



*Ámbito y situación actual del Plan Especial.*



## 4.2.- MEDIO FÍSICO.

### CLIMA

El ámbito de estudio presenta un clima de tipo templado oceánico, caracterizado por temperaturas suaves, humedad relativa elevada, nubosidad frecuente y lluvias abundantes repartidas de forma regular durante todo el año. La temperatura media es de 12°C en el fondo de valle y un grado menor en la zona alta del valle. Tolosa recibe unos 1200 mm anuales de lluvia de media, siendo el período de noviembre a enero el de mayor pluviosidad. En total, analizando los datos de las estaciones pluviométricas cercanas se observa que llueve una media de 168 días al año lo que equivale a casi uno de cada dos días llueve en la comarca.

Al igual que el conjunto del Territorio Histórico de Gipuzkoa, el área de estudio presenta uno de los valores pluviométricos más altos de Europa, siendo prácticamente todas sus precipitaciones en forma de lluvia. Las precipitaciones superan los 1.500 mm anuales, siendo los máximos de precipitación se alcanzan en otoño-invierno (meses de noviembre y diciembre).

### GEOLOGÍA

En cuanto a la geología, el ámbito de estudio se se asienta sobre una alternancia de margocalizas, margas calizas y calcarenitas que presentan permeabilidad baja por fisuración.

En la zona de estudio no existen puntos de interés geológico. Tampoco se ubica ningún Lugar de Interés Geológico (LIG).

### VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS

El ámbito se encuentra sobre una zona de bajo o muy bajo riesgo de vulnerabilidad de acuíferos.

### EDAFOLOGÍA

El ámbito de estudio se encuentra en una zona urbana, donde los suelos han sido modificados por la acción antropogénica, correspondiendo a la clase agrológica VIII, con muy escaso o nulo valor agronómico, restringiéndose su uso al conservativo y paisajístico.

### SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

No se han detectado suelos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo en el ámbito de estudio.

### HIDROLOGÍA

El ámbito del estudio se sitúa en la Unidad Hidrológica Oria, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. La Unidad Hidrológica del Oria cuenta con una superficie total de 912,86 km<sup>2</sup>. El río principal es el Oria , que nace en Urbia y desemboca en Orio, pasando a 1.000 m. del ámbito.

En el ámbito de estudio no existen cauces visibles ni vegetación de ribera asociada. La escorrentía que pueda surgir de la zona verde existente se canaliza a través de la red de alcantarillado del núcleo urbano.

La zona no se encuentra en zona inundable.



### 4.3.- ASPECTOS NATURALÍSTICOS

#### VEGETACIÓN Y USOS DEL SUELO

En el ámbito objeto del PEOU la vegetación potencial estaría constituida por robledal acidófilo y bosque mixto atlántico. En la actualidad, sin embargo, la mayor parte de la superficie del ámbito se encuentra urbanizada y ocupada por las edificaciones, y la vegetación existente se reduce a la huerta.

No se encuentran especies de porte arbóreo autóctono dentro del ámbito, siendo las especies de porte arbóreo arbolado ornamental propias de las huertas tradicionales como el nogal, el laurel o el manzano. En cualquier caso, la vegetación natural existente no será eliminada.

En relación con los Hábitats de interés comunitario, según la información de Geouskadi, tal y como se ha constatado en la visita al campo, en el ámbito de estudio no se localiza ningún hábitat de interés comunitario.

#### FLORA AMENAZADA

No se han cartografiado especies de flora amenazada en el ámbito de estudio.

#### HABITATS DE INTERES Y PRIORITARIOS

En el ámbito de estudio no se encuentran hábitats de interés ni prioritarios.

#### FAUNA

La fauna viene condicionada por el grado de humanización y por el grado de simplificación de la cubierta vegetal. La zona de estudio se inserta en el núcleo urbano de Tolosa.

En el ámbito no se localizan hábitats característicos para albergar fauna de interés. No obstante, la vegetación existente resulta un refugio para la fauna ligada al medio humano. Destacan especialmente las aves paseriforme, habiéndose detectado el colirrojo tizón (*Phoenicurus ochruros*) el petirrojo (*Erithacus rubecola*), el chochín (*Troglodytes troglodytes*), el jilguero (*Carduelis carduelis*), el mirlo común (*Turdus merula*) y el Carbonero común (*Parus major*). Cerca también se ha detectado especies como la comadreja, la ardilla, el murciélago común y otras aves como el halcón, el cárabo común y el gorrión.

### 4.4.- ASPECTOS PAISAJÍSTICO-CULTURALES

#### PAISAJE

El ámbito de estudio se encuentra en el núcleo urbano de Tolosa, en la zona sur del entorno urbano de dicho municipio. El Anteproyecto del 'Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV' (Gobierno Vasco, 2005) realizó una primera caracterización de las cuencas visuales de la CAPV, según cotidianidad, usos del suelo y presencia de infraestructuras, así como en función de los impactos visuales (tanto positivos como negativos) que alberga cada una de estas cuencas.

Atendiendo a dicha categorización, el proyecto se sitúa en la cuenca visual de Tolosa (Cod. 539), y se considera muy cotidiano. La cotidianeidad se refiere al hecho de que estas cuencas resultan visibles o muy visibles desde los núcleos de población y de actividad económica y desde las vías de comunicación.

Esta cuenca de Tolosa se caracteriza por su predominio de uso rural (45,6%), seguida por forestal (28,6%), la urbana (12,7,8%) y en menor medida de otros usos; es de bajo valor paisajístico, por lo que no está incluida en el Catálogo de Paisaje Singulares y Sobresalientes de la CAPV.

Ni el ámbito de estudio ni su entorno coinciden con Hitos paisajísticos.

## PATRIMONIO CULTURAL

En el ámbito del estudio no se encuentran bienes localizados ni zonas de presunción arqueológica.

### 4.5.- ANÁLISIS DEL RUIDO AMBIENTAL

El Ayuntamiento de Tolosa cuenta con un Mapa de ruido aprobado inicialmente en julio de 2017. En dicho Mapa de ruido se incluye una zonificación acústica que recoge el ámbito de estudio como un área acústica residencial. Por lo tanto, los objetivos de calidad acústica que resultan de aplicación son los que aparecen en la Tabla A del Anexo I del Decreto 213/2012, y en la Tabla A del Anexo IV del RD 1367/2007, para ámbitos del territorio con predominio de suelo con uso residencial de área urbanizadas existentes menos 5 decibelios al ser un edificio de nueva planta.

En el ámbito de estudio no se aprecian niveles acústicos elevados sobre el terreno ya que el tráfico que se da es vecinal. La calle es de doble sentido, con multitud de pasos de cebra que disminuyen la velocidad del tráfico y el tránsito resulta eminentemente peatonal ya que no hay actividad comercial por lo que el ruido por el tráfico de la calle no es significativo. Existe por otro lado, la cercanía de la A-1 situada al norte, y la GI-2130A que de acuerdo a los mapas estratégicos de esas infraestructuras en la actualidad ya se encuentran afectando al ámbito objeto de estudio.

El Plan Especial no supondrá una modificación sustancial de la situación actual por el reducido tráfico que se va a dar en el entorno.

Entendemos que en el presente caso no es necesaria la presentación del análisis de la situación acústica del ámbito y ello en base a los siguientes hechos relevantes:

I.- La casería Sasoeta está compuesta por dos edificios principales.

El antiguo caserío Sasoeta tiene una tipología consistente en PB más I, mientras que la casa adosada, la rehabilitada, presenta una tipología de SS+PB+I+BC.

Además esta última edificación tiene a su vez adosado un anexo, de PB+1 que coincide en altura con el caserío original.

Ambas edificaciones tienen más de 70 años, más de 400 en lo que respecta al caserío original.



En la zona libre privada que rodea a las edificaciones existen huertas y tres chabolas para usos complementarios del caserío (aperos de labranza y zona de elaboración de productos agrarios domiciliarios)





II.- Con la entrada en vigor del PGOU de Tolosa, el Ayuntamiento proyecto el derribo de todas las edificaciones ubicadas en el ámbito y su sustitución por un bloque residencial de nueva construcción.

Esta situación conllevaría un futuro desarrollo urbanístico del área.

III.- Sin embargo dicho desarrollo urbanístico no se va a producir.

Y es que no estando de acuerdo con la nueva ordenación, la propiedad ha instado al Ayuntamiento su modificación y ello con el fin de dejar la casería tal cual está configurada desde principios del siglo pasado.

La propiedad no quiere desarrollar urbanísticamente el área y el Ayuntamiento de Tolosa apoya la decisión, pero para consolidar los edificios residenciales existentes, se ha requerido la presentación y tramitación de un plan especial de ordenación urbana.

IV.- El PEOU presentado para consolidar las edificaciones residenciales no regula usos residenciales de nueva construcción; Simplemente lo que pretende es consolidar la casería Sasoeta en su estado actual, renunciando a su transformación urbanística.

V.- Que como condición para la consolidación de las edificaciones residenciales existentes, el Ayuntamiento de Tolosa ha obligado a catalogar como fuera de ordenación y derribar las tres chabolas destinadas a usos auxiliares del caserío.

Dichas chabolas podrán reconstruirse en el suelo libre privado, bajo rasante o sobre rasante, pero en todo caso limitando su utilización a los usos auxiliares del caserío.

Dice así el PEOU en cuanto a los criterios y objetivos del instrumento urbanístico:

*“a.- Calificar fuera de ordenación las tres edificaciones auxiliares existentes - gallinero, apero de labranzas y herramientas y pequeño almacén - pudiendo ser sustituidas por una nueva destinada a uso auxiliar del residencial hasta agotar la edificabilidad concedida por el PGOU a la parcela, tanto sobre como bajo rasante.”*

Insistimos en que a) la reconstrucción de este espacio está limitada en cuanto a su utilización a usos auxiliares del caserío (sobre todo guarda de aperos de labranza), sin que en ningún caso pueda tener un uso residencial; y b) en todo caso se trataría de una edificación que sustituiría a las chabolas actualmente existentes.

Dicho de otra manera, la materialización del PAU no va acarrear la existencia de nuevos vecinos o nuevas actividades, sino que únicamente pretende el mantenimiento de los usos existentes, variando únicamente la localización de la edificación auxiliar.

En todo caso, no pueden ser consideradas como actividades nuevas las actividades descritas, pues estas ya existían a la entrada en vigor del Decreto 213/2012 de 16 de octubre de Contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Tanto las dos casas como el uso auxiliar de las chabolas existían antes de la entrada en vigor del citado Decreto, razón por la que entendemos que no deben ser objeto de nueva evaluación.

VI.- Que no existiendo ninguna previsión de modificación en los usos e intensidades que actualmente soporta el área y no pudiendo ser la actuación calificada como de *“futuro desarrollo urbanístico”*, la realización y presentación de un estudio de tráfico, con los costes que ello generaría, resultaría totalmente estéril.



#### 4.6.- CAMBIO CLIMÁTICO

Teniendo en cuenta que se esperan diversos impactos en los municipios de la CAPV derivados del cambio climático, es de gran importancia clasificar el tipo de impacto y el grado de vulnerabilidad de los municipios vascos para alinear los planes y acciones actuales y proponer otras nuevas para el futuro, de forma que se facilite una transición hacia municipios más resilientes. De hecho, entre las conclusiones que se han recogido en un primer Taller sobre la Evaluación de la Estrategia Europea de Adaptación al Cambio Climático, se destaca la importancia de enfocar la adaptación desde un punto de vista multisectorial, así como el papel dinamizador que tienen las herramientas de evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo para promover una mayor actividad en adaptación en las diferentes escalas.

En el terreno de la lucha contra el cambio climático, los gobiernos locales están adquiriendo en los últimos años un papel cada vez más importante y es posible augurar que su actuación en el futuro será aún más determinante desde el punto de vista de la adaptación, como se desprende, por ejemplo, del último informe de evaluación del IPCC, que sitúa a los núcleos urbanos como sectores preferentes por primera vez desde su creación; de las conclusiones del anteriormente mencionado Taller de Evaluación de la Estrategia Europea de Adaptación al Cambio Climático; o de los avances que se están llevando a cabo en los últimos años para la definición de normas internacionales (ISO 37120:201424 sobre Indicadores para los servicios urbanos y la calidad de vida; ISO 3712325 sobre Indicadores para ciudades resilientes, actualmente en desarrollo, etc.).

Por tanto, las administraciones locales, como responsables de la gestión pública, han de garantizar la salud y calidad de vida de la población, reducir las pérdidas ocasionadas por los efectos adversos del cambio climático y mejorar la eficiencia en el uso de recursos ambientales, con el consiguiente impacto positivo sobre el medio natural.

Ihobe ha publicado en enero de 2019 el documento “Evaluación de la vulnerabilidad y riesgo de los municipios vascos ante el cambio climático”. En el estudio se identifican y seleccionan un número limitado de cadenas de impacto prioritarias sobre las que acotar y enfocar, la evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo de los municipios de la CAPV. Mediante estas cadenas de impacto es posible recoger las relaciones causa-efecto entre una determinada amenaza climática (actual o futura) y un determinado sector, ámbito o receptor.

Teniendo en cuenta la información correspondiente al contexto climático de la CAPV y los posibles impactos que puedan ocasionar sobre algunos de sus principales sectores, la evaluación de la vulnerabilidad y el riesgo de los municipios de la CAPV ante el cambio climático se ha llevado a cabo considerando las cadenas “Impacto por olas de calor sobre la salud humana”, “Impacto por inundaciones fluviales sobre el medio urbano”, “Impacto por inundaciones por subida del nivel del mar sobre el medio urbano”, e “Impacto por aumento de los periodos de mayor sequía sobre las actividades económicas, con especial interés en el medio agrario”.

Se han seleccionado los tipos de datos que pueden caracterizar mejor los distintos componentes de la vulnerabilidad y el riesgo para cada una de las cadenas de impacto seleccionadas, es decir, la amenaza o peligro, la exposición, la sensibilidad y la capacidad de respuesta/capacidad adaptativa. En concreto, el término municipal de Tolosa está expuesto al riesgo de las tres cadenas de impactos citadas anteriormente. En este análisis se valoran los riesgos en dos escenarios diferentes (RCP 4.5 y RCP 8.5) definidos en función de la emisión de gases de efecto invernadero, siendo el más desfavorable el RCP 8.5.

En relación con el Impacto por olas de calor, en el periodo 2011-2040, tanto en el escenario RCP 4.5. como el escenario RCP 8.5, se produciría un incremento del riesgo del 12% con respecto al riesgo del periodo de referencia 1971-2000. En cambio, en el



periodo 2071-2100 este incremento sería aún mayor, 24% en el escenario RCP 4.5 y 34% en el escenario RCP 8.5.

En lo que respecta al impacto por inundaciones fluviales sobre el medio urbano, la zona inundable actual por una avenida de 500 años de periodo de retorno se ha considerado como una primera aproximación de la extensión de la zona de inundabilidad futura con un periodo de retorno de 100 años. Así, se puede observar que en el periodo 2011-2040, en el escenario RCP 4.5, la variación del riesgo con respecto al periodo de referencia 1971-2000 es 3%, en el escenario RCP 8.5, el riesgo sería -1%. En el periodo 2071-2100, la variación del riesgo es del 3,5% para el escenario RCP 4.5, muy similar a la que se produciría el escenario RCP 8.5, que sería 3,3%.

En relación con el impacto por aumento de la sequía sobre actividades económicas (especialmente medio agrario), en el periodo 2011-2040, y según el escenario RCP 4.5, se produciría un incremento del riesgo de un 3 % con respecto al riesgo del periodo de referencia 1971-2000. Según el escenario RCP 8.5, este incremento del riesgo se situaría en 29 %. Por su parte, en el periodo 2071-2100 este incremento sería más acusado, 4%, en el escenario RCP 4.5, y 7,5 % en el escenario RCP 8.5.

Teniendo en cuenta la posición relativa que presenta Tolosa con respecto al conjunto de municipios de la CAPV, cabe destacar que en los dos primeros riesgos citados se sitúa con un decil alto para todos los escenarios. En el impacto por aumento de la sequía sobre actividades económicas la magnitud de cambio en el riesgo se mantiene estable con decil bajo.

#### **4.7. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS**

De acuerdo con la información del Instituto Vasco de Estadística, disponible en [www.eustat.eus](http://www.eustat.eus), el término municipal de Tolosa ocupa una superficie de 3.721 ha, y en 2018 contaba con una población de 19.525 habitantes, lo que supone una densidad de 518 habitante/km<sup>2</sup>. El PIB per cápita en 2017 fue de 24.650€, con 6.321 personas empleadas y una tasa de paro del 9,4% en 2018. El municipio presenta un 91,98% de suelo no urbanizable (2014).

#### **4.8. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

En el entorno cercano del ámbito existen servicios de transporte público, como el autobús de Tolosako Hiribusa, que conecta el núcleo urbano con los barrios de Tolosa.

#### **4.9. RECURSOS HÍDRICOS Y CICLO DEL AGUA**

##### **ABASTECIMIENTO**

El abastecimiento de agua se conecta a la red de aguas que gestiona el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa. La edificación planteada se conectará a la red de abastecimiento existente.

##### **SANEAMIENTO**

La actuación planteada se prevé conectar a la red de saneamiento existente en la actualidad.

#### **4.10. RESIDUOS**

El servicio de recogida y gestión de residuos es prestado en la actualidad por la mancomunidad de Tolosaldea.



#### **4.11. OTRAS INFRAESTRUCTURAS**

##### **RED DE ELECTRICIDAD**

El ámbito cercano y la parcela objeto de estudio tiene una distribución adecuada de energía eléctrica. La red eléctrica se distribuye de forma subterránea dentro del entorno del ámbito. El nuevo crecimiento se conectará a la red existente.

##### **RED DE GAS.**

La red de Gas existente da servicio en la actualidad a la parcela objeto de estudio.



## 5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES

A continuación se analizan y valoran los impactos ambientales que se dan como consecuencia de la actuación propuesta y se caracterizan según:

- Fase (Obras – explotación)
- Signo (positivo-negativo)
- Duración (temporal – permanente)
- Sinergia (simple – acumulativo – sinérgico)
- Acción (directo – indirecto)
- Reversibilidad (reversible – irreversible)
- Recuperabilidad (recuperable – irrecuperable)
- Aparición (permanente – irregular)
- Permanencia (continuo – discontinuo)

Y se les atribuye el carácter, siguiendo las disposiciones legales:

- **Compatible:** Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa prácticas protectoras o correctoras.
- **Moderado:** Aquel cuya recuperación no precisa prácticas protectoras o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.
- **Severo:** Aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige la adecuación de medidas protectoras o correctoras, y en el que, aun con esas medidas, aquella recuperación precisa un período de tiempo dilatado.
- **Crítico:** Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Con el se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras. Por ello las actuaciones que se consideren críticas, deberán replantearse de forma que se reduzca el impacto al nivel de lo admisible.

Por último se realiza la valoración global de los impactos jerarquizándolos:

- no significativo
- poco significativo
- muy significativo

Esta valoración se basa en la interacción entre la magnitud de las actuaciones y el valor de la variable afectada y tiene en cuenta la disminución de la magnitud de los distintos impactos que se producen con la aplicación de Medidas Correctoras, Protectoras y Preventivas y del Programa de Supervisión propuestos este documento

### 1.- Pérdida de recursos naturalísticos

La propuesta del Plan Especial afecta a un suelo antropizado con una zona ajardinada con especies ornamentales. Dada la calidad ambiental limitada de estos entornos urbanos se estima la afección como compatible.

### 2.- Afección a las zonas ambientalmente sensibles

El PEOU no se incluye dentro de zonas ambientalmente sensibles por lo que no existe afección.

### 3.- Afecciones a recursos estético-culturales y paisajísticos.



La alternativa elegida estudia la ubicación de la edificación que PEOU plantea de manera que el impacto visual y paisajístico sea el menor posible. Así mismo, se tiene en cuenta la modificación del relieve de manera que se afecte lo menos posible al relieve actual del terreno y se mejora la movilidad peatonal. Dado que su incidencia puede disminuir mediante las medidas preventivas, protectoras y correctoras que se especifican en el capítulo 6 el impacto se considera compatible.

#### 4.- Afección sobre recursos renovables y no renovables.

Se estima que se producirá un aumento de población, aumentando el consumo tanto de recursos renovables como no renovables. De entre los recursos renovables primordiales destaca el agua cuyo consumo se verá incrementado respecto a la situación inicial en la parcela objeto de estudio pero no de manera significativa para el municipio. No obstante con las medidas correctoras que se plantean en el capítulo 6 la afección a los recursos no renovables se tratará de minimizar empleando energías renovables y soluciones constructivas que traten de conseguir una mayor eficiencia energética.

#### 5.- Generación de residuos e incremento de la contaminación.

Se considera un impacto que se dará tanto en fase de obras como en explotación de signo negativo, temporal en obras y permanente en explotación, sinérgico, indirecto, irreversible, irrecuperable, discontinuo y **compatible**, porque aunque se adoptan medidas para la correcta gestión de los mismos, estas no harán disminuir la cantidad de residuos que generen.

El incremento poblacional previsto no es significativo por lo que se prevé una correcta inclusión en la gestión de los mismos sin aumento de coste para el órgano gestor.

La magnitud del impacto se considera **poco significativa** dado que el número de viviendas planteadas respecto al total del núcleo urbano de Tolosa no es relevante.

#### 6.- Incidencia sobre la salud humana.

Salvo en la fase de obras, la propuesta no supone una incidencia sobre la salud humana.

#### 7.- Incidencia sobre el medio ambiente urbano.

Durante la ejecución de las obras de urbanización y de edificación se producirán una serie de perturbaciones como son el ruido, polvo, suciedad en los accesos, incremento del tráfico de maquinaria y camiones, etc... que afectarán a los entornos más próximos y, en consecuencia, a las personas que habiten o realicen su actividad laboral en ellos.

El diseño urbano de la alternativa elegida ayudará a la consolidación de la zona y los espacios libres existentes y los nuevos. Por lo tanto en última instancia el impacto del PEOU es **positivo** porque proporcionará una mejor accesibilidad peatonal.

#### 8.- Pérdida de la productividad ecológica y agraria.

Se consolida la situación, eliminando algunas construcciones y consolidando la edificaciones rurales tradicionales. Por todo ello, se considera que no existe afección agraria y que la afección a la productividad del suelo es compatible con medidas de minimización de superficie impermeabilizada en la parcela.

#### 9.- Afección al patrimonio cultural.



No se prevé afección al patrimonio cultural del municipio.

**10.- Análisis de riesgos derivados.**

El ámbito del PEOU no se encuentra sobre zonas con riesgos por lo que no se prevé ninguna afección.

**11.- Ruido ambiental**

El impacto acústico derivado del incremento de tráfico que se pueda dar es poco significativo ya que se trata de una calle de tránsito vecinal utilizada mayoritariamente únicamente por los residentes en esa zona, por lo que no se prevé ninguna afección.

**12.- Descripción de las dificultades para determinar el impacto ambiental de determinadas propuestas.**

La propia naturaleza de un documento de planeamiento como es el Plan Especial. no permite llegar a definir y caracterizar actuaciones más concretas, tanto la identificación de los previsibles impactos derivados de las mismas como su calificación resulta, en muchos casos, difícil de establecer “a priori” sin un proyecto concreto de ejecución que desarrolle las determinaciones del PEOU, es por ello que en el capítulo 6 del presente estudio se incluyen medidas preventivas a justificar por los documentos de desarrollo de esta Modificación objeto de estudio.

**CARACTERIZACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS GENERALES**

En la página siguiente se muestra la matriz de impactos que el Plan Especial prevé.

Los atributos considerados son:

Signo: el signo alude al carácter beneficioso (+) o perjudicial (-) o difícil de predecir con la información actualmente disponible (X) del impacto sobre la variable considerada.

Intensidad: grado de incidencia sobre el factor ambiental, en el ámbito específico en que actúa. Se valora como baja, media o alta.

Directo / Indirecto: indica si la afección se produce en el ámbito concreto de la actuación o si por el contrario indirectamente afecta a zonas colindantes.

Simple /acumulativo / sinérgico: se considera simple aquel efecto que se manifiesta sobre un solo componente ambiental, o cuyo modo de acción es individualizado, sin consecuencias en la inducción de nuevos efectos, ni en las de su acumulación, ni en la de su sinergia. Acumulativo es aquel que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del daño. Sinérgico es aquel que se produce cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente.

**PEOU:**

Variables	signo	intensidad	Directo/indirecto	Sinergia
Relieve	(-)	Media-Alta	Directo	Acumulativo
Cauces y riberas	-	-	-	-

ESKU26dc4d90-f05f-406a-9452-76e8f2694676



Suelo de calidad agrológica	-	-	-	-
Cubierta vegetal	(-)	Media-baja	Directo	Simple
Fauna	(-)	Baja	Directo	Acumulativo
Paisaje	(-)	Baja	Directo	Simple
Patrimonio cultural	-	-	-	-
Riesgos	-	-	-	-
Áreas de interés	-	-	-	-
Consumo de agua	(-)	Baja	Simple	Indirecto
Residuos y aguas residuales	(-)	Baja	Acumulativo	Indirecto
Ruido	(-)	Baja	Directo	Simple

Tal y como se puede apreciar en la tabla los impactos que se prevén en esta área son:

- Afección al relieve de la parcela, ya de por si de pendiente moderada-alta.
- Potencial afección al paisaje urbano por la eliminación de algunas edificaciones y consolidación de otras.
- Afección mínima a la zona de huertas, especialmente por acopios temporales en fases de eliminación de restos de obra, pero se conserva la superficie de huerta tradicional existente en la actualidad y además es refugio de fauna urbana.
- Aumento de residuos por la eliminación n de edificaciones auxiliares.
- Aumento de ruido por incremento del transito de vehículos deurante las fases de retirada de esas edificaciones..

El ámbito del PEOU se considera una zona urbana muy consolidada, rodeado de edificaciones y dotaciones además de con presencia de zonas verdes, en su mayoría verdes consolidados. La actuación no presenta afecciones severas ni críticas desde el punto de vista ambiental, siendo el principal impacto con su potencial afección al paisaje.

El PEOU afecta a parcelas de uso urbano consolidado, sin afección a suelos de alto valor agrológico, ni de uso agrícola.

En cuanto a la cubierta vegetal la mayor superficie del ámbito está ocupada por una zona verde con especies arbóreas y arbustivas ornamentales propias de una huerta tradicional y jardinería de nulo valor florístico pero de valor como refugio de fauna urbana y conformadores del paisaje urbano cercano al río. Dicha vegetación no se verá alterada por lo que la afección se estima compatible medidas preventivas y correctoras.

La alternativa de ordenación se plantea de manera que el impacto visual y paisajístico sea el menor posible. Además se garantiza la movilidad entre las distintas zonas con topografía difícil en la actualidad. Dado que su incidencia puede disminuir mediante las medidas preventivas, protectoras y correctoras que se especifican en el capítulo 6 el impacto se considera moderado-compatible de intensidad baja.

La alternativa de ordenación elegida por el PEOU cumple los objetivos generales, específicos y ambientales que se han establecido. Se considera que la actuación mejora las condiciones de la parcela, mejora la conectividad, y todo ello bajo principios de sostenibilidad. Por ello, el presente estudio considera que la ordenación es sostenible y compatible con el medio.





## 6. INTEGRACIÓN AMBIENTAL: MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y/O COMPENSATORIAS

Una vez identificados y valorados los principales impactos derivados del PEOU se procede a establecer una propuesta de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar estas afecciones. Estas medidas se centran en recomendaciones y actuaciones a desarrollar tanto en la redacción de los documentos de desarrollo posteriores, como en fase de obras durante la ejecución del proyecto.

### 6.1.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA LOS DOCUMENTOS DE DESARROLLO

1. Los documentos posteriores, en especial el proyecto de construcción, deberá tener un apartado de integración y restauración ambiental y paisajística, en el que se recogerán los siguientes aspectos:
  - a. Se tendrán en cuenta las recomendaciones incorporadas en el “manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles”.
  - b. La vegetación deberá adaptarse al lugar con la elección de vegetación autóctona.
  - c. Se respetarán las manchas de entidad de arbolado aintegrándolas en el diseño.
  - d. Se evitarán taludes y remates de bordes de urbanización que generen impacto visual grave. En caso de no existir alternativa deberán poder integrarse mediante siembras o hidrosiembras y la plantación de árboles que hagan de pantalla.
  - e. Deberá analizarse las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, red de drenaje, etc... Los posibles excedentes de tierras se gestionarán con arreglo a la normativa vigente, en especial el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos. En la fase de proyecto se definirá el volumen de este posible excedente de tierras y su destino: gestión mediante su depósito en estructuras legalmente autorizadas de tipo “relleno” o “acondicionamiento de terreno”, según figura en el citado Decreto 49/2009.
2. Se incluirán criterios de biodiversidad en el diseño de los espacios verdes y en general en el tratamiento de la vegetación.
3. Se emplearán sistemas constructivos y materiales que permitan obtener en el interior de las viviendas los niveles acústicos fijados como máximos por la ley.
4. La urbanización incluirá el preceptivo estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición de acuerdo con la normativa vigente.
5. En la urbanización se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno.
6. En los espacios verdes de la parcela en caso de ser necesaria iluminación se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.
7. Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en el edificio, y se estudiará la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria, con la utilización de captadores solares y acumuladores.
8. Los proyectos de edificación deberán considerar el conjunto de medidas y buenas prácticas contenidas en la “Guía de edificación sostenible para la vivienda en la CAPV”. En concreto, en los siguientes aspectos:



- a. reducción del consumo de materias primas no renovables.
- b. reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- c. reducción del consumo de agua potable.
- d. reducción en la generación de aguas grises.
- e. reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
- f. mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

#### **MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS PARA LA FASE DE OBRAS**

1. El proyecto de construcción de las edificaciones contendrá un manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de la obra.
2. El manual de buenas prácticas tendrá en cuenta la protección de la calidad acústica durante el desarrollo de las obras, adaptándose la maquinaria a las prescripciones establecidas en la legislación vigente.
3. Se respetarán las manchas de arbolado autóctono existente que no deba ser derribado por ser su espacio ocupado por edificación e integrado en la zona verde, exigiendo el establecimiento de barreras de seguridad para su protección durante el desarrollo de las obras de urbanización y edificación.
4. Antes del inicio de las obras de urbanización de cualquiera de los nuevos crecimientos propuestos, se deberá prever la retirada selectiva por horizontes de la capa superior de suelo fértil que pueda existir. Esta tierra se reutilizará para restaurar zonas degradadas de la parcela. Si fuera necesario su acopio, éste se realizará en montones que, para facilitar su aireación y evitar la compactación, no deberán ser superiores a los dos metros de altura.
5. Las áreas colindantes al área urbanizada afectadas por las obras serán restauradas. La restauración incluirá la restitución geomorfológica y edáfica del terreno, y la revegetación de los espacios susceptibles de mantener una cubierta vegetal.
6. Una vez finalizadas las obras se llevará a cabo una limpieza exhaustiva de las áreas de influencia de las mismas, se segregarán aquellos residuos reciclables de los no reciclables, siendo los primeros tratados como corresponda y los últimos depositados en un vertedero autorizado.



## **7. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL**

### **7.1.- OBJETIVOS**

El Programa de Seguimiento y Vigilancia Ambiental tiene como objetivos:

1. Verificar la evolución y alcance de los impactos producidos.
2. Comprobar que los impactos producidos por la obra son los previstos y a su vez detectar posibles impactos no previstos, para aplicar las medidas correctoras que se estimen precisas.
3. Comprobar la adecuada implantación y la eficacia de medidas correctoras propuestas y establecer nuevas medidas en caso de que las medidas propuestas no sean suficientes.
4. Asesorar a la Dirección de Obras en aspectos ambientales del proyecto.

### **7.2.- FASES DEL PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL**

Se han diferenciado varias fases del programa para cada una de las cuales se proponen diversos controles:

- Fase de posteriores documentos de desarrollo del planeamiento
- Fase de obras

### **7.3.- DIRECCIÓN DE OBRA AMBIENTAL**

La Dirección de obra ambiental se encargara del seguimiento durante la fase obra y durante la vida útil del proyecto siendo la encargada de cumplir con el Plan de Vigilancia para cada fase del proyecto, incluida su fase de funcionamiento.

Dado que se trata de un trabajo realizado dentro del marco de otros trabajos como la Agenda 21 local, el seguimiento del PGOU no procede el establecimiento de una dotación económica.



#### 7.4.- VARIABLES A EVALUAR E INDICADORES DE CUMPLIMIENTO

Para cada una de las fases se plantean las variables y a continuación se plantean las variables e indicadores a registrar.

##### Fase de posteriores documentos de desarrollo del planeamiento

Se comprobará que las siguientes fases de desarrollo cumplan con lo dispuesto por los organismos competentes y contienen toda la documentación necesaria y obligada.

En concreto, se comprobará la existencia de los siguientes apartados en los documentos de desarrollo:

- Integración y restauración ambiental y paisajística
- Plantaciones de autóctonas
- Medidas de ahorro energético
- Mantenimiento y continuidad de los caminos rurales

##### Fase de obras

Durante la fase de obra se considera necesario llevar un control ambiental de la obra de manera que se garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras, que se especificarán en el Proyecto correspondiente.

Durante el control ambiental de la obra, se deberán realizar informes, con una periodicidad semanal durante el primer mes y mensual a partir del segundo mes, que recojan las observaciones realizadas durante la inspección de la misma.

Los informes se referirán a la adopción de las medidas correctoras y el resultado obtenido por las mismas, problemas presentados, etc. Asimismo, se deberán recoger las incidencias que han tenido lugar durante el transcurso de las obras, vertidos, emisiones, etc.

Una vez finalizada la obra se deberá realizar un informe final de seguimiento de la obra correspondiente. Se realizarán los siguientes controles:

##### Niveles de residuos, emisión y ruido:

Se controlará la realización de revisiones periódicas de la maquinaria de la obra, al objeto de asegurar su adecuado mantenimiento y controlar que las emisiones y ruidos generados por la maquinaria estén comprendidos dentro de los niveles aceptados por la normativa vigente.

Se controlará el cumplimiento de las medidas para atenuar la contaminación del aire.

La dirección ambiental de la obra determinará durante el transcurso de la misma la necesidad de los riegos y su periodicidad.

##### Control de accesos:

Se controlará la utilización, por parte de los vehículos y maquinaria que participan en la obra, de caminos de acceso preexistentes.

Se especificarán los caminos de acceso a la obra antes del inicio de las mismas y se evitará la creación de nuevas vías de acceso a la obra.

En caso de que sea necesaria la apertura de nuevos accesos, se verificará que éstos se realicen procurando la máxima adaptación al terreno, de tal manera que se eviten taludes de excesiva pendiente.

##### Movimientos de tierras:



Se verificará que las actuaciones tendentes a remodelar la topografía se ajusten lo más posible a la natural: redondeando taludes, en planta y en alzado, evitando aristas y superficies planas, etc. Se comprobará la pendiente de los taludes resultantes para garantizar la posibilidad de regeneración de la vegetación autóctona.

#### Control y seguimiento de la restauración e integración ambiental y paisajística:

Se realizará un seguimiento. Se redactarán informes mensuales que recojan las actuaciones que se han llevado a cabo durante ese periodo y otros aspectos que se consideren oportunos. Se elaborarán fichas específicas para cada unidad de obra que recojan todos los aspectos relativos a la ejecución de los mismos: especies, nº de ejemplares, etc.

La Dirección Ambiental de la obra deberá supervisar los ejemplares que se utilizarán en las plantaciones, la preparación de hoyos, la ejecución de las plantaciones y su medición.

Se controlará que se cumplan las labores de mantenimiento durante el periodo de garantía establecido, así como la resiembra de las superficies fallidas.

#### Control de las instalaciones de obra, personal y caminos auxiliares:

Una vez finalizadas las obras se deberán recuperar las pistas, accesos, parque de maquinaria, etc.

La Dirección Ambiental de la obra deberá garantizar que se realice una campaña general de limpieza en el entorno de la obra, para eliminar restos de obras, etc.

### **7.5.- VARIABLES E INDICADORES A REGISTRAR**

#### CALIDAD DEL AIRE

Control de la presencia de partículas en suspensión que disminuyan la calidad del aire y el nivel sonoro.

Objetivo: Control de la eficacia de las medidas de protección establecidas durante las obras,

Indicador: Presencia de partículas en suspensión y ruido

Metodología de cálculo: observaciones en campo

Periodicidad: semanal

#### ACÚSTICA

Control de la maquinaria presente en la obra

Objetivo: mantener el ruido ambiental dentro de los límites legales establecidos para cada máquina.

Indicador: estado actualizado de la documentación legal de los vehículos y máquinas.

Metodología de cálculo: revisión de documentación

Periodicidad: semanal

#### REVEGETACIÓN Y CONTROL DE ESPECIES INVASORAS

Control del éxito de la revegetación y de presencia de especies invasoras.

Objetivo: conseguir un revegetación natural y autóctona y evitar la presencia de especies potencialmente invasoras.

Indicador: crecimiento de autóctonas e invasoras.

Metodología de cálculo: no se requiere fórmula de cálculo



Periodicidad: mensual

#### INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Verificación de la inclusión de las medidas preventivas y correctoras para la integración señalada para los diferentes proyectos.

Objetivo: integración paisajística del crecimiento residencial.

Indicador: inclusión de las medidas correctoras.

Metodología de cálculo: no se requiere fórmula de cálculo

Periodicidad: una vez (a la entrega de los proyectos)

Tolosa, 10 de junio de 2024

Por el equipo redactor,

Jon Aseginolaza Braga

D.N.I.: 34.096.336-D

Biólogo colegiado nº 19824-ARN



## Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

**Titulua / Título:**

2024H1050001-Hasierako onespina duen Plan Berezia/Hasierako onespina