



Documento **A\_ MEMORIA**

Documento **B\_ ORDENANZAS REGULADORAS**

Documento **C\_ PLAN DE ETAPAS**

Documento **D\_ ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

Documento **E\_ PLANOS**

## 1. INTRODUCCION

- 1.1 Promotor, redactor, objeto y antecedentes del Proyecto
- 1.2 Objetivos para la ordenación del Plan Especial de Ordenación Urbana
- 1.3 Contenido del Proyecto

## 2. DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO 21.1

- 2.1 Características generales del área
- 2.2 Propiedad del suelo
- 2.3 Redes de servicios existentes

## 3. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR PARA EL SUBÁMBITO URBANÍSTICO 21.1

- 3.1 Determinaciones de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.
- 3.2 Determinaciones del Planeamiento Territorial para el Subámbito Urbanístico 21.1
- 3.3 Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa (Aprobación Definitiva Texto Refundido 31-03-2009)
- 3.4 Otras determinaciones

## 4. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

- 4.1 Descripción general de la Ordenación
- 4.2 Cumplimiento de las dotaciones reglamentarias exigidas por Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo y del Decreto 123/2012 de 3 de julio.
- 4.3 Urbanización

## 5. GESTION Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

- 5.1 Condiciones generales de gestión y ejecución
- 5.2 Programa para la realización de las obras de urbanización y edificación
- 5.3 Plazos máximos para la urbanización y edificación del Ámbito Urbanístico
- 5.4 Costes de urbanización y viabilidad del desarrollo proyectado

<b>Cuadro 1</b>	Cuadros de características de la ordenación
<b>Cuadro 2</b>	Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la "Promoción de la Accesibilidad"
<b>Cuadro 3</b>	Justificación para el cumplimiento de la CTE- "SI. Seguridad en caso de Incendio"
<b>Cuadro 4</b>	Compromisos de la propiedad en relación con la ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana ("Plan de iniciativa particular")
<b>Cuadro 5</b>	Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa

## 1\_ INTRODUCCION

### 1.1 PROMOTOR, REDACTOR, OBJETO Y ANTECEDENTES DEL PROYECTO

El presente Plan especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución UE-1 del suelo urbano no consolidado del Subámbito Urbanístico 21.1 del AU 21 "Papelera Araxes", lo promueve la empresa SOLARPAP S.A., propietaria del suelo de la Unidad y se redacta por la sociedad de Arquitectura CB2 Arquitectura SLP, Estudio de Arquitectura y Urbanismo, sociedad colegiada nº 950.020, cuyo representante es Fernando Carazo Amundarain, arquitecto colegiado nº 1003 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro.

SOLARPAP S.A. es titular de todas las parcelas privadas que generan aprovechamiento en la Unidad de Ejecución U.E.1, de suelo urbano no consolidado.

El objeto de esta iniciativa es la redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana, que permita el desarrollo urbanístico del referido subámbito urbanístico. En este sentido, el presente documento procede a desarrollar las determinaciones, que para este ámbito, plantea el Plan General de Tolosa, y más específicamente, las de la Norma Particular del Ámbito Urbanístico "21. PAPELERA DE ARAXES".

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana, de conformidad con lo preceptuado en el art. 70 de la Ley 2/2006 tiene por objeto el desarrollo de la ordenación estructural del Plan General mediante el establecimiento y/o modificación de la ordenación pormenorizada, posibilitando su ejecución a través de las correspondientes actuaciones aisladas e integradas.

Se preveía, desde el Plan General, que el desarrollo del Ámbito Urbanístico "21. PAPELERA DE ARAXES", en cuanto a la elaboración y aprobación del Plan Especial, se produjera en el plazo máximo de tres años, contados a partir de la aprobación definitiva del Plan General de Tolosa.

Desde el año 2007, se han ido realizando las gestiones pertinentes con los Organismos competentes en este Ámbito, Ayuntamiento de Tolosa, Servicio de Aguas, Departamento de Carreteras, Biodiversidad,... con el objeto de que el Plan Especial se adapte a las determinaciones y criterios, que para este suelo, se entienden de interés municipal.

Con fecha del 12 de Diciembre de 2012, se presentó un proyecto de plan especial, ante el Ayuntamiento de Tolosa, conjuntamente con la Consulta para el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y el Estudio Hidráulico del río Araxes, solicitando su tramitación y aprobación inicial.

Y así, con fecha del 22 de Marzo de 2013, se aprueba inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 21.1".

Una vez que se cumplieron los días de exposición al público y recibidas las alegaciones pertinentes y admitidas por el Ayuntamiento, se entregó un nuevo proyecto visado en fecha del 20 de Diciembre de 2013, resolviendo dichas alegaciones. No obstante, se volvió a requerir por los Organismos competentes nuevos datos sobre el tratamiento de la zona consolidada. En este mismo tiempo las edificaciones industriales de la zona consolidada han cambiado de Propiedad y a instancias de la misma se introduce, dentro de la misma, la parcela de la Ermita y se modifican los accesos al área industrial, eliminando la rotonda, en la zona consolidada y desdoblado la vía, en su acceso al área a desarrollar, ralentizando el tráfico y mejorando las entradas y salidas del barrio colindante. Esta modificación, ha sido consensuada con el Departamento de carreteras de la Excm.a Diputación Foral de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de Tolosa.

Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Tolosa de 24 de septiembre de 2013 se estiman las alegaciones formuladas por D. Juan Iraola Sorondo y por el Ayuntamiento de Leaburu Txarama y se decide no aprobar

definitivamente el Plan Especial, en tanto, no se recojan las condiciones señaladas en el mismo acuerdo consistentes en presentar en un texto corregido las determinaciones impuestas en la aprobación inicial, en el informe del Departamento de Movilidad e infraestructuras viarias de la Diputación Foral, las impuestas por URA, las contenidas en el informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco y las planteadas en las alegaciones estimadas.

El 17 de marzo de 2015 se presentó nuevo Plan Especial que fue informado desfavorablemente el 22 de julio de 2015.

Con fecha 4 de abril de 2017 se presentó nuevo Plan Especial de todo el ámbito.

Por Decreto 197/2017 de 18 de julio se califica como Bien Cultural la Fábrica de Papel de Araxes, y sus infraestructuras hidráulicas, con la categoría de Conjunto Monumental.

El Plan Especial, en todo momento tenía como ámbito la totalidad del ámbito urbanístico 21, Papelera de Araxes, solo que al igual que hacía el Plan General, una parte era considerada suelo urbano consolidado mientras que la otra, el suelo urbano no consolidado, era lo que realmente se ordenaba con carácter pormenorizado donde el Plan Especial en una actuación integrada, a gestionar por el sistema de concertación a través de los necesarios Programas de Actuación, Propuesta de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, pero en cualquier caso, el ámbito del Plan Especial era completo de todo el ámbito urbanístico 21.

La Junta de Gobierno Local por Acuerdo de 22 de enero de 2018, aprobó inicialmente el Plan Especial condicionada a la modificación de determinados aspectos de las Normas particulares, publicación del acuerdo y solicitud de informes sectoriales, además se preveía la suspensión de la tramitación del Plan en caso de que fuera necesaria evaluación conjunta de impacto ambiental hasta que se produjera dicha evaluación conjunta.

Se reciben diversos informes y con fecha 10 de marzo de 2020, el Gobierno Vasco remite documento de alcance del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito urbanístico 21 Fábrica de Papel de Araxes.

Por Resolución de Alcaldía de 24 de agosto de 2020, dictada a la vista de informe jurídico emitido por la letrada D<sup>a</sup> Nekane Arazola Martínez se acuerda dividir en dos subámbitos el ámbito 21, lado Oeste, ámbito 21.2 donde se ubican la Fábrica de Papel de Araxes y sus infraestructuras hidráulicas calificados como Bien Cultural por Decreto nº 197/2017 de 18 de julio que será objeto de un Plan Especial de Protección y Conservación, y **el lado Este, ámbito 21.1** en el que se prevé la construcción de nuevas edificaciones industriales terciarias o de actividades económicas que será **objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana**.

En el apartado segundo de la misma Resolución se solicita de D. Eduardo Barandiaran, la modificación del ámbito del Plan Especial de Ordenación urbana presentado el 4 de abril de 2017 y la **presentación en el Ayuntamiento de un Plan Especial modificado que afecte exclusivamente al subámbito 21.1** de acuerdo con la delimitación establecida en el plano adjunto a la Resolución y junto con el estudio ambiental estratégico.

En consecuencia, el presente documento constituye el Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito 21.1 de suelo urbano no consolidado, al que se han incorporado todas las condiciones y determinaciones establecidas anteriormente por las diversas administraciones y que afectaban a dicho ámbito.



GU20154

**EDUARDO BARANDIARAN OSTEICOEHEA**  
 San Miguel auzoa 7  
 20250 LÉGORRETA

Oniztat dut zuri aditzera ematea, Olatz Peon Ormazabal Udal honetako Alkateak, 2020ko abuztuaren 24ko 1325 zk.dun dekretua egin duela eta hitzez hitz honako hauxe dioela:

Tengo a bien poner en su conocimiento que Olatz Peon Ormazabal, Alcaldesa del Ayuntamiento de Tolosa, ha emitido el Decreto N° 1325, de 24 de agosto de 2020, cuyo contenido es el siguiente:

**EXPEDIENTE ZBKIA:** 2017H1050002 / B.5.1/J21/2017/0001. 21. Araxes paper-fabrika esparruko Hirri Antolamenduko Plan Berezia

**NÚMERO DE EXPEDIENTE:** 2017H1050002 / B.5.1/J21/2017/0001. 21. Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito de la Fábrica de papel Araxes.

**1.- AURREKARIAK**

**1.- ANTECEDENTES**

1.- Udaltzatzen 2009ko martxoaren 3an hartutako erabakiaren bidez, behin betiko onartu zen Tolosako HAPOnen testu bategina. Erabaki hori 2009ko martxoaren 31ko GAOn argitaratu zen.

1.- Mediante acuerdo plenario de 3 de marzo de 2009 se aprobó definitivamente el texto refundido del PGOU de Tolosa. Dicho acuerdo fue publicado en el BOG de 31 de marzo de 2009.

2.- HAPOn "21. Araxes Paper-fabrika" hirigintza-eremua mugatu zen, 35.265 m<sup>2</sup>-ko azalerarekin, eta Plan Berezia baten bidez, antolamendua egingo zela azalduz.

2.- En el PGOU se delimitó el ámbito urbanístico "21. Fábrica de Papel Araxes", con una superficie de 35.265 m<sup>2</sup>, y mediante un Plan Especial, explicando la ordenación.

3.- Zehaztapen hori betetzeko, 2012. urtean Plan Berezia bat aurkeztu zen, eta hasierako onespina eman zitzaion Tokiko Gobernu Batzarrek 2013ko martxoaren 22an hartutako erabakiaren bidez. Jendaurrean jarri zen 20 egunez, eta nahitaezko bosten sektorialak eskatu zitzaizkion.

3.- En cumplimiento de esta determinación, en el año 2012 se presentó un Plan Especial que fue aprobado inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 22 de marzo de 2013. Se sometió a información pública durante 20 días y se le solicitaron los informes sectoriales preceptivos.

4.- Egindako alegazioak eta bosten sektorialak aztertuta, 2013ko irailaren 24ko osoko bilkuran Plan Berezia behin betiko ez onartzea erabaki zen, baldintza hauek jaso arte:

4.- Examinadas las alegaciones e informes sectoriales emitidos, en sesión plenaria celebrada el día 24 de septiembre de 2013 se acordó la no aprobación definitiva del Plan Especial hasta que se incluyan las siguientes condiciones:

- Hasierako onarpenean ezarritakoak.
- Foru Aldundiko Mugikortasuneko eta Bide Azpiegiturarako Departamentuaren bostenean ezarritakoak.
- Ur Agentziak ezarritakoak.
- Eusko Jaurlaritzako Kultura Sallaren bostenean

- Las establecidas en la aprobación inicial.
- Las establecidas en el informe del Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias de la

BARKOZAK 2016-08-18 10:47:33 - 9348 - 67dcaaf23ba639





TOLOSAKO  
UDALA

ezarritakoak.

- Alegazioetan planteaturakoak \*.

5.- 2015eko martxoaren 17an Plan Berezi berri bat aurkeztu zen, eta uztailaren 22an aurkako txostena egln zen.

6.- 2016ko irailaren 29an, Tolosako Udalarik jakinarazi zitzaion Araxes Paper-Fabrika eta haren gallegitura hidraulikoak Monumentu-Multzo kategorian sailkatutako Kultura-Ondasun izendatzeko espedienteari hasiera eman zitzaioela.

7.- 2017ko apirilaren 4an, Eduardo Barandiarán jaunak HAPOko "21.Araxes Paper-Fabrika" hirigintza-eremuko Hirik Antolamenduko Plan Berezi berria aurkeztu zuen.

8.- 2017ko uztailaren 27an, Tolosako Udalarik uztailaren 18ko 197/2017 Dekretua jakinarazi zitzaion. Dekretu horren bidez, Monumentu Multzo kategoriarekin, Araxeseko Paper-Fabrika eta bere azpiegitura hidraulikoak, Tolosan, Leaburun, Aitzon eta Lizartzan kokaturakoak, Kultura-Ondasun gisa kalifikatzen dira.

9.- Tokiko Gobernu Batzarrak, 2018ko urtarrilaren 22an, honako haur erabaki zuen: Dokumentuak hasierako onespina ematea, -arau partikularretan zehaztutako batzuk aldatzearen baldintzapean-, erabakia argitaratzea eta txosten sektorialak eskatzea. Ebazpen horren laugarren atala nabarmendu behar da, honako haur ezartzen baitu:

"Laugarrena.- Eusko Jauriaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza, Nekazaritza eta Arrantza Sailak ebazten badu ingurumen-inkaktuen ebaluazio bateratua burutu behar dela, Planaren Izapidetzea eten egingo da, ebaluazio bateratua burutu egln arte."

10.- 2018ko ekainaren 7an, Ur-Agentziak Plan Bereziaren aurkako txostena egln zuen, eta zenbait zehaztutakoak betetzea eskatu zuen.

11.- 2019ko urtarrilaren 31n, ohiko Ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura hasteko eskaera egln zitzaion Eusko Jauriaritzako Ingurumen Sailari.

Diputación Foral.

- Las establecidas por la Agencia Hidrográfica.
- Las establecidas en el informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.
- Los planteados en las alegaciones \*.

5.- El 17 de marzo de 2015 se presentó un nuevo Plan Especial y el 22 de julio se emitió un Informe desfavorable.

6.- Con fecha 29 de septiembre de 2016 se notificó al Ayuntamiento de Tolosa el inicio del expediente para la declaración de la Fábrica de Papel Araxes y sus superestructuras hidráulicas como Bien Cultural Calificado en la categoría de Conjunto Monumental.

7.- Con fecha 4 de abril de 2017, D. Eduardo Barandiarán presentó el nuevo Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito urbanístico "21.Fábrica de papel Araxes" del PGOU.

8.- El 27 de julio de 2017 se notificó al Ayuntamiento de Tolosa el Decreto 197/2017, de 18 de julio. Mediante este decreto, con la categoría de Conjunto Monumental, se califica como Bien Cultural la Fábrica de papel de Araxes y sus infraestructuras hidráulicas, ubicadas en Tolosa, Leaburu, Aitzo y Lizartza.

9.- La Junta de Gobierno Local acordó el 22 de enero de 2018 la aprobación inicial del documento, condicionado a la modificación de determinadas especificaciones de las Normas Particulares, la publicación del acuerdo y la solicitud de Informes sectoriales. Cabe destacar el apartado cuarto de dicha resolución, que establece lo siguiente:

"Cuarto.- En el caso de que el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco resuelva la necesidad de llevar a cabo una evaluación conjunta de impacto ambiental, se suspenderá la tramitación del Plan hasta que se produzca dicha evaluación conjunta."

10.- Con fecha 7 de junio de 2018 la Agencia Vasca del Agua emite Informe desfavorable al Plan Especial, solicitando el cumplimiento de una serie de especificaciones.

TOLOSAKO UDALA



2021eko martxoaren 9an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

TOLOSAKO  
UDALA

12.- 2019ko azaroaren 21ean Plan Berezien Hasierako Onespenerari buruzko Ur Agentziaren bostena jaso zen.

13.- 2020ko martxoaren 10ean, Eusko Jaurlaritzak 21."Araxesko Paper-Fabrika" hirigintza-eremuko Hirri Antolamenduko Plan Berezien Irismen-dokumentua bidali zuen.

14.-2020ko ekainaren 18an Araudi SLP-ko Nekane Azarola Martinezek, udalaren enkarguz Txosten Juridikoa Idatzli zuen.

#### Eraizoiatutako espedienteak:

- B.5.1/21/2012.0001. 21 Araxes paper-fabrika esparruko Hirri Antolamenduko Plan Berezia.

## 2.- AZTERKETA JURIDIKOA

Hasieran onetsitako Plan Berezian planteatutako hirigintza-antolamenduan bi eremu bereizten dira:

- Eremuaren mendebaldean, hiri-lurzorua finkatu gisa salikaturata, Araxesko Paper-Fabrikako eraikin babestuek dauden lekua.
- Eremuaren ekialdean, finkatu gabeko hiri-lurzorua gisa salikaturata, industria-erabilerarako, hirugarren sektoreko erabilerarako edo jarduera ekonomikoetarako eraikin berriak eraikitzea aurreikusten da.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 69. artikulua Plan Berezien eremua eta edukia arautzen ditu, eta honako hau ezartzen du 1.atalean:

"1.- Plan bereziek bi esparru-mota har ditzakete antolamendua egiteko: batetik, udalaren osoa edo udalaren zatit bat, lurzorua-mota bat edo gehiago hartuta, eta bestetik, hirigintza orokorrak definitutako edo plan bereziak berak bere xedarekin bat etortzen zehaztutako esparru edo area jakin bat."

11.- Con fecha 31 de octubre de 2019 se solicitó al Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco el Inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

12.- El 21 de noviembre de 2019 se recibió el Informe de la Agencia Hidrográfica sobre la Aprobación Inicial del Plan Especial.

13.- Con fecha 10 de marzo de 2020, el Gobierno Vasco remite documento de alcance del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito urbanístico 21 "Fábrica de papel de Araxes".

14.- El 18 de Junio de 2020 Nekane Azarola Martínez, de Araudi SLP, redactó un Informe Jurídico por encargo municipal.

#### Expedientes relacionados:

- B.5.1/21/2012.0001. Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito urbanístico 21 Fábrica de papel de Araxes.

## 2.- ANÁLISIS JURÍDICO.

En la ordenación urbanística planteada en el Plan Especial aprobado inicialmente se distinguen dos ámbitos:

- Al oeste del ámbito, clasificados como suelo urbano consolidado, donde se encuentran los edificios protegidos de la Fábrica de papel de Araxes.
- Al este del ámbito, clasificado como suelo urbano no consolidado, se prevé la construcción de nuevas edificaciones para uso industrial, terciario o de actividades económicas.

El artículo 69 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo regula el ámbito y contenido de los Planes Especiales, estableciendo lo siguiente en su apartado 1:

"1.- Los planes especiales podrán comprender dos tipos de ámbitos para su ordenación: la totalidad o parte del municipio, comprendiendo una o varias clases de suelo, y un ámbito o área determinados por el planeamiento general o por el propio plan especial de acuerdo con su objeto."





Aztergai dugun kasu honetan, hirigintza-eremuiko bi zonen hirigintzako desberdintasunez gain, bada eremuaren antolamenduan eragina duen gertaera bat: 197/2017 Dekretua, uztailaren 18koa, Monumentu Multzo kategoriarekin, Araxeseko Paper-Fabrika eta bere azpiegitura hidraulikoak kultura-ondasun gisa kalifikatzen dituena.

Dekretu horren bidez, ondasunak babesteaz gain, III. eranskinean babes-araubide bat arautzen da, hirigintza-plangintzarako loteslea dena, eta 197/2017 Dekretuaren xedapen iragankorrean berariaz zehazten da honako hau:

*"Udal-plangintza dekretu honetan ezarritako babes-erregimenari egokitu arte eta Eusko Jaurlantzako Kultura eta Hizkuntza Politika Sailak oniritzia eman arte, Monumentu-multzoren mugaketaren eremuan egin beharreko esku-hartzeak egiteko, beharrezkoa izango da Gipuzkoako Foru Aldundiren organo eskudunen baimena eskuratzea, eta baimen hori udal-izentzia baino lehen lortu behar da, hala ezartzen baitu Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 29.1 artikulua".*

Lurzorua 2/2006 Legeak plan berezien eremua eta edukia arautzen ditu 69. artikuluan eta hurrengoetan, eta hainbat Plan berezi bereizten ditu, xedearan arabera.

70. artikulua honela definitzen du hiri-antolamenduko Plan berezien xedea:

*"Plan orokorren egiturazko antolamendua garatzea da hiri antolatzeko plan bereziaren xedea, eta hori, hain zuzen, plan orokorrek egiturazko antolamendua atzeratzea baimentzen duen hiri-lurzorua areetan antolamendu xehatua ezarrita egiten du. Hiri-lurzoruari buruz plan orokorren agintean jasotako antolamendu xehatua akitzeko ere erabil daiteke hiri antolatzeko plan berezia".*

72. artikulua babes eta kontserbazio plan bereziaren edukia eta xedea arautzen ditu, honako zehaztapen hauekin:

1.- Babes- eta zainza-plan berezien xedea da plan orokorretan jasota dauden antolamendua osatzea, planen zehaztapenek xede dituzten elementu naturalak edota artifizialak babesteko arauen bidez. Beharrezkoa bada, plan orokorrean jaso gabeko beste babes-arau osagaririk ere zehaztu dezake plan bereziak.

En el caso que nos ocupa, además de las diferencias urbanísticas de las dos zonas del ámbito urbanístico, existe un hecho que afecta a la ordenación del ámbito: el Decreto 197/2017, de 18 de Julio, con la categoría de Conjunto Monumental, que califica como Bien Cultural la Fabrica de Papel de Araxes y sus Infraestructuras hidráulicas.

Mediante este decreto, además de la protección de los bienes, se regula en el anexo III un régimen de protección, que es vinculante para el planeamiento urbanístico, y en la disposición transitoria del Decreto 197/2017 se especifica expresamente lo siguiente:

*"Hasta que el planeamiento municipal no se ajuste al régimen de protección establecido en el presente Decreto y sea visado por el Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco, las intervenciones en el ámbito de la delimitación del Conjunto Monumental requerirán autorización previa de los órganos competentes de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que deberá obtenerse con carácter previo a la licencia municipal, tal y como establece el artículo 29.1 de la Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco".*

La Ley 2/2006 de Suelo regula el ámbito y contenido de los planes especiales en sus artículos 69 y siguientes, diferenciando diversos planes especiales en función de su objeto.

El artículo 70 define el objeto de los planes especiales de ordenación urbana como:

*"El Plan Especial de Ordenación Urbana tiene por objeto el desarrollo de la ordenación estructural del Plan General mediante la ordenación pormenorizada de las Áreas de Suelo Urbano en las que el Plan General autoriza el aplazamiento de la ordenación estructural. El Plan Especial de Ordenación Urbana también podrá ser utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en los pliegos del Plan General".*

El artículo 72 regula el contenido y objeto del Plan Especial de Protección y Conservación, con las siguientes especificaciones:

1. - Los planes especiales de protección y vigilancia tienen por objeto complementar la ordenación contenida en los planes generales mediante normas de protección de los elementos naturales y/o





TOLOSAKO  
UDALA

artificiales objeto de las especificaciones de los planes. En su caso, el plan especial podrá establecer otras normas complementarias de protección no contempladas en el plan general.

2.- Plan bereziak babestu era zaindu beharreko guneak eta gauzak hauek izan daitezke: itsasertza, paisala, hiriguneak edo landaguneak, eraikinak, instalazioak, baratzeak, erelintzak, basoak eta lbaletako ekosistemak, eta orobat beste elementu natural edo artifizial oro ere.

3.- Babes- eta zainntza-plan bereziak, orobat, halakorzar kalifikaturako eta salikaturako ondasun kulturalen babes-araubidea ere jasoko du -bakontzaren hasierako eta deklarazioko espedienteen arabera-, eta babes-araubide hori beren helburuen arabera garatu ahal izango du."

Azken batean, adierazi dugun bezala, "21.Araxes Paper-fabrika" hirigintza-eremuaren barruan, bi hirigintza-errealitate desberdin daude, eta lortu nahi den helburuarekin bat datozen plan bereziak idazteko beharra ikusten da.

Ondorioz, eremuaren mendebaldean, hiri-lurzoru finkatu gisa salikaturatu, Araxesko Paper-fabrika eta haren azpiegitura hidraulikoak dauden tokian, babes eta kontserbazio Plan Berezi bat idatzi eta izapidetu behar da.

Monumentu-multzoa babesteko eta kontserbatzeko plan berezi hori hasierako onespina eman ondoren, Eusko Jaurfentzako Kultura Sailaren bostena behar da, eta loteslea izango da. Euskal Lurzoruaren Legearen 97.3 artikulua.

Eremuaren ekialdean, Industria-erabilerarako, hirugarren sektoreko erabilerarako edo jarduera ekonomikoetarako eraikin berriak eraikitzea aurreikusten den tokian, hiri-antolamenduko Plan Berezi bat idatzi behar da.

Jarrailu beharreko prozedurari dagokionez, honako hau nabarmendu behar da:

1.- Plan bereziak izapidetzeko prozedura Lurzoruar buruzko Legearen 97. artikuluan araututakoa da.

2.- Babes eta kontserbazio plan bereziak, hasierako onespinen ondoren, nahitaezko

2. - Los espacios y los elementos objeto de protección y conservación del Plan Especial podrán ser el litoral, el paisaje, los núcleos urbanos o rurales, los edificios, las instalaciones, las huertas, las siembras, los bosques y los ecosistemas fluviales, así como cualquier otro elemento natural o artificial.

3. - El plan especial de protección y vigilancia incluirá asimismo el régimen de protección de los bienes culturales calificados y clasificados como tales, de acuerdo con sus respectivos expedientes iniciales y declarativos, y podrá desarrollar dicho régimen de protección de acuerdo con sus fines. "

En definitiva, tal y como hemos señalado, dentro del ámbito urbanístico "21.Fábrica de papel de Araxes", existen dos realidades urbanísticas diferentes y se ve la necesidad de redactar planes especiales acordes con el objetivo perseguido.

En consecuencia, en la zona oeste del ámbito, clasificada como suelo urbano consolidado, donde se ubican la Fábrica de Papel de Araxes y sus infraestructuras hidráulicas, se deberá redactar y tramitar un Plan Especial de Protección y Conservación.

Tras la aprobación inicial del citado Plan Especial de Protección y Conservación del Conjunto Monumental, se requerirá Informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, que tendrá carácter vinculante. Artículo 97.3 de la Ley Vasca del Suelo.

Al este del ámbito, donde se prevé la construcción de nuevas edificaciones para uso industrial, terciario o de actividades económicas, debe redactarse un Plan Especial de Ordenación Urbana.

En cuanto al procedimiento a seguir, cabe destacar lo siguiente:

1.- El procedimiento de tramitación de los planes

TOLOSAKO UDALA



2021eko martxoaren 9an Gobernu Batzarrak eman

HASIERAKO ONESPINA BALDINTZEKIN



txosten sektorialeaz gain, txostena eskatu beharko dilo Eusko Jauriaritzako Kultura Sailari.

especiales es el regulado en el artículo 97 de la Ley de Suelo.

2.- El Plan Especial de Protección y Conservación, tras su aprobación inicial, además de los Informes sectoriales preceptivos, deberá solicitar Informe al Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

3.- Ingurumen-prozedurari dagokionez, 2019ko urtarrilaren 21. Araxes Paper-Fabrikako hirigintza-eremu osoa hartzen duen Plan Berezirako, eta Eusko Jauriaritzak, 2020ko martxoaren 10eko ebazpenaren bidez, Irismen-dokumentua egin zuen.

3.- En cuanto al procedimiento ambiental, en octubre de 2019 se inició dicho procedimiento para el Plan Especial que abarca todo el ámbito urbanístico "21. Fábrica de Papel Araxes", y el Gobierno Vasco, mediante resolución de 10 de marzo de 2020, elaboró el documento de alcance.

4.- Irismen-dokumentuan, Ingurumen-heiburuak, jasagarritasun-printzipio eta -irizpide aplikagarriak, Ingurumenaren aldetik garrantzitsuak diren eremuak eta jarduketak kokatzeko desegokiak diren eremuak ezartzen dira; beraz, Plan Berez berrien idazketak eta egingo den ingurumen-azterketa estrategikoak Irismen-dokumentu hori bete beharko dute.

4.- En el documento de alcance se establecen los objetivos ambientales, los principios y criterios de sostenibilidad aplicables, las áreas ambientalmente relevantes y las áreas no adecuadas para ubicar las actuaciones, por lo que la redacción de los nuevos Planes Especiales y el estudio ambiental estratégico que se elabore deberán cumplir dicho documento de alcance.

Hasierako dokumentu estrategikoa idatzi duen Ekolurreko teknikariaren bidez, kontsulta bat egin zailo Eusko Jauriaritzari, eta adierazi dute eremua murrizteko ez dela berriro eskatu behar Irismen-dokumentua.

A través del técnico de Ekolur, redactor del documento inicial estratégico, se ha realizado una consulta al Gobierno Vasco y señalan que para reducir la zona no se debe volver a solicitar el documento de alcance.

Espedienteko txostenak ikusita, Alkateak

Vistos los informes obrantes en el expediente, la Alcaldía

**ERABAKI DU:**

**RESUELVE:**

**LEHENENGOA.-** "21. Araxes paper-fabrikako" hirigintza-esparruko antolamendu xehatua bi plan bereziren bidez egitea egokiagoa dela, haren xedearekin bat etorritik, eta ondoko eremuak berezita, erantsitako planoan oinarrituta:

**PRIMERO.-** Que la ordenación pomenorizada del ámbito urbanístico "21. Fábrica de papel Araxes" es más adecuada a través de dos planes especiales, de acuerdo con su objeto, diferenciando los siguientes ámbitos, en base al plano adjunto:

1.- Eremuaren mendebaldea, 21.2 azpiesparrua bezala izendatuko dena eta Araxesko Paper-fabrikako eta haren azplegitura hidraulikoak dauden esparrua, uztailaren 18ko 1977/2017 Dekretuaren bidez kultura-ondasun gisa kalifikatuta, Monumentu-Multzo kategoriarekin, eta hura babesteko eta kontserbatzeko Plan Berez baten xede izango dena.

1.- El lado oeste del ámbito, declarado subámbito 21.2 y el ámbito en el que se ubican la Fábrica de Papel de Araxes y sus infraestructuras hidráulicas, calificado como Bien Cultural por Decreto 1977/2017, de 18 de Julio, con la categoría de Conjunto Monumental y que





TOLOSAKO  
UDALA

2.- Eremuaren ekialdea, 21.1 azpiesparrua bezala izendatuko dena eta Industriadako, hirugarren sektorerako edo jarduera ekonomikoetarako eralkin berriak eraikitzea aurreikusten den esparrua, hiri-antolamenduko Plan Berezi baten xede izango dena.

**BIGARRENA.-** Eduardo Barandiaran jaunari eskatzea 2017ko apirilaren 4an aurkeztutako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren eremua aldatzeko, eta Udalean aurkezteko 21.1 azpiesparruari bakarrik eragiten dion aldatutako Plan Berezia (erantsitako planoan ezarritako mugaketaren arabera) ingurumen-azterketa estrategikoarekin batera.

**HIRUGARRENA.-** Interesatuak erabakiaren berri ematea.

Dekretua behin betikoa da, eta bide administratiboari amaiera ematen dio. Erabakiaren kontra honako errekurso hauek jar daitezke:

Administrazioarekiko auzi errekursoa Donostiako Administrazioarekiko Auzietako Epaitegian, dekretu hau jakinarazi eta biharamunetik kontatzen hasita bi hilabeteko epean.

Berraztertze errekursoa (aukerakoa) Alkatezian, lehen alpatutako errekursoa jarri aurretik, erabaki honen jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik hilabete baten barruan.

será objeto de un Plan Especial de Protección y Conservación.

2.- El lado este del ámbito, que será declarado subámbito 21.1 y el ámbito en el que se prevé la construcción de nuevas edificaciones Industriales, terciarias o de actividades económicas, que será objeto de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

**SEGUNDO.-** Solicitar a D. Eduardo Barandiaran la modificación del ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana presentado el 4 de abril de 2017 y la presentación en el Ayuntamiento del Plan Especial modificado (según la delimitación establecida en el plano adjunto) que afecte exclusivamente al subámbito 21.1 junto con el estudio ambiental estratégico.

**TERCERO.-** Notificar la presente resolución a los interesados.

La presente Resolución es definitiva y pone fin a la vía administrativa. Contra la misma podrán interponerse los siguientes recursos:

Recurso Contencioso Administrativo ante el Juzgado de los Contencioso Administrativo de San Sebastián en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la recepción de la notificación de esta Resolución.

Recurso de Reposición ante esta Alcaldía (con carácter potestativo), previo al Recurso señalado en el apartado anterior, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la recepción de la notificación de esta Resolución.

Tolosan, 2020ko abuztuaren 24an

Idazkari akzidentala

Karmele Contreras Golkoetxea



## 1.2 OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO 21.1.

El Plan Especial cumplimenta en su totalidad, desarrollándolos, "los criterios y objetivos de ordenación" propuestos desde el Plan General de Ordenación Urbana y, que concretamente, para el Subámbito Urbanístico 21.1", son los siguientes:

### (Plan General) NORMA PARTICULAR PARA EL SUBÁMBITO URBANÍSTICO 21.1"

#### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Ámbito situado a orillas de la carretera "N-130", en las inmediaciones del barrio de Txarama (Leaburu), ocupado por las instalaciones de la denominada Papelera Araxes.

La superficie del subámbito urbanístico 21.1 es de 25.439 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en los planos de este documento.

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

\* Reforma y remodelación de las instalaciones de la papelera Araxes, ajustada al régimen urbanístico planteado en este Plan General, así como al que se determine en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en su desarrollo a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

\* Consolidación del destino de las citadas instalaciones a usos de actividades económicas.

\* Preservación del río Araxes y sus márgenes, incluida la determinación y ejecución de las medidas que con ese fin se estimen necesarias, con la consiguiente adaptación de la ordenación urbanística del ámbito a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

\* Adecuación de las nuevas edificaciones que, en su caso, se proyecten 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 (tanto de nueva planta como de sustitución de las preexistentes) que se proyecten en el mismo se ubicarán fuera del límite de dicho LIC.

\* Las edificaciones catalogadas existentes en el ámbito se adecuarán a los criterios específicos reguladores de las mismas.

\* Tratamiento urbano de la carretera N-130, integrando en la misma las correspondientes y necesarias redes peatonal y ciclista de calidad. Se consolidan los proyectos elaborados y aprobados con ese fin.

\* El proceso de elaboración del Plan Especial previsto en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización del mismo, se complementará con la realización del correspondiente estudio hidráulico con el fin de evaluar y fijar las medidas de intervención adecuadas para dar respuesta a posibles problemas y riesgos de inundabilidad.

#### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

##### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "B.10 USO INDUSTRIAL". (Superficie: 25.439 m<sup>2</sup>). (actual subámbito 21.1)

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

- Índice de edificabilidad máxima referido a los terrenos ubicados al Este de la carretera N-130: 1,04 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> (de aplicación sobre la superficie de la parcela privada aportada).

La edificabilidad resultante de la aplicación de ese índice incluye la totalidad de la destinada a usos de actividades económicas principales (semisótano – entresuelo y/o planta baja – plantas altas), excluyéndose únicamente de la misma la asociada a los sótanos proyectados.

En todo caso, la aplicación y efectividad de dicha edificabilidad máxima se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de protección, incluidas distancias, del cauce del río Araxes, del LIC conformado por ese río, y de la carretera N-130. Precisamente por ello, el índice de edificabilidad antes expuesto se entenderá reajustado a la baja en la medida en que lo exija y justifique la consecución de los objetivos de protección de esos elementos territoriales.

\* Bajo rasante: La edificabilidad autorizada se corresponde con la asociada a la totalidad de las plantas de sótano autorizadas en el ámbito, susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"), reajustada, en su caso, en la medida necesaria para adecuarla a, entre otros extremos, los criterios de preservación de:

- El río Araxes y sus márgenes, de acuerdo con lo establecido tanto en la legislación vigente en la materia como en el Plan Territorial Sectorial de preservación de los cauces fluviales, también vigente.

- El Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes.

- La carretera N-130.

- Las edificaciones del ámbito integradas en el Catálogo del patrimonio urbanístico del municipio.

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

Esos parámetros son los establecidos en esta misma Norma Particular, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de su reajuste en el Plan Especial a promover en el ámbito con el fin de determinar dicha ordenación.

B.- Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.10" (Documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Zona "E.10 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIÓN VIARIA". (Superficie: 3.515 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.**

No se determinan condiciones reguladoras de la red de sistemas locales de carácter estructural.

**3.- Clasificación urbanística.**

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

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

A los efectos de la determinación de la citada ordenación pormenorizada se procederá a la elaboración y aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la totalidad del Ámbito.

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

El citado Plan Especial será elaborado y aprobado en el plazo máximo de tres años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

**IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.**

**1.- Calificación pormenorizada.**

Las condiciones de calificación pormenorizada serán las establecidas en el Plan Especial a promover con ese fin en el Ámbito.

En todo caso, 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 la nuevas edificaciones proyectadas (tanto de nueva planta como en sustitución de las preexistentes) respecto del cauce del río Araxes será, como mínimo, de 12 m.

Además, esas edificaciones se emplazarán, en cualquier caso, fuera del límite del Lugar de Importancia Comunitaria conformado por ese mismo río.

Eso sí, tratándose de edificaciones catalogadas, se estará a lo establecido para las mismas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido dicho Plan Territorial Sectorial.

Complementariamente, sin perjuicio de su justificado reajuste en el citado Plan Especial, los parámetros reguladores de la forma de la edificación (número de plantas y altura de las edificaciones) serán los siguientes:

\* Terrenos ubicados al Oeste de la carretera N-130. (Subámbito 21.2)

- Sobre rasante.

Con dos salvedades, se consolidan las edificaciones existentes en esos terrenos con sus actuales parámetros formales. Esas salvedades son concretamente las siguientes:

. Las edificaciones o partes de las mismas ubicadas en la zona de protección del río Araxes no serán objeto de consideración a ese respecto.

. Dichos parámetros se entenderán reajustados en la medida necesaria para garantizar la efectiva preservación de las edificaciones integradas en el indicado Catálogo.

- Bajo rasante.

Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano en la medida y con el alcance en que sean compatibles con la preservación del indicado río y edificaciones catalogadas.

\* Terrenos ubicados al Este de la carretera N-130. (Subámbito 21.1)

- Dos plantas de sótano.

- Semisótano y/o Planta baja.

- Dos plantas altas.

**2.- Categorización del suelo urbano.**

El citado Plan Especial incluirá los terrenos del Ámbito en las categorías de suelo urbano consolidado (Subámbito 21.2) y/o suelo urbano no consolidado (Subámbito 21.1)

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

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones del Ámbito del río Araxes y de la carretera "N-130".

Además, tratándose de ese cauce fluvial y de las márgenes del mismo, 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 2.000.

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

A los efectos del adecuado tratamiento y preservación de esas edificaciones se actuará de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

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

**1.- Régimen de urbanización.**

Dicho régimen será el establecido en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito. En todo caso, tanto la urbanización del borde del río Araxes y su tratamiento como paseo público, como la determinación y ejecución de las correspondientes redes peatonal y ciclista a su paso por este Ámbito podrán ser acometidas bien en el contexto global de la urbanización del subámbito, bien de forma autónoma, mediante la formulación de los consiguientes proyectos de obra pública a promover con ese fin.

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

Se estará a ese respecto a lo que establezca el Plan Especial a promover en el subámbito. En todo caso, se declaran disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones o partes de las mismas ubicadas en la zona de protección del río Araxes

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

Se estará a ese respecto a lo que establezca el Plan Especial a promover en el subámbito.

En todo caso, con la salvedad que se indica a continuación, las obras de urbanización a ejecutar en el Subámbito serán consideradas a todos los efectos como cargas de urbanización a imputar a los desarrollos urbanísticos existentes y proyectados en el mismo.

La citada salvedad está relacionada con las referidas redes peatonal y ciclista, que serán ejecutadas y abonadas por la Administración.

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

### **1.- Geología y geomorfología.**

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

### **2.- Hidrología superficial.**

\* 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, en su caso y en lo posible, 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.). En ese contexto, el tratamiento de las edificaciones catalogadas existentes en el ámbito se adecuará a los específicos criterios de tratamiento de los mismos.

\* Se determinarán y ejecutarán las medidas necesarias para, en lo posible, eliminar y/o minimizar todo tipo de afecciones que perjudiquen a la calidad de las aguas del río Araxes.

\* A los efectos de la ejecución, siempre que resulte posible, del paseo peatonal en el borde del río Araxes 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.

\* El proceso de elaboración del Plan Especial previsto en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización se complementará con la realización del correspondiente estudio hidráulico con el fin de evaluar y fijar las medidas de intervención adecuadas para dar respuesta a posibles problemas y riesgos de inundabilidad.

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

Se determinarán y ejecutarán las medidas necesarias para la preservación del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes. En concreto, las nuevas edificaciones que, en su caso se proyecten en sustitución de las preexistentes se ubicarán fuera del límite del mismo.

### **4.- Otras cuestiones.**

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

## **IX.- GRÁFICOS.**

- Gráfico "1. Delimitación del Lugar de Importancia Comunitaria río Araxes"

El presente Plan Especial delimita una Unidad de Ejecución, UE-1, en suelo urbano no consolidado, a gestionar por el sistema de Concertación a través de los necesarios Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana de conformidad con lo establecido en el Decreto de Alcaldía de 24 de agosto de 2020, se limita a la ordenación del Subámbito Urbanístico 21.1, del Ámbito AU 21 "Papelera Araxes", coincidente con el suelo urbano no consolidado, quedando el resto, Subámbito 21.2, declarado Bien Cultural por Decreto nº 197/2017, pendiente del necesario Plan Especial de Patrimonio y Conservación.

## CONTENIDO DEL PROYECTO

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, el Plan Especial contendrá los siguientes documentos:

- Documento **A\_ MEMORIA**
- Documento **B\_ ORDENANZAS REGULADORAS**
- Documento **C\_ PLAN DE ETAPAS**
- Documento **D\_ ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**
- Documento **E\_ PLANOS**

## ANEJOS

El primero de los documentos, A\_ MEMORIA, que describe y justifica la ordenación propuesta, incorpora cinco documentos anexos:

- Cuadro 1** Cuadros de características de la ordenación
- Cuadro 2** Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la "Promoción de la Accesibilidad"
- Cuadro 3** Justificación para el cumplimiento de la CTE- "SI. Seguridad en caso de Incendio"
- Cuadro 4** Compromisos de la propiedad en relación con la ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana ("Plan de iniciativa particular")
- Cuadro 5** Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa

## 2\_ DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL DEL SUBÁMBITO URBANISITICO 21.1"

### 2.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA

El Área que ordena el presente Plan especial queda delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa. Su ámbito territorial se incluye dentro del espacio urbanístico denominado como Subámbito Urbanístico 21.1"

La superficie del Subámbito Urbanístico 21.1 es de 25.439 m<sup>2</sup>, corroborado por un levantamiento topográfico pormenorizado.

Los límites físicos que definen el Subámbito son: al Norte, el río Araxes y terrenos colindantes con la carretera Tolosa Lizarza, al Este el río Araxes y monte, al Sur con la carretera Tolosa Lizarza y el subámbito 21.2 y al Oeste con el río Araxes y la carretera Tolosa Lizartza. Se trata de un área discontinua, ya que el río Araxes lo atraviesa de Este a Oeste.

El Subámbito Urbanístico 21.1", objeto de este Plan Especial se sitúa a orillas de la carretera N-130, al Sur del núcleo urbano de Tolosa, y claramente delimitado por el trazado del río Araxes y la carretera Tolosa Lizarza, en las inmediaciones del barrio de Txarama (Leaburu) y está ocupado por pabellones en desuso.

El terreno que nos ocupa tiene una morfología alargada, con una forma sensiblemente sinusoidal apoyada en la carretera Tolosa Lizarza y atravesada por el río Araxes. La orografía del terreno viene marcada por unas plataformas, sensiblemente horizontales existentes, que se apoyan en el río Araxes y la carretera Tolosa Lizarza.

En los terrenos del Subámbito Urbanístico 21.1", existen varias edificaciones: un edificio de oficinas y unos pabellones industriales, actualmente en desuso.

Las condiciones topográficas del terreno se pueden observar, gráficamente en los planos, donde se constatan las cotas y secciones actuales del terreno.

### 2.2 PROPIEDAD DEL SUELO

Se describe el listado de las parcelas aportadas al ámbito del Plan Especial, así como la relación de los propietarios y sus superficies en el conjunto del ámbito, conforme al siguiente desglose:

#### a) Unidad de Ejecución U.E.1

Propietarios	Dirección	Parcela	Superficie m <sup>2</sup>
SOLARPAP S.A.	San Miguel, 7- 20250 Legorreta	P-1	14.220
SOLARPAP S.A.	San Miguel, 7- 20250 Legorreta	P-2	4.320
DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA (DFG)		P-3	1.248
DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA (DFG)		P-4	3.392
RIO		P-5	2.259
<b>TOTAL U.E.1</b>			<b>25.439</b>

En la Unidad de Ejecución U.E.1, las parcelas P-1 y P-2, generan un aprovechamiento urbanístico a razón de 1,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El resto de las parcelas, P-3 y P-4, por tratarse de terrenos vinculados a la carretera N-130, y el P-5, por tratarse del cauce del río, no generan aprovechamiento alguno.

## 2.3 REDES DE SERVICIOS EXISTENTES

### 2.3.1 Red viaria

Actualmente, el AU "21 PAPELERA ARAXES" se sitúa a ambos lados de la carretera de Lizartza N-130. En la zona norte del ámbito, las parcelas se sitúan en la parte inferior o este de la carretera, en la zona sur oeste y en la parte superior u oeste de la carretera. Dicha carretera acompaña al ámbito a lo largo de toda su longitud y es, ésta, la carretera que da acceso a todas las parcelas.

### 2.3.2 Red de saneamiento

En este momento no existe ningún tipo de servicio general de saneamiento, si bien existe un colector de fecales en el polígono colindante de Amaro, al que habrá que enganchar el colector de este ámbito.

Solamente existen las evacuaciones parciales de los edificios al río Araxes.

### 2.3.3 Red de abastecimiento de agua

Según el plan general de ordenación urbana de Tolosa, se propone un nuevo tramo de distribución de diámetro 125FD, que prevé que discurra junto a la carretera N-130 desde la zona norte del ámbito hasta el puente existente. En este punto, el tramo continúa paralelo al río.

### 2.3.4 Red de abastecimiento de energía eléctrica

En el entorno inmediato al ámbito existe una línea de alta tensión que llega a la zona norte del ámbito, además de tener en este momento abastecimiento eléctrico a los pabellones actuales.

### 2.3.5 Red de abastecimiento de gas natural

Existe en este momento una línea de gas que discurre paralela a la carretera N-130, que desde la zona norte del ámbito, llega hasta el puente existente. En la zona norte, la línea se sitúa en el lado oeste de la carretera y, tras cruzar la carretera, se sitúa en la zona este.

### 2.3.6 Red de alumbrado público

No existe una línea de alumbrado público que discurra por el Área.

### 2.3.7 Red de telecomunicaciones

La red de telefonía aérea existente se sitúa a lo largo de la zona oeste de la carretera N-130 y la red de telefonía subterránea se sitúa en la zona este de la carretera.

### **3\_ DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR PARA EL SUBÁMBITO URBANISTICO 21.1"**

---

#### **3.1 DETERMINACIONES DE LA LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO**

Las determinaciones urbanísticas que resultan para el Subámbito Urbanístico 21.1" del Plan General de Ordenación Urbana vigente, se han de adaptar a lo previsto en la Ley 2/2006, y así el presente documento desarrolla dicho ámbito cumpliendo con las exigencias de esta ley del Suelo y Urbanismo.

#### **3.2 DETERMINACIONES DEL DECRETO 123/2012 DE 3 DE JULIO**

En el ámbito del suelo urbano no consolidado deberá darse cumplimiento a lo preceptuado en los arts. 3, apartados 2 y 3 y 6-2 y 3 del Decreto 123/2012.

El mencionado Decreto establece los nuevos estándares urbanísticos aplicables al suelo urbano no consolidado, resultando de aplicación en nuestro caso y en el ámbito de la U.E.1 el 30% de ocupación mínima que debe acreditarse mediante la relación entre la suma de la superficie de las parcelas privadas respecto de la superficie total del ámbito, pudiendo deducirse la superficie de suelo incluido en la Unidad que no puede ser objeto de edificación por aplicación de normativa sectorial (art. 3, apartados 2 y 3).

También resulta de aplicación la reserva para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie total de la Unidad, pudiendo destinarse la mitad de dicha superficie a aparcamientos públicos (art. 6-2-a). Así mismo, deberá respetarse la ratio de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada, sobre suelo privado (art. 6-3).

#### **3.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL PARA EL SUBÁMBITO URBANISTICO 21.1"**

El Subámbito Urbanístico 21.1" no resulta afectado por ningún planeamiento territorial parcial, más allá de lo especificado en el documento del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.

#### **3.4 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TOLOSA (Aprobación Definitiva del Texto Refundido: 31-03-2009)**

El planeamiento general de aplicación en Tolosa se corresponde con el documento del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana aprobadas por el Ayuntamiento de Tolosa, en sesión del 3 de Marzo de 2009 y publicadas por el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 31 de Marzo de 2009.

La aplicación de las determinaciones particulares se define en las Normas Particulares para el Subámbito Urbanístico 21.1" del Documento 2.2. Normas particulares y de la documentación gráfica aneja –Anexo "V" del presente Documento.

En el Cuadro 5 de esta memoria se transcribe el texto completo de la Norma Particular correspondiente al Subámbito Urbanístico 21.1" que entre sus criterios y objetivos cita los siguientes:

- Reforma y remodelación de las instalaciones de la papelera Araxes, ajustada al régimen urbanístico planteado en este Plan General, así como al que se determine en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en su desarrollo a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

- Consolidación del destino de las citadas instalaciones a usos de actividades económicas.

- Preservación y rehabilitación de las edificaciones del ámbito integradas en el Catálogo de este Plan General.

- Preservación del río Araxes y sus márgenes, incluida la determinación y ejecución de las medidas que con ese fin se estimen necesarias, con la consiguiente adaptación de la ordenación urbanística del ámbito a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

- Adecuación de las nuevas edificaciones que, en su caso, se proyecten 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 (tanto de nueva planta como de sustitución de las preexistentes) que se proyecten en el mismo se ubicarán fuera del límite de dicho LIC.

- Tratamiento urbano de la carretera N-130, integrando en la misma las correspondientes y necesarias redes peatonal y ciclista de calidad. Se consolidan los proyectos elaborados y aprobados con ese fin.

- El proceso de elaboración del Plan Especial previsto en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización del mismo, se complementará con la realización del correspondiente estudio hidráulico con el fin de evaluar y fijar las medidas de intervención adecuadas para dar respuesta a posibles problemas y riesgos de inundabilidad.

### 3.5 OTRAS NORMAS DE APLICACIÓN

- Texto Refundido de la Ley del Suelo, Decreto Legislativo 7/2015.

- Ley del Suelo de 1976 y reglamentos formulados en su desarrollo, que se encuentren vigentes en aquellos aspectos que no contradigan lo que se establece en las disposiciones posteriores.

- Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

- Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos.

- Decreto 46/2020 de 24 de marzo de Regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística

- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Cantábrica, según Decreto del 22 de Diciembre de 1998.

- Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Río Araxes. Directiva Europea 92/43/CEE.

## 4\_ DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

### 4.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se redacta como una actuación urbanística de reforma y ordenación en el Subámbito Urbanístico 21.1, que conlleva la ordenación del conjunto y la reurbanización del mismo.

El suelo del Subámbito Urbanístico 21.1 se categoriza, desde este Plan Especial como suelo urbano no consolidado. Con este planteamiento se consigue consolidar su realidad, actual, industrial, en los términos que ya se establecían en las antiguas Normas Subsidiarias, complementada con la consecución de una reurbanización del entorno, con la ejecución de un bidegorri, a lo largo del corredor del río Araxes.

La ordenación planteada en el Subámbito Urbanístico 21.1, prevé la ampliación en la construcción de los pabellones industriales con un índice de edificabilidad máxima, de 1,04 m<sup>2</sup>(t)/ m<sup>2</sup>, sobre parcela privada aportada, con una clasificación del suelo, como urbano no consolidado.

Los criterios y objetivos principales, que se han adoptado para el diseño de la ordenación, son los siguientes:

- 1- Reforma, remodelación y ampliación de las edificaciones para acomodarlas a nuevos usos.
- 2- Consolidación del destino de las citadas instalaciones a usos de actividades económicas.
- 3- Preservación del río Araxes y sus márgenes.
- 4- Adecuación de las nuevas edificaciones que, en su caso, se proyecten 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, se tiene en cuenta que el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Río Araxes (ES2120012) incide parcialmente en terrenos ubicados en este ámbito. - Las edificaciones catalogadas existentes en el ámbito se adecuarán a los criterios específicos reguladores de las mismas.

- 5- Tratamiento urbano de la carretera N-130, integrando en la misma las correspondientes y necesarias redes peatonal y ciclista de calidad.
- 6- Se realiza el correspondiente estudio hidráulico con el fin de evaluar y fijar las medidas de intervención adecuadas para dar respuesta a posibles problemas y riesgos de inundabilidad

El desarrollo edificatorio del Área, atiende a los criterios planteados desde el Plan General, de tal forma que, desde una primera aproximación al diseño del Área, se puede ver con claridad la consecución de los objetivos principales.

La ordenación que se plantea en el Ámbito Urbanístico 21.1, viene ya dirigida por las construcciones existentes que se apoyan, de una forma discontinua sobre el río Araxes y la carretera N-130.

El eje vertebrador del Área, la carretera N-130 es el elemento que une las zonas edificatorias existentes: la zona Oeste, donde se dispone de una serie de pabellones unidos consolidados y la zona Este, donde se

plantea una ampliación de los edificios existentes y siempre en la cara opuesta al río Araxes. Es en esta zona donde se actúa, en base, a la edificabilidad urbanística adjudicada desde el plan General.

Los criterios establecidos en materia de retiros son los siguientes:

Los retiros de la edificación a desarrollar, en las nuevas ordenaciones, vienen regidos por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV-Vertiente Cantábrica, donde en el apartado E."Normativa específica sobre prevención de inundaciones y regulación hidráulica", punto E1. "Criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad", punto I.B. "Áreas con urbanización consolidada en la actualidad", donde se autorizan nuevos aprovechamientos, en los supuestos de reconversión o sustitución de la edificación existente, cuando la obsolescencia del desarrollo urbano actual aconseje su renovación, y además cumpla que se traten de suelos ya clasificados como urbanos y con urbanización consolidada, y justificando limitaciones para su desarrollo en zona no inundable.

También especifica en el apartado III.B. "Áreas con urbanización consolidada en la actualidad", que los usos existentes se podrán conservar, si bien se recomienda adoptar medidas correctoras aisladas, para anular la vulnerabilidad de las construcciones existentes, creando mejoras estructurales en las edificaciones, en los accesos y en el viario, aportando un Estudio Hidráulico, documento que se adjunta a esta Plan.

Por último en el apartado F3. "Normativa específica para márgenes en ámbitos desarrollados", punto 2, dice que los retiros tendrán carácter indicativo para las operaciones de conservación, reconversión o sustitución de la edificación existente, y en su punto 3. "Retiros edificatorios en zonas de reconversión urbana" habla de que si se aconseja una renovación de la edificación (generalmente en suelo industrial), la línea de edificación podría aproximarse o incluso coincidir con la preexistente, si se justifica en el correspondiente Plan Urbanístico (PERI).

En cualquier caso, la idea de la ordenación, como se ha dicho anteriormente, es la de la consolidación y ampliación de las edificaciones existentes, conforme a las directrices del Plan General, si bien cabría la posibilidad de consensuar medidas correctoras, para mejorar las condiciones hidráulicas actuales. Con todo ello, entendemos, que se cumpliría con la Normativa existente, en este tipo de suelo, en cuanto a la ordenación de las edificaciones existentes y su relación con el río Araxes. No obstante, en caso de derribo de las edificaciones actuales, la nueva edificación deberá de separarse del cauce del río a las distancias definidas en el PTS, bien entendido que el derribo, en el caso, de elementos inventariados, solamente podrán autorizarse, previo informe favorable de la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.

Es a partir del estudio hidráulico donde se establecen las determinaciones exigidas respecto de las edificaciones disconformes con el planeamiento, la zona de protección del Río Araxes y preservación del L.I.C.

El Plan General en el Subámbito urbanístico 21.1, prevé un suelo urbano no consolidado donde se delimita una Unidad de Ejecución estableciéndose una edificabilidad industrial, terciaria o de actividades económicas de 1,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela privada incluida en la Unidad.

Es decir, el Plan General, en suelo urbano no consolidado, contempla no solo la consolidación de las edificaciones existentes sino también su ampliación hasta el límite marcado por la aplicación de los 1,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Es precisamente sobre la premisa, de la consolidación de las edificaciones existentes y ampliación hasta los límites señalados, sobre los que deben incidir tanto el Estudio Hidráulico como las afecciones del río Araxes y la preservación del LIC, en el sentido de que la nueva edificación prevista en el presente Plan Especial no produzca nuevas afecciones a esos elementos.

En este sentido, el Plan Especial, de acuerdo con el Estudio Hidráulico, delimita las zonas inundables, consolida las edificaciones existentes manteniendo sus alineaciones respecto del río y el LIC y establece la ampliación y en definitiva la materialización del nuevo aprovechamiento urbanístico que siempre se localiza a partir de la edificación existente en la zona opuesta al elemento a proteger (Río Araxes, LIC), de tal manera que la incidencia en dichos elementos, si existe, proviene de las edificaciones consolidadas y en ningún caso de los nuevos aprovechamientos urbanísticos.

**Entendemos que ésta es la única interpretación lógica que permite integrar la consolidación de edificaciones existentes y la previsión de nuevos aprovechamientos, con el régimen de protección del Río Araxes y el LIC.**

Es cierto que se plantean ampliaciones o nuevas edificaciones, parcialmente dentro del L.I.C., pero siempre "apantallándolas" con edificaciones preexistentes consolidadas por lo que en ningún caso se perjudica el régimen de protección, compatibilizándose con el derecho al nuevo aprovechamiento urbanístico previsto en el Plan General.

En cuanto a los posibles enlaces del viario actual con las dos zonas del ámbito, Este y Oeste, se plantea una alternativa, ya consensuada con el Departamento de Carreteras de la Excm. Diputación de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de Tolosa, consistente en el desdoblamiento del vial en la zona Este, de tal forma, que sirviera de acceso a los pabellones, de esta zona, y además y con la creación de una "chicane", este tramo perdería velocidad < 50 Km/h, y se podría acceder y salir, directamente, a los diferentes pabellones existentes, así como de las viviendas del barrio colindante.

En definitiva, el Plan Espacial contempla un Área de suelo urbano no consolidado donde se delimita una Unidad de Ejecución a gestionar por el sistema de Concertación.

El Plan Especial en este Subámbito Urbanístico 21.1, de suelo urbano no consolidado, delimita una única unidad de ejecución a gestionar por el sistema de concertación, y contiene las determinaciones propias de esta categoría de suelo alcanzando los estándares mínimos de reserva de terrenos previstos en el Decreto 123/2012, sobre estándares, superando el 6% de la superficie total de la Unidad.

#### **4.2. CUMPLIMIENTO DE LAS DOTACIONES EXIGIDAS POR LA LEY 2/2006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO Y EL REGLAMENTO DE ESTANDARES URBANÍSTICOS, DECRETO 123/2012.**

##### **RESERVA DE TERRENOS PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES, art.6 Decreto 123/2012 de 3 de Julio**

- a) DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES**

##### **Sistema de zonas verdes y espacios libres:**

-Zonas verdes y espacios libres > 6% superficie total del área

**Reserva de suelo mínima: 6%** de 25.439 m<sup>2</sup>: para zonas verdes y espacios públicos.

La superficie total ordenada para el sistema de zonas verdes y espacios libres es de **8.470 m<sup>2</sup>**, superior a los 1.526 m<sup>2</sup>, mínimos, que exige la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y el Decreto 123/2012.

## • b) APARCAMIENTOS DE VEHICULOS

La cantidad de aparcamientos es la resultante de las siguientes consideraciones:

- En aplicación del Decreto 123/2012, se demanda 0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> del incremento de superficie de las ampliaciones. Es decir, (166) 107 plazas

El Plan Especial prevé un total de **107** plazas de aparcamientos, en terrenos destinados a espacios libres públicos, en superficie.

## • c) VEGETACIÓN

Se dispone de un (1) árbol, por cada 100 m<sup>2</sup> de incremento edificatorio. Dado que el incremento del techo edificatorio es de 11.916 m<sup>2</sup>, el número de árboles a plantar será, mínimamente, de 119.

## 4.3. URBANIZACIÓN

Conforme a las determinaciones del art. 53 del Reglamento de la Ley del Suelo, se prevén los trazados generales de las redes de todos los servicios previstos, acomodándose o complementando los servicios fundamentales existentes.

### 4.3.1. Red viaria

La red viaria rodada se desarrolla a lo largo de la carretera nacional N-130, existente. Dicha vía abastece, en este momento, a los pabellones situados en sus bordes.

Se pretende con esta actuación, mejorar las condiciones de acceso, , con el desdoblamiento de la carretera N-130 Tolosa-Lizartza, que servirá como elemento de accesos y ralentizador de la velocidad de los vehículos, a la vez, que organizará las entradas a los pabellones, tanto existentes como a sus ampliaciones. Es en esta zona donde se crea una vía secundaria, que sirve, para un abastecimiento específico de los pabellones que aquí se ubican.

La red rodada principal, irá flanqueada por una acera de 2,00 metros de anchura y un carril bici de la misma dimensión. Estos transcurren por la línea Norte de la N-130.

Se desarrollan, también, aparcamientos en superficie, como dotación de los pabellones a ampliar.

Se mejora el acceso a los caseríos situados en la margen izquierda del río Araxes, en su confluencia con la N-130, de tal forma que el desdoblamiento sirva, para perder velocidad y permita los giros, con buena visibilidad, en su confluencia con la N-130. Así mismo se respeta, en su sitio, la marquesina de la parada del autobús, donde se han realizado obras, para reducir la velocidad y se ha incorporado un paso cebra.

Las redes peatonal y ciclista serán ejecutadas y costeadas por la Administración actuante.

### 4.3.2. Red de saneamiento

La red general de saneamiento, en su doble trazado de aguas residuales y aguas pluviales, se adaptará al sistema por gravedad con lámina libre. Esta red separativa evacuará la recogida de las aguas residuales y pluviales de las edificaciones y áreas libres a urbanizar.

El Subámbito Urbanístico 21.1 con una extensión superficial de 25.439 m<sup>2</sup>, dentro del término municipal de Tolosa, dispone de una topografía sensiblemente plana, como consecuencia de las actuaciones precedentes, pero rodeada de una topografía de pendientes muy acusadas.

La red principal de fecales, discurrirá por el frente de la nueva ampliación y enlazará con el colector que irá por el vial rodado de ribera del río.

La red de pluviales discurrirá directamente hacia el río después de haber sido recogidas las aguas de Área. Asimismo se dispondrá de un sistema de drenaje –aguas filtradas y de escorrentía- que irá conectando con los diferentes tubos de pluviales. Se prevén un ramal principal en la dirección Sur Norte y discurrirá, paralelamente al trazado de fecales. Este tubo verterá directamente al río, en su extremo Norte.

El trazado de los colectores discurrirá por áreas libres y espacios comunes, a fin de no crear servidumbres a propiedades particulares; las canalizaciones se situarán por el eje de los viarios a fin de liberar las aceras para los demás servicios. Se dispondrán pozos de registro como máximo cada 50 metros y en cambios de alineación o de pendiente. Los pozos serán prefabricados de hormigón armado. Las acometidas se ejecutarán directamente al fondo de los pozos de registro, conectándose mediante taladro y junta de goma correspondiente. Las velocidades mínimas recomendables serán no inferiores a 0,50 m/sg, con calados mínimos de 20 mm. Las acometidas desde las edificaciones serán como mínimo de 200 mm de diámetro.

#### 4.3.3. Red de abastecimiento de agua

Se prevé, desde el Plan General, el abastecimiento de agua, a la zona, con un tubo de fundición de 125 mm de diámetro. Este tubo discurrirá por la margen izquierda de la carretera N-130. Desde esta línea de acceso, se cruzará la carretera en dos puntos, para abastecer las edificaciones ampliadas de la U.E.1.

La red de agua discurrirá por espacios públicos (aceras o zonas verdes) eludiendo, en lo posible su colocación por la calzada, aunque habrá que cruzar el río bajo el puente existente. Se pretende que los recorridos sean cortos y sencillos, de manera que la longitud de la red sea la menor posible. Así mismo los tramos entre nudos serán lo más rectos posibles.

Tanto para el abastecimiento de los edificios como para la red de incendios, se garantizarán los caudales y presiones necesarios, cumpliéndose con los criterios que figuran en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (Orden del MOP de 28 de Julio de 1974). Las tuberías de agua se construirán de forma que la generatriz superior esté a una profundidad mínima de 0,60 metros e irán sobre un lecho de arena y revestidas por el mismo material compactado hasta 30 cm por encima de dicha generatriz. Se dispondrá del suficiente número de válvulas de seccionamiento, tanto en el distribuidor general, como en las derivaciones, así como en los desagües de vaciado, conectados a pozos de registro de pluviales; bocas de riego de 50 mm de diámetro, para limpieza de las calles, e hidrantes para la extinción de incendios, con 1 diámetro de 100 mm, más 2 diámetros de 70 mm, con una separación máxima de 200 metros.

Los materiales de la red de distribución serán de fundición dúctil. Las tuberías dispondrán de juntas automáticas flexibles, piecerío, bridas,...

Las acometidas a los pabellones, de diámetro inferior a 100 mm serán de polietileno, de baja densidad, para 10 atmósferas de presión de trabajo, con unión mediante mangitos. El piecerío podrá ser de polietileno.

Se dispondrán de todos los anclajes necesarios para contrarrestar los esfuerzos que se produzcan en la red.



Las zanjas de abastecimiento se identificarán con una cinta de señalización de polietileno, situada 40 cm por encima de la generatriz superior de la tubería.

La red de abastecimiento de agua, una vez construida y puesta en servicio, pasará a ser propietaria del Ayuntamiento de Tolosa.

#### 4.3.4 Red de abastecimiento de energía eléctrica

La red de energía eléctrica se suministrará desde de la línea de alta existente en la zona y que en trazado soterrado, será la que distribuya la energía eléctrica al área industrial, a través de la creación de un centro de transformación.

A efectos de previsión de cargas, según la Instrucción MI-BT-010, se estimará para los pabellones una electrificación de 125 w/m<sup>2</sup> lo que nos da una potencia, total, aproximada de 2.572 KW. Con todo ello la carga total a prever, en la urbanización, nos da un centro de transformación equipado con 4 máquinas de 650 KVA de potencia, para el conjunto.

Dicho centro de transformación, en baja tensión, será aéreo, y se situará en la zona Este.

Las canalizaciones subterráneas estarán formadas por una batería de tubos de PVC de 125 mm de diámetro embebidos en hormigón y tendidos bajo los pasos peatonales con una profundidad, no inferior a los 0,80 metros. Tanto en el origen, como en el final de la canalización, así como en todos los puntos donde existan cambios de dirección y derivaciones, se construirán arquetas de hormigón armado provistas de tapa metálica de 0,60 x 0,60 metros.

Partiendo de la línea principal, que discurrirá por el paseo peatonal frente a los pabellones, y mediante conectores de presión convenientemente aislados, se tenderá la acometida por canalización subterránea hasta el correspondiente armario de contadores, origen y punto de partida de la instalación particular de cada abonado.

#### 4.3.5 Red de alumbrado público

El desarrollo industrial previsto se apoya en un tejido viario y de coexistencia, que requerirá de un alumbrado en el que se adopten unos criterios luminotécnicos y estéticos adecuados a las características de dichos viales, los rodados y peatonales.

El estudio de la iluminación se adaptará a las Ordenanzas prescritas por el Ayuntamiento de Tolosa, así como a la reglamentación específica del Ministerio de Industria, de Fomento, del Gobierno Vasco, normas de Iberdrola, normas UNE y demás recomendaciones del Comité Español de Iluminación.

Teniendo en cuenta que la anchura de la calzada en el vial rodado principal es de 7,0 metros y dos aceras, se prevé para dicho vial una distribución con luminarias de reparto asimétrico, equipadas con lámparas de vapor de sodio de alta presión de 250 w, con una altura de montaje de 10,0 metros y una distancia entre ellas inferior a los 25,0 metros.

Para el vial secundario, con calle de 7,0 metros, aparcamiento en batería, en la margen izquierda y antepuertas del pabellón de 7,0 metros de anchura, la distribución será al tresbolillo, con luminarias equipadas con lámparas de vapor de sodio de 250 w y 4,0 metros de altura, con una distancia, máxima, entre ellas de 10,0 metros.

Las canalizaciones serán subterráneas con una profundidad mínima de 0,60 metros, tubos de PVC corrugados, con alma lisa de 110 mm. En los cruces de calzada se dispondrá de doble conducto. Se

construirán arquetas prefabricadas de hormigón para registro a pié de báculo, así como en los cambios de dirección o cruce de calzada.

El Ayuntamiento fijará, en el proyecto de urbanización, la ubicación de su centro de distribución de la red de alumbrado para el Subámbito Urbanístico21.1.

#### 4.3.6 Red de telecomunicaciones

Se proyecta una red principal de telecomunicaciones. El abastecimiento del Área se producirá desde la arqueta de Euskaltel, y desde la de Telefónica. Las líneas discurrirán paralelas a la N-130, hasta el acceso a los pabellones. No obstante, las diversas Compañías suministradoras realizarán los estudios y trabajos propios del tendido de conductores y de la colocación de cajas y armarios de distribución.

El trazado de las canalizaciones principales serán siempre subterráneas, en zanja tendida bajo los pasos peatonales, a una profundidad mínima de 0,80 metros, respetando paralelismos y cruzamientos de acuerdo a las normas de la compañía y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Se utilizarán tubos de PVC rígido de 110 o de 63 mm de diámetro, con separadores cada 2,00 metros. Se utilizarán arquetas homologadas y servidas por las Compañías.

#### 4.3.7 Red de gas natural

Se distribuirá una red de gas natural, en la nueva urbanización, para el abastecimiento de las edificaciones. El trazado planteado, es orientativo, de tal forma que la ubicación definitiva del conjunto de estos servicios resultará del estudio que para ello se realizará en el Proyecto de Urbanización. La canalización prevista se realizará junto al bordillo de las calzadas y en zonas de coexistencia, en un lateral, reservando el espacio central para los colectores de saneamiento.

El abastecimiento al Área se producirá desde el la línea existente en la margen izquierda de la N-130. Desde este conducto se acometerá al Área en dos puntos, donde las separaciones básicas, entre generatrices existentes, con respecto a los servicios enterrados serán las siguientes:

- a) Cruces: 0,20 m mínimo
- b) Paralelismos: agua, 0,75 m mínimo; 0,40 m de otras conducciones
- c) Separación mínima a muros de edificios: 2,00 m
- d) Separación a ejes de plantación de arbolado: 1,00 m

La red de distribución de gas natural, una vez ejecutada, pasará a ser propiedad de Naturgas, quién se responsabilizará de todas las obras de mantenimiento exigidas por la reglamentación oficial vigente.

## 5\_ GESTION Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

### 5.1 CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA U.E.-1

Las condiciones de gestión y ejecución del Subámbito Urbanístico 21.1, se establecen con carácter normativo en el Capítulo "1.1.Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Especial" del Documento "B: Ordenanzas Reguladoras"; en el Documento "C. Plan de Etapas"; en el Documento "D. Estudio Económico Financiero"; y dado que el presente Plan Especial responde a una iniciativa particular, en el Anexo "IV. Compromisos de la propiedad en relación con la ejecución del Plan Especial", que se adjunta, en cumplimiento de lo dispuesto por la legislación urbanística, al presente Documento.

- **Ámbitos y "sistema de actuación":**

El suelo no consolidado se delimita en el plano " Condiciones de gestión y ejecución" del presente Proyecto, Unidad de Ejecución " -"U.E.1"- , la cual se ejecutará por el "**Sistema de concertación**".

- **Asignación de aprovechamientos:**

La asignación de los derechos definitivos, los dará el "Proyecto de Reparcelación", tomando en consideración las condiciones del reparto de aprovechamientos urbanísticos establecidos por el Plan General para la Unidad de Ejecución "U.E.1" – Suelo urbano consolidado/y/o no consolidado - de la que el Ambito Urbanístico 21.1" forma parte, y que se ratifican en el presente Plan Especial dela UE-1 –art. 1.2.2 del documento "B. Ordenanzas Reguladoras":

- **Índice de edificabilidad máxima** (sobre parcela privada aportada) ..... **1,04 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
- **Superficie computable U.E.1:** Subámbito Urbanístico "21.1. .... **25.439 m<sup>2</sup>**
  - Parcelas con aprovechamiento urbanístico ..... **18.540 m<sup>2</sup>**
  - Parcela P-1 ..... **14.220 m<sup>2</sup>**
  - Parcela P-2... ..... **4.320 m<sup>2</sup>**
- **Aprovechamiento lucrativo:**
  - Parcelas "b.10.1-2-3": 18.540 m<sup>2</sup> x 1,04 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> ..... **19.281,60 m<sup>2</sup>(t)**

- **Urbanización de suelos externos al AU "21":**

El plano "Condiciones de gestión y ejecución" del presente Proyecto define los ámbitos externos al Ámbito Urbanístico 21.1", que deberán reurbanizarse, para resolver adecuadamente la integración de su urbanización con las áreas de borde.

### 5.2 PROGRAMA PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN EN LA U.E.-1

La Unidad de Ejecución U.E.1 del subámbito Urbanístico 21.1 será objeto de un único Proyecto de Urbanización, que consistirá en la ejecución de los viales, aceras, trazados de las instalaciones, así como la reordenación de los espacios libres situados fuera del entorno de las parcelas edificables. En lo referente a las redes peatonales y ciclistas, éstas deben de ejecutarse y costearse por el Ayuntamiento de Tolosa. La urbanización será ejecutada, tras su correspondiente tramitación administrativa, en una **UNICA ETAPA**.

### 5.3 PLAZOS MÁXIMOS PARA LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN EN LA U.E.1

Los plazos siguientes se contarán a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial que nos ocupa:

1_ Presentación al Ayuntamiento del "programa de actuación urbanizadora".....	3 meses
2_ Presentación al Ayuntamiento del "proyecto de reparcelación" .....	9 meses
3_ Presentación al Ayuntamiento del "proyecto de urbanización".....	9 meses
4_ Inicio de las obras de urbanización .....	24 meses
5_ Finalización de la urbanización.....	48 meses

- **Solicitud de licencias de edificación**, con la condición de solar: 48 meses, a partir de la aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

### 5.4 COSTES DE URBANIZACIÓN Y VIABILIDAD DEL DESARROLLO PROYECTADO

Los costes totales de la urbanización, con sus cargas urbanizadoras, correspondientes a las obras a realizar ascienden a la cantidad de seiscientos sesenta y dos mil novecientas cincuenta y seis euros (662.956 €), más el iva correspondiente.

La operación urbanística a desarrollar en el Subámbito Urbanístico 21.1 genera en base al estudio económico financiero (D), los recursos suficientes, para que la relación entre los ingresos y ventas mantengan un ratio razonable para la situación del mercado actual, por lo que la viabilidad económica del desarrollo proyectado, puede quedar garantizada.



**Cuadro 1.1 - CARACTERISTICAS GENERALES DE LA ORDENACION**

	<b>PLAN ESPECIAL</b>
<b>SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCION U.E.1</b>	<b>25.439 m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento edificatorio sobre parcela privada: Parcelas b.10	<b>1,04 m<sup>2</sup>(t)/ m<sup>2</sup></b>
Superficie de parcelas privadas con aprovechamiento edificatorio	<b>18.540 m<sup>2</sup></b>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
<b>Uso industrial</b>	
Aprovechamiento edificatorio	<b>19.281,60 m<sup>2</sup>(t)</b>
Incremento de edificabilidad	<b>11.916,00 m<sup>2</sup>(t)</b>
<b>Aprovechamiento edificatorio total en la U.E.1</b>	<b>19.281,60 m<sup>2</sup>(t)</b>

**Cuadro 1.2 - ZONIFICACION PORMENORIZADA**

<b>SISTEMAS GENERALES</b>	<b>3.619 m<sup>2</sup></b>
<b>b. ACTIVIDADES ECONOMICAS</b>	<b>8.452 m<sup>2</sup></b>
<b>b.10 USO INDUSTRIAL</b>	
b.10.01	5.465 m <sup>2</sup>
b.10.02	2.635 m <sup>2</sup>
b.10.03	352 m <sup>2</sup>
<b>Superan el 30% de ocupación sobre el total de la UE1: 7.632</b>	<b>8.452 m<sup>2</sup></b>
<b>SUELOS DOTACIONALES LOCALES</b>	<b>13.368 m<sup>2</sup></b>
<b>e.10 SISTEMA DE COMUNICACIONES</b>	
e.10.01 Circulación peatonal	2.210 m <sup>2</sup>
e.10.02 Circulación rodada motorizada	1.316 m <sup>2</sup>
e.10.03 Aparcamiento	1.372 m <sup>2</sup>
<b>Total e.10</b>	<b>4.898 m<sup>2</sup></b>
<b>f. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES</b>	
f.10 Espacios libres y zonas verdes	6.211 m <sup>2</sup>
f.30 Cauces fluviales	2.259 m <sup>2</sup>
<b>Total f.</b>	<b>8.470 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL Subámbito Urbanístico 21.1 UE-1</b>	<b>25.439 m<sup>2</sup></b>

**Cuadro 1.3 - RESERVA DE TERRENOS PARA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO 21.1 : UE-1**

DOTACIONES EQUIPAMIENTOS	PLAN ESPECIAL	ESTANDARES URBANISTICOS
		Ley 2/2006, de 30 de Junio de suelo y urbanismo, y Decreto 123/2012
<b>DOTACIONES PUBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES</b>		> 6% sup. de la UE.1 25.439 x 0,06 → <b>1.526,34 m<sup>2</sup></b>
<b>2 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES</b>		
a) Zonas verdes y espacios libres	<b>8.470 m<sup>2</sup></b>	
b) Aparcamiento de vehículos- En aplicación del Decreto 123/2012, se demanda 0,35 plazas por cada 25 m <sup>2</sup> de incremento de superficie de techo sobre rasante		
<b>AP uso publico</b>	<b>107</b>	
<b>TOTAL AP</b>	<b>107</b>	
c) Vegetación: 1 árbol por cada 100 m <sup>2</sup> de incremento edificatorio		
Incremento edificatorio	11.916 m <sup>2</sup> (t) .....	119 árboles

TOLOSako UDALA



**Cuadro 1.4 - APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS**

UE. 1	Superficie de la parcela (m <sup>2</sup> )	Uso industrial m <sup>2</sup> (t)
<b>b.10.01</b>	<b>3.470 (c)+1.995 (a): 5.465</b>	<b>10.930</b>
<b>b.10.02</b>	<b>814 (c)+1.821(a) 2.635</b>	<b>5.270</b>
<b>b.10.03</b>	<b>352 (c):352</b>	<b>704</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.636 (c)+3.816(a):8.452</b>	<b>16.904</b>

(c): parcela con aprovechamiento consolidado y ampliación de aprovechamiento  
 (a): parcela con ampliación del aprovechamiento



**CUADRO 2**

**Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la "Promoción de la Accesibilidad"**

(Ley 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y Decreto 68/2000, de 11 de Abril, sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacio públicos, edificaciones, y sistemas de información y comunicación, ambos del Gobierno Vasco

## 1 OBJETO

El objeto del presente anexo es el de dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 17 de la Ley 20/1997, con respecto a la justificación, para el presente Proyecto, de las determinaciones referidas a la "promoción de la accesibilidad" contenidas en las disposiciones legales referenciadas, describiendo, de manera clara y pormenorizada las medidas adoptadas al respecto.

## 2 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

En lo referente al diseño básico de los nuevos itinerarios peatonales, ubicación y funcionalidad, y al cumplimiento de las condiciones de pendiente máxima -6% en general, 8% en rampas adaptadas- y altura -> 2.20 m.- y anchura ->2.00 m.- mínimas, todos los itinerarios proyectados, cumplen con la exigencia de anchura y altura mínima.

### 2.1 Diseño y trazado de las vías

Las características del terreno actual facilitan el asentamiento de la urbanización al terreno. A pesar de estas facilidades, para salvar algunos niveles, se han empleado pendientes del 6%, pendiente estipulada por la Promoción de Accesibilidad vigente.

### 2.2 Aceras e itinerarios peatonales

Se planteas dos aceras que discurren pegadas a la carretera N-130 en la margen izquierda del río Araxes, con la idea de comunicarse con la zona residencial de Amaro.

Así mismo y pegada a la acera de la izquierda, dirección Tolosa discurrirá un carril bici: bidegorri.

### 2.3 Espacios libres

Los espacios libres que se desarrollan a lo largo de todo el ámbito, se comunican mediante accesos peatonales y viales rodados con pendientes inferiores al 6%.

El Proyecto de Urbanización deberá de complimentar, además, las disposiciones del Decreto, y justificar las disposiciones de las rampas y escaleras con pendientes críticas, en el caso de que éstas sean ineludibles



**CUADRO 3**

**Justificación del cumplimiento de la normativa vigente CTE- SI. "Seguridad en caso de incendio"**

Para el presente caso, es de aplicación la "Sección SI 5.Intervención de bomberos" de la Norma, y concretamente en el apartado correspondiente al artículo "1":

### • 1.1 Aproximación a los edificios

Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refieren el apartado 1.2., deben cumplir las condiciones siguientes:

- \* Anchura mínima libre..... 3,5 m
- \* Altura mínima libre o gálibo. .... 4,5 m
- \* Capacidad portante del vial..... 20 kN/m<sup>2</sup>

En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30m y 12,50m, con una anchura libre para circulación de 7,20m.

### • 1.2. Entorno de los edificios

En el apartado "1.2. Entorno de los edificios" y para edificios con una altura de evacuación descendente mayor de 9,00 m, los espacios de maniobra cumplirán las siguientes condiciones:

- \* Anchura mínima libre..... 5,0 m
- \* Altura libre. .... la del edificio
- \* Separación máxima del vehículo al edificio. .... 23 m
- \* Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio..... 30 m
- \* Pendiente máxima..... 10%
- \* Resistencia a punzonamiento del suelo..... 10 t sobre 20 cm Ø

La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15mx0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:1995.

El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones y otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.

Las condiciones generales de diseño se pueden comprobar en la documentación gráfica.



## 1 INTRODUCCION

Dado que este Plan Especial tiene como objeto una "urbanización de iniciativa particular" en lo referente a la U.E.1, el presente Anexo cumplimenta lo establecido en los artículos 46 y 64 del vigente Reglamento de Planeamiento con respecto a la inclusión de un anexo en su Memoria que especifique diversas determinaciones con relación a la intervención de dicha iniciativa en el desarrollo y ejecución del ámbito afectado.

## 2 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

La actuación que se proyecta se justifica con la materialización de los objetivos de desarrollo urbano establecidos para el Subámbito Urbanístico 21.1, por el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, y que consisten fundamentalmente en:

- Reforma y remodelación de las instalaciones de la papelera Araxes, ajustada al régimen urbanístico planteado en este Plan General, así como al que se determine en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en su desarrollo a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada.
- Consolidación del destino de las citadas instalaciones a usos de actividades económicas.
- Preservación y rehabilitación de las edificaciones del subámbito integradas en el Catálogo de este Plan General.
- Preservación del río Araxes y sus márgenes, incluida la determinación y ejecución de las medidas que con ese fin se estimen necesarias, con la consiguiente adaptación de la ordenación urbanística del ámbito a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- Adecuación de las nuevas edificaciones que, en su caso, se proyecten 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 los 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 (tanto de nueva planta como de sustitución de las preexistentes) que se proyecten en el mismo se ubicarán fuera del límite de dicho LIC.
- Las edificaciones catalogadas existentes en el ámbito se adecuarán a los criterios específicos reguladores de las mismas.
- Tratamiento urbano de la carretera N-130, integrando en la misma las correspondientes y necesarias redes peatonal y ciclista de calidad. Se consolidan los proyectos elaborados y aprobados con ese fin.
- El proceso de elaboración del Plan Especial previsto en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización del mismo, se complementará con la realización del correspondiente estudio hidráulico con el fin de evaluar y fijar las medidas de intervención adecuadas para dar respuesta a posibles problemas y riesgos de inundabilidad.

## 3 RELACION DE PROPIETARIOS Y FINCAS AFECTADAS

### a) Unidad de Ejecución U.E.1

Propietarios	Dirección	Parcela	Superficie m <sup>2</sup>
SOLARPAP S.A.	San Miguel, 7- 20250 Legorreta	P-1	14.220
SOLARPAP S.A.	San Miguel, 7- 20250 Legorreta	P-2	4.320
DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA (DFG)		P-3	1.248
DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA (DFG)		P-4	3.392
RIO		P-5	2.259
<b>TOTAL U.E.1</b>			<b>25.439</b>

## 4. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

### 4.1 Sistema de actuación

Se delimita para el Subámbito Urbanístico 21.1 del AU 21 "Papelera Araxes", en el suelo urbano no consolidado, la **Unidad de Ejecución "U.E.1"**.

Dicha Unidad se ejecutará por el "**Sistema de CONCERTACION**".

### 4.2 Formulación de los proyectos necesarios para la ejecución de la urbanización

Las obras de urbanización previstas en la Unidad de Ejecución U.E.1 del Subámbito Urbanístico 21.1, se ejecutarán de acuerdo con el correspondiente "Proyecto de Urbanización", que se presentará, al Ayuntamiento de Tolosa, en un plazo máximo de 9 meses, a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Especial.

### 4.3 Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios

Los plazos siguientes se contarán a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial que nos ocupa:

1_ Presentación al Ayuntamiento del "programa de actuación urbanizadora" .....	3 meses
2_ Presentación al Ayuntamiento del "proyecto de reparcelación" .....	9 meses
3_ Presentación al Ayuntamiento del "proyecto de urbanización" .....	9 meses
4_ Inicio de las obras de urbanización .....	24 meses
5_ Finalización de la urbanización .....	48 meses

- **Solicitud de licencias de edificación**, con la condición de solar: 48 meses, a partir de la aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

### 4.4 Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización general, que incluirá el mantenimiento de los viales, aceras, infraestructuras de servicios, mobiliario urbano, zonas verdes y la puesta en servicio del uso del alumbrado, será a cargo de la "Junta de Concertación", hasta "la recepción definitiva" de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Tolosa.

Concluidas las obras de urbanización se materializará la transmisión de los espacios de dominio y uso público, afectados, a favor del Ayuntamiento, asumiendo éste, a partir de ese momento, la obligación de conservación de las mismas.

### 4.5 Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos

El cumplimiento de los compromisos, en la parte correspondiente, a la promoción privada, se garantizará por el importe del 7% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del Plan Especial. La prestación de la garantía se podrá efectuar en metálico o mediante aval bancario.

#### 4.6 Obligaciones de los propietarios privados

Los propietarios privados se harán cargo de la financiación de la urbanización del Área, de acuerdo con las adjudicaciones y cuotas, que se establecerán en el "proyecto de reparcelación". Asimismo, los eventuales adquirentes de solares se subrogarán, en la proporción que les corresponda, en las obligaciones derivadas del presente Plan Especial. Sin embargo, una vez construidos los edificios, los adquirentes quedarán exonerados de las cargas de urbanización, las cuales serán cumplimentadas o garantizadas, previamente, por los promotores.

Los propietarios de la U.E.1 con derechos a aprovechamiento urbanístico deberán cumplir los deberes que para el suelo urbano no consolidado impone el art. 25 de la Ley 2/2006 y que se concretan en los siguientes:

*"1.- En suelo clasificado como urbanizable y urbano no consolidado, además de los deberes generales se establecen los siguientes:*

*a) Mientras no cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor, mantener en debidas condiciones las construcciones e instalaciones ejecutadas al amparo de obras provisionales debidamente autorizadas, y proceder a su demolición y al cese de los usos y las actividades desarrollados a requerimiento del ayuntamiento, sin derecho a indemnización por concepto alguno.*

*b) Desde que cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor:*

*1) Participarán en la reparcelación que se lleve a cabo para la equitativa distribución de beneficios y cargas resultantes de la ejecución del programa de actuación urbanizadora, salvo que se lleve a cabo en régimen público de ejecución por el sistema de expropiación o se haya renunciado a participar en dicha ejecución.*

*2) Levantar las siguientes cargas a efectos de la participación a que se refiere el apartado anterior.*

*3) Cesión gratuita al Ayuntamiento de todo el suelo y los derechos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas públicas deportivas, de recreo y de expansión, instalaciones públicas culturales y docentes, dotación residencial protegida, en su caso, y de los precisos para la instalación de las demás dotaciones y los servicios públicos previstos por el planeamiento, así como de todo el suelo preciso para la ejecución de los elementos de la red de sistemas generales adscritos a la actuación a efectos de su obtención o ejecución.*

*4) Cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo o, en su caso, la cantidad económica correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, según lo dispuesto en el artículo 27.*

*5) Costeamiento de todas las cargas de urbanización y, en su caso, ejecución en plazo de las obras de urbanización del ámbito de actuación, de las infraestructuras y servicios interiores y de conexión y refuerzo, y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, se adscriban a dicha actuación por resultar necesarias para la misma, y ello aunque tengan el carácter de sistema general por servir a ámbitos más amplios que el de aquella.*

*6) Edificar en los solares resultantes en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por la ordenación urbanística aplicable."*

El diseño y ejecución de las redes, peatonales y ciclistas, deben de ejecutarse y costearse por el Ayuntamiento de Tolosa.

#### 4.7 Medios económicos con que cuentan los promotores privados de la urbanización

Los medios económicos con que cuentan los promotores privados son el valor de los terrenos y las líneas de crédito concedidas por las entidades bancarias.

El valor de los terrenos, vistas las cargas de urbanización existentes, hace viable la promoción, mediante créditos financieros, dado que el coste estimado de las cargas urbanística ascienden a 662.956 euros para una edificabilidad física, máxima, de 19.282 m<sup>2</sup>/t.





---

**CUADRO 5**

**Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa**  
(Aprobación definitiva del Texto Refundido BOG el 31-03-2009)  
Documento 2.2. Normas particulares  
Norma particular del Ámbito Urbanístico 21 "PAPELERA ARAXES"

## **NORMA PARTICULAR PARA EL SUBÁMBITO URBANÍSTICO 21.1**

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

Ámbito situado a orillas de la carretera "N-130", en las inmediaciones del barrio de Txarama (Leaburu), ocupado por las instalaciones de la denominada Papelera Araxes.

Tiene una superficie total de 25.439 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en los planos de este documento.

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

\* Reforma y ampliación de las edificaciones existentes, ajustadas al régimen urbanístico planteado en este Plan General, así como al que se determine en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en su desarrollo a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

\* Consolidación del destino de las citadas instalaciones a usos de actividades económicas.

\* Preservación y rehabilitación de las edificaciones del ámbito integradas en el Catálogo de este Plan General.

\* Preservación del río Araxes y sus márgenes, incluida la determinación y ejecución de las medidas que con ese fin se estimen necesarias, con la consiguiente adaptación de la ordenación urbanística del ámbito a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

\* Adecuación de las nuevas edificaciones que, en su caso, se proyecten 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 (tanto de nueva planta como de sustitución de las preexistentes) que se proyecten en el mismo se ubicarán fuera del límite de dicho LIC.

\* Las edificaciones catalogadas existentes en el subámbito se adecuarán a los criterios específicos reguladores de las mismas.

\* Tratamiento urbano de la carretera N-130, integrando en la misma las correspondientes y necesarias redes peatonal y ciclista de calidad. Se consolidan los proyectos elaborados y aprobados con ese fin.

\* El proceso de elaboración del Plan Especial previsto en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización del mismo, se complementará con la realización del correspondiente estudio hidráulico con el fin de evaluar y fijar las medidas de intervención adecuadas para dar respuesta a posibles problemas y riesgos de inundabilidad.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

#### 1.- Calificación global.

1.1.- Zona "B.10 USO INDUSTRIAL". (Superficie: 25.439 m<sup>2</sup>).

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

Índice de edificabilidad máxima referido a los terrenos ubicados al Este de la carretera N-130: 1,04 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> (de aplicación sobre la superficie de la parcela privada aportada).

La edificabilidad resultante de la aplicación de ese índice incluye la totalidad de la destinada a usos de actividades económicas principales (semisótano – entresuelo y/o planta baja – plantas altas), excluyéndose únicamente de la misma la asociada a los sótanos proyectados.

En todo caso, la aplicación y efectividad de dicha edificabilidad máxima se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de protección, incluidas distancias, del cauce del río Araxes, del LIC conformado por ese río, y de la carretera N-130. Precisamente por ello, el índice de edificabilidad antes expuesto se entenderá reajustado a la baja en la medida en que lo exija y justifique la consecución de los objetivos de protección de esos elementos territoriales.

\* Bajo rasante:

La edificabilidad autorizada se corresponde con la asociada a la totalidad de las plantas de sótano autorizadas en el subámbito, susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"), reajustada, en su caso, en la medida necesaria para adecuarla a, entre otros extremos, los criterios de preservación de:

- El río Araxes y sus márgenes, de acuerdo con lo establecido tanto en la legislación vigente en la materia como en el Plan Territorial Sectorial de preservación de los cauces fluviales, también vigente.
  - El Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes.
  - La carretera N-130.
  - Las edificaciones del ámbito integradas en el Catálogo del patrimonio urbanístico del municipio.
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: número de plantas y altura de edificación.

Esos parámetros son los establecidos en esta misma Norma Particular, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de su reajuste en el Plan Especial a promover en el ámbito con el fin de determinar dicha ordenación.

#### B.- Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.10" (Documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### 1.2.- Zona "E.10 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIÓN VIARIA". (Superficie: 3.619 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.

No se determinan condiciones reguladoras de la red de sistemas locales de carácter estructural.

### 3.- Clasificación urbanística.

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

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

A los efectos de la determinación de la citada ordenación pormenorizada se procede a la elaboración y aprobación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito Urbanístico 21.1 referida a la Unidad de Ejecución UE.1.

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

El citado Plan Especial será elaborado y aprobado en el plazo máximo de tres años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

### 1.- Calificación pormenorizada.

Las condiciones de calificación pormenorizada serán las establecidas en el presente Plan Especial.

En todo caso, 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 (tanto de nueva planta como en sustitución de las preexistentes) respecto del cauce del río Araxes será, como mínimo, de 12 m.

Además, esas edificaciones se emplazarán, en cualquier caso, fuera del límite del Lugar de Importancia Comunitaria conformado por ese mismo río.

Eso sí, tratándose de edificaciones catalogadas, se estará a lo establecido para las mismas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido dicho Plan Territorial Sectorial.

Complementariamente, sin perjuicio de su justificado reajuste en el citado Plan Especial, los parámetros reguladores de la forma de la edificación (número de plantas y altura de las edificaciones) serán los siguientes:

\* Terrenos ubicados al Este de la carretera N-130, UE.1

- Una planta de sótano.
- Semisótano y/o Planta baja.
- Una planta alta.

## 2.- Categorización del suelo urbano.

El citado Plan Especial incluirá los terrenos del Ámbito en la categoría de suelo urbano no consolidado.

## V.- CONDICIONES SUPERPUSTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones del Ámbito del río Araxes y de la carretera "N-130".

Además, tratándose de ese cauce fluvial y de las márgenes del mismo, 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 2.000.

## VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

### 1.- Régimen de urbanización.

Dicho régimen será el establecido en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana. En todo caso, tanto la urbanización del borde del río Araxes y su tratamiento como paseo público, como la determinación y ejecución de las correspondientes redes peatonal y ciclista a su paso por este Ámbito podrán ser acometidas bien en el contexto global de la urbanización del ámbito, bien de forma autónoma, mediante la formulación de los consiguientes proyectos de obra pública a promover con ese fin.

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

Son las así declaradas en el presente Plan Especial. En todo caso, se declaran disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones o partes de las mismas ubicadas en la zona de protección del río Araxes

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

Las obras de urbanización a ejecutar en la UE-1, serán consideradas a todos los efectos como cargas de urbanización a imputar a los desarrollos urbanísticos existentes y proyectados en el mismo.

Con la salvedad de las referidas redes peatonal y ciclista, que serán ejecutadas y abonadas por la Administración.

## VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL.

### 1.- Geología y geomorfología.

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

### 2.- Hidrología superficial.

\* 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, en su caso y en lo posible, 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.). En ese contexto, el tratamiento de las edificaciones catalogadas existentes en el ámbito se adecuará a los específicos criterios de tratamiento de los mismos.

\* Se determinarán y ejecutarán las medidas necesarias para, en lo posible, eliminar y/o minimizar todo tipo de afecciones que perjudiquen a la calidad de las aguas del río Araxes.

\* A los efectos de la ejecución, siempre que resulte posible, del paseo peatonal en el borde del río Araxes 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.

\* El proceso de elaboración del Plan Especial previsto en el ámbito a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización se complementará con la realización del correspondiente estudio hidráulico con el fin de evaluar y fijar las medidas de intervención adecuadas para dar respuesta a posibles problemas y riesgos de inundabilidad.

### 3.- Preservación del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes.

Se determinarán y ejecutarán las medidas necesarias para la preservación del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes. En concreto, las nuevas edificaciones que, en su caso se proyecten en sustitución de las preexistentes se ubicarán fuera del límite del mismo.

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

## IX.- GRÁFICOS.

\* Gráfico "1. Delimitación del Lugar de Importancia Comunitaria río Araxes".

## TITULO PRELIMINAR

---

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

- Artículo 01.-Ámbito de intervención
- Artículo 02.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia
- Artículo 03.-Marco normativo del proyecto
- Artículo 04.-Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos

## TITULO PRIMERO

---

### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### Capítulo 1.1.Régimen de calificación pormenorizada

- Artículo 1.1.1.-Formulación del régimen de "calificación pormenorizada"

#### Capítulo 1.2.Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Especial

- Artículo 1.2.1.-Régimen general
- Artículo 1.2.2.-Condiciones de asignación del "aprovechamiento urbanístico"
- Artículo 1.2.3.-Determinación del régimen de ejecución
- Artículo 1.2.4.-Condiciones de parcelación
- Artículo 1.2.5.-Condiciones de financiación
- Artículo 1.2.6.-Plazos para la solicitud de licencias de edificación en las parcelas de titularidad privada
- Artículo 1.2.7.-Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización
- Artículo 1.2.8.-Condiciones aplicables a las áreas de las parcelas edificables de "titularidad privada" sometidos a "servidumbre de uso público"
- Artículo 1.2.9.-Servidumbres entre parcelas

## TITULO SEGUNDO

---

### ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

- Zona "b.10" (b.10.1,... - b.10.n)

## TITULO PRELIMINAR

---

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

#### Artículo 01.- **Ámbito de intervención**

El ámbito de intervención del presente proyecto es el Subámbito Urbanístico 21.1 UE-1.

#### Artículo 02.- **Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

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

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

#### Artículo 03.- **Marco normativo del proyecto**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, cuyo Texto fue aprobado definitivamente y publicado en el Boletín Oficial de Guipúzcoa el 31 de Marzo de 2009, y en concreto, entre sus documentación, la "Norma Particular" correspondiente al Ámbito Urbanístico 21 "PAPELERA ARAXES", configuran el marco normativo, en lo correspondiente al suelo urbano no consolidado, al que, como desarrollo y materialización para el Término Municipal de Tolosa de la vigente legislación urbanística, se remite, de forma específica, el presente proyecto.

#### Artículo 04.- **Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos**

##### 1. **Documentos constitutivos del "Plan Especial"**

El presente proyecto está configurado por los siguientes documentos:

DOCUMENTO "A". MEMORIA  
DOCUMENTO "B". ORDENANZAS REGULADORAS  
DOCUMENTO "C". PLAN DE ETAPAS  
DOCUMENTO "D". ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO  
DOCUMENTO "E". PLANOS

##### 2. **Carácter normativo de los documentos.**

Si bien, el contenido normativo del proyecto, queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe "1" del presente artículo, son los documentos "B. Ordenanzas Reguladoras", "C. Plan de Etapas", y los planos expresamente definidos como tales en el apartado "E. Planos", los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

### 3. Discordancias en la documentación gráfica

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

## TITULO PRIMERO

### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

##### Artículo 1.1.1.-Formulación del régimen de "calificación pormenorizada"

#### 1. Definición general

El Subámbito Urbanístico 21.1, queda sometido al régimen de "calificación pormenorizada" resultante de las determinaciones correspondientes, de aplicación genérica, establecidas por el Plan General de Tolosa, y de las determinaciones particulares adicionales que, así mismo, define a ese respecto el presente Proyecto.

Las determinaciones citadas se aplicarán sobre la base de la "zonificación pormenorizada" establecida en el plano "Zonificación Pormenorizada" del Documento "E. Planos" del presente proyecto.

#### 2. Régimen de uso y edificación aplicable a las "zonas de uso pormenorizado" delimitadas.

En concreto, el régimen de uso y edificación aplicable a las "zonas de uso pormenorizado" delimitadas, queda definido por la aplicación superpuesta de las siguientes determinaciones:

- Las condiciones de "calificación pormenorizada" de aplicación general que se establecen en el vigente Plan General, en los apartados del Documento B. Normas Urbanísticas" siguientes:

- o Capítulo "1.1. Usos Urbanísticos" (Calificación del suelo)
- o Capítulo "1.3. Calificación pormenorizada" (Calificación del suelo)
- o Título Tercero. "Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables".

- Las condiciones particulares que se definen, para cada una de las "zonas" calificadas como "parcelas edificables", en el "Título Segundo. Ordenanzas Particulares de las Parcelas Edificables" del presente documento.

#### 3. Sistematización de las "zonas de uso pormenorizado"

Las "zonas de uso pormenorizado" definidas en el "SAU 21.1" - U.E.1 se clasifican con arreglo a las siguientes categorías:

##### b. PARCELAS DE USO INDUSTRIAL

- \* b.10 Parcelas Industriales

e. SISTEMAS DE COMUNICACIONES (S.L.)

\* e.10 Red de comunicación viaria (S.L.)

f. ESPACIOS LIBRES (S.L.)

\* f.10 Espacios libres urbanos (S.L.)

\* f.30 Cauces fluviales

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

**Artículo 1.2.1.-Régimen general**

El desarrollo y la ejecución del presente "Plan Especial" se ajustarán al régimen jurídico general establecido a ese respecto en la legislación urbanística y en el Plan General vigente, así como en lo dispuesto específicamente en el presente "Documento", de acuerdo con las dos categorías de suelo urbano, consolidado y no consolidado que conforma el ámbito. En consecuencia los apartados siguientes se refieren a la U.E.1 de suelo urbano consolidado ya que el suelo consolidado sigue el régimen establecido en las determinaciones estructurantes y pormenorizadas del Plan General y en la declaración de Bien Cultural.

**Artículo 1.2.2.-Condiciones de asignación del "aprovechamiento urbanístico"**

De acuerdo con las previsiones del presente Plan Especial, la unidad UE-1 coincide con el Subámbito Urbanístico 21.1 del vigente Plan General - Suelo urbano no consolidado - y le son de aplicación las siguientes condiciones generales de asignación del "aprovechamiento urbanístico", con la aplicación directa de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo:

- **Índice de edificabilidad máxima** (sobre parcela privada aportada) ..... **1,04 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>**
- **Superficie computable U.E.1:** Subámbito Urbanístico 21.1 ..... **25.439 m<sup>2</sup>**
  - Parcelas con aprovechamiento urbanístico ..... **18.540 m<sup>2</sup>**
  - Parcela P-1 ..... **14.220 m<sup>2</sup>**
  - Parcela P-2 ..... **4.320 m<sup>2</sup>**
- **Aprovechamiento lucrativo:**
  - Parcelas "b.10.n": 18.540 m<sup>2</sup> x 1,04 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> ..... **19.281,60 m<sup>2</sup>(t)**

**Artículo 1.2.3.- Determinación del régimen de ejecución**

Las condiciones de gestión y ejecución para la materialización de las previsiones de ordenación del presente Plan Especial se ajustarán a lo establecido en el "Documento C. Plan de Etapas".

**Artículo 1.2.4.- Condiciones de parcelación**

Las "zonas de uso pormenorizado", industriales, delimitadas en el presente Plan Especial tendrán la consideración de "parcelas edificables" independientes, y serán divisibles a los efectos de solicitud y concesión de licencias de edificación.

#### Artículo 1.2.5.- **Condiciones de financiación**

Las condiciones de financiación de las cargas de urbanización se ajustarán a lo establecido en el "Documento D. Estudio Económico-Financiero" del presente Plan Especial.

#### Artículo 1.2.6.-**Plazos para la solicitud de licencias de edificación en las parcelas de titularidad privada**

La solicitud de licencias para la construcción de las edificaciones de titularidad privada, se ajustará a los plazos establecidos en el "Documento C. Plan de Etapas" del presente Plan Especial.

#### Artículo 1.2.7.- **Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización**

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones de titularidad privada estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que para cada caso se establezcan en el "Documento C. Plan de Etapas" del presente Plan Especial.

#### Artículo 1.2.8.- **Condiciones aplicables a las áreas de las parcelas edificables de "titularidad privada" sometidos a "servidumbre de uso público"**

1. En las áreas de las "parcelas edificables" de titularidad privada sometidas a "servidumbre de uso público" y de paso de infraestructuras, se aplicarán las condiciones de uso establecidas por las "Normas Generales" del documento del Plan General.
2. En ellos será a cargo del Ayuntamiento el coste del alumbrado público, la limpieza y el mantenimiento de los acabados superficiales –pavimentos.
3. A su vez, los propietarios correspondientes, se responsabilizarán de la conservación de los elementos estructurales, los aislamientos, las impermeabilizaciones, y las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

#### Artículo 1.2.9.- **Servidumbres entre parcelas**

1. Las "parcelas edificables" quedarán sometidas a las servidumbres –a favor de las parcelas colindantes- que resulten necesarias para acceso de vehículos y peatones desde la vía pública a los garajes previstos, así como al paso de las infraestructuras de servicios necesarias en la ejecución de la urbanización.

Las citadas "servidumbres" se establecerán en el "proyecto de reparcelación"-sistema de concertación-, o en su defecto, como requisito previo al otorgamiento de la "licencia de primera utilización" de las edificaciones que ocupen las diferentes "parcelas", inscribiéndose en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas.

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

## TITULO SEGUNDO

---

### ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS "PARCELAS EDIFICABLES"

- PARCELAS "b.10" (b.10.01,... b.10.03)

**PARCELA EDIFICATORIA "b.10.01"**

**1- SUPERFICIE**..... **5.465 m<sup>2</sup> (p)**  
 Parcela edificatoria ampliada..... **1.995 m<sup>2</sup>**

**2- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- Industrial (Uso característico: "Actividades económicas")

**3- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**3.1- Aprovechamiento edificatorio**

- Uso Industrial "b.10". ..... **10.930 m<sup>2</sup> (t)**

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las "parcelas b.10", y que el régimen general de edificación, uso y dominio es el establecido en el artículo 13.4 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

**- Unidad de Edificación "b.10.01"**

1\_ Edificación existente... .. **3.470 m<sup>2</sup>**  
 2\_ Ampliación ..... **7.460 m<sup>2</sup>**

Uso industrial ("b") ..... **10.930 m<sup>2</sup> (t)**

**3.3- Regulación de la "forma de las edificaciones"**

**- Condiciones Generales**

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las "parcelas b.10", en las Ordenanzas Generales de Edificación del Plan General, y las que se establecen en el presente documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

- Perfil máximo de la Edificación..... **PB+1P**

- Altura máxima de la Edificación ..... **14,00 m**

Se tomará como referencia normativa para su definición en cada Unidad de Edificación el nivel del punto indicado en el gráfico de la presente Ordenanza Particular. Los niveles de las distintas plantas se fijarán dentro de esta envolvente, adoptando la solución más conveniente en cada caso, y manteniendo la cota de cornisa de cada Unidad de Edificación según documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular, atendiendo en todo lugar al artículo referente de las Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables del Plan General

**- Alineaciones**

Se ajustarán a lo establecido en el apartado de GRAFICOS de la presente norma particular.

En las fachadas en las que se asigna como condición la "alineación máxima", la línea de fachada podrá situarse sobre ella o retranquearse, de forma homogénea, a lo largo de su frente.

**- Sótanos**

Las plantas "bajo rasante" podrán ocupar la totalidad de las zonas establecidas en el apartado GRAFICOS de la presente norma particular. Sólo será posible la construcción del sótano en las zonas ampliadas.

Las características de los accesos al sótano previsto, vienen recogidas en la documentación gráfica.

#### **4- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO**

##### **- Condiciones Generales**

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas b.10", del Capítulo de las Ordenanzas Reguladoras del Plan General, y a las que se establecen en el presente documento, así como a las determinaciones particulares definidas para la parcela en la presente Ordenanza Particular.

#### **5- CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

- La edificación prevista en cada Unidad de Edificación de la presente parcela, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.

- Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a los 48 meses, desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación del SAU "21.1"-U.E.1.

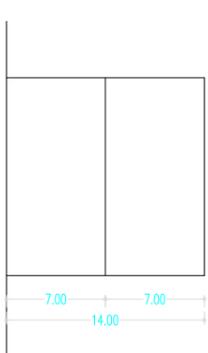
- La concesión de la licencia de primera de utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "C. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

#### **6- GRAFICOS**

- PLANTAS Y SECCIONES.



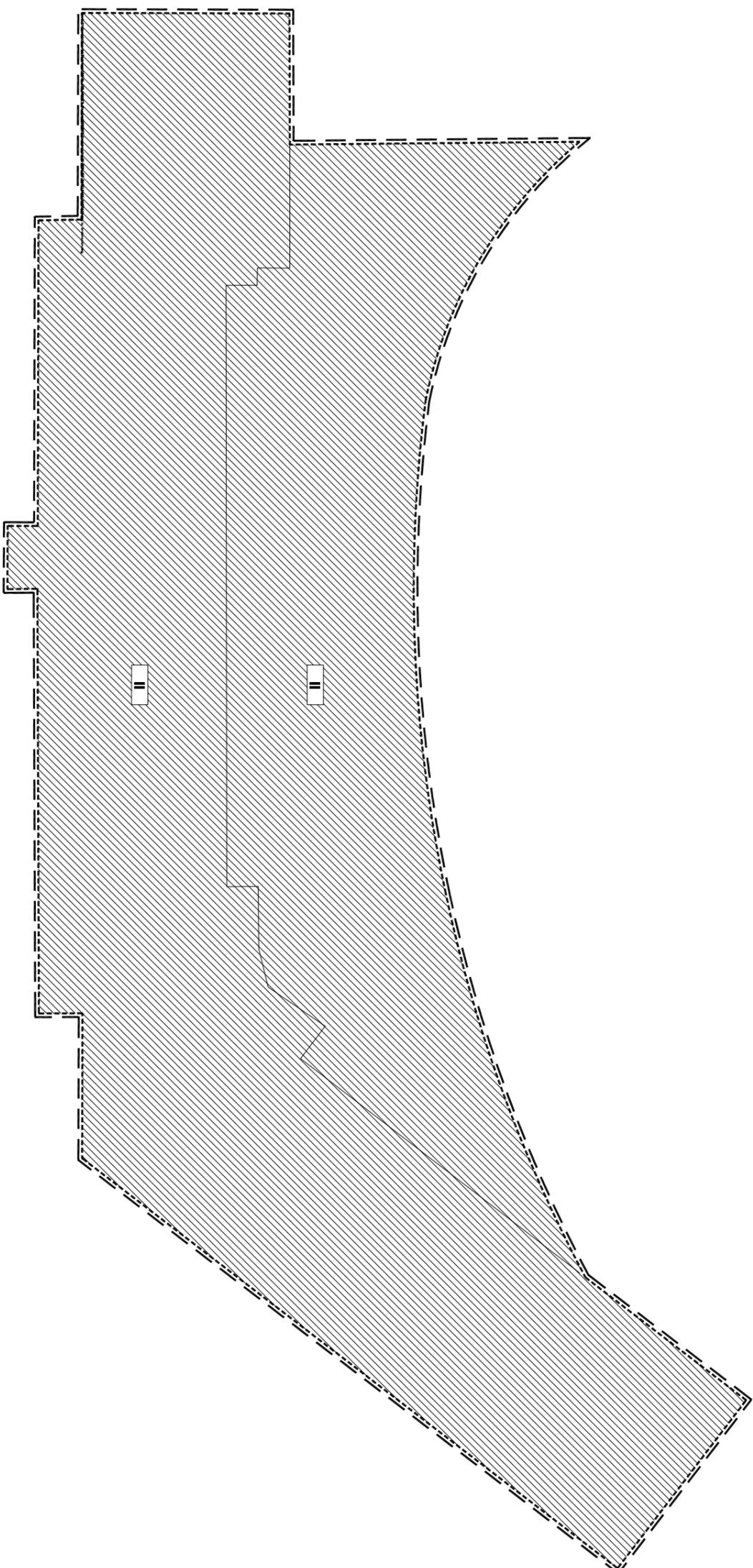
# TOLOSAKO UDALA



Sección A-A

\* Se ha desplazado el límite de parcela en la representación gráfica de la ficha por su coincidencia con la línea de alineación

- Límite de parcela
- Alineación obligatoria
- - - - - Alineación máxima
- ▨ Parcela de propiedad privada edificable sobre rasante
- ▧ Parcela de propiedad privada edificable sobre rasante
- ▩ Parcela de propiedad privada no edificable
- ▭ II Perfil



**PARCELA EDIFICATORIA "b.10.02"**

**1- SUPERFICIE**..... **2.635 m<sup>2</sup> (p)**  
 Parcela edificatoria ampliada..... **1.821 m<sup>2</sup>**

**2- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- Industrial (Uso característico: "Actividades económicas")

**3- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**3.1- Aprovechamiento edificatorio**

- Uso Industrial "b.10". .....**5.270 m<sup>2</sup> (t)**

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las "parcelas b.10", y que el régimen general de edificación, uso y dominio es el establecido en el artículo 13.4 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

**- Unidad de Edificación "b.10.02"**

1\_ Edificación existente... .. **814 m<sup>2</sup>**  
 2\_ Ampliación ..... **4.456 m<sup>2</sup>**

Uso industrial ("b") ..... **5.270 m<sup>2</sup> (t)**

**3.3- Regulación de la "forma de las edificaciones"**

**- Condiciones Generales**

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las "parcelas b.10", en las Ordenanzas Generales de Edificación del Plan General, y las que se establecen en el presente documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

- Perfil máximo de la Edificación..... **PB+1P**

- Altura máxima de la Edificación ..... **14,00 m**

Se tomará como referencia normativa para su definición en cada Unidad de Edificación el nivel del punto indicado en el gráfico de la presente Ordenanza Particular. Los niveles de las distintas plantas se fijarán dentro de esta envolvente, adoptando la solución más conveniente en cada caso, y manteniendo la cota de cornisa de cada Unidad de Edificación según documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular, atendiendo en todo lugar al artículo referente de las Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables del Plan General

**- Alineaciones**

Se ajustarán a lo establecido en el apartado de GRAFICOS de la presente norma particular.

En las fachadas en las que se asigna como condición la "alineación máxima", la línea de fachada podrá situarse sobre ella o retranquearse, de forma homogénea, a lo largo de su frente.

**- Sótanos**

Las plantas "bajo rasante" podrán ocupar la totalidad de las zonas establecidas en el apartado GRAFICOS de la presente norma particular. Sólo será posible la construcción del sótano en las zonas ampliadas.

Las características de los accesos al sótano previsto, vienen recogidas en la documentación gráfica.



ESKUBid3b291c-5296-48dd-9ecd-06edb1f152fb

#### 4- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

##### - Condiciones Generales

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas b.10", del Capítulo de las Ordenanzas Reguladoras del Plan General, y a las que se establecen en el presente documento, así como a las determinaciones particulares definidas para la parcela en la presente Ordenanza Particular.

#### 5- CONDICIONES DE EJECUCIÓN

- La edificación prevista en cada Unidad de Edificación de la presente parcela, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.

- Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a los 48 meses, desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación del AU 21.1

- U.E.-1.

- La concesión de la licencia de primera de utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "C. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

#### 6- GRÁFICOS

- PLANTAS Y SECCIONES.

TOLOSAKO UDALA

2021eko martxoaren 9an Gobernu Batzararak emanua

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

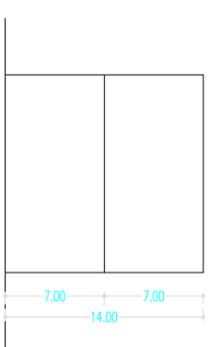
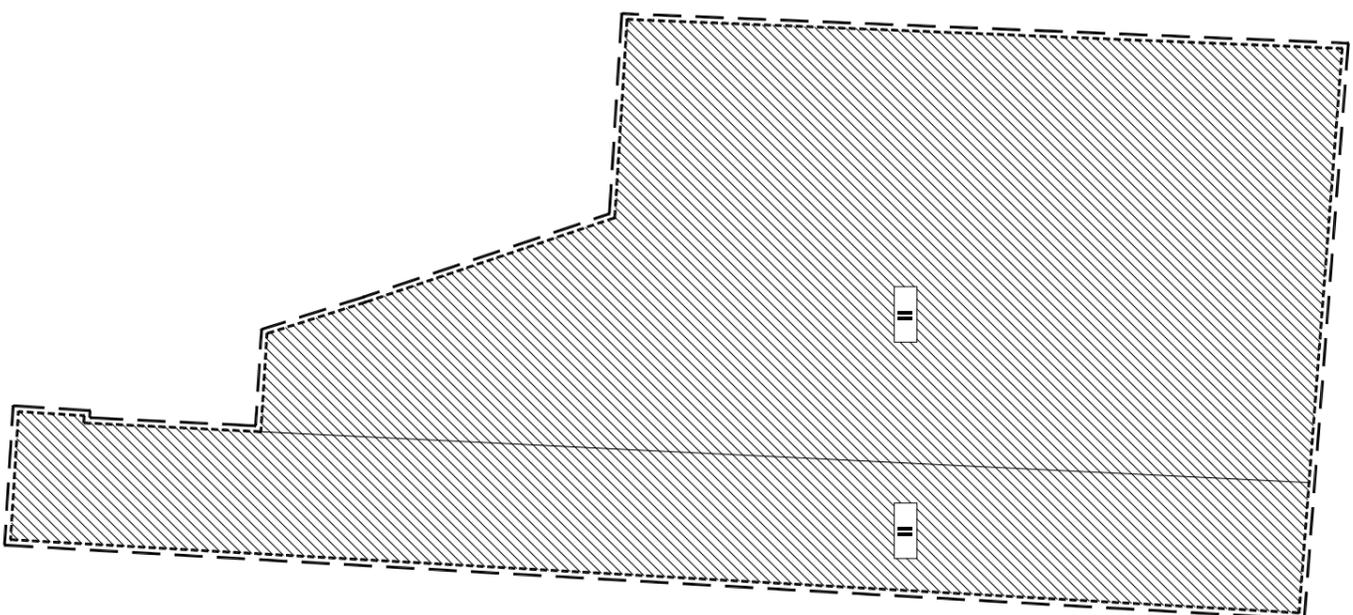




# TOLOSAKO UDALA

2021eko martxoaren 9an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



Sección A-A

\* Se ha desplazado el límite de parcela en la representación gráfica de la ficha por su coincidencia con la línea de alineación

- Límite de parcela
- Alineación obligatoria
- — Alineación máxima
- ▨ Parcela de propiedad privada edificable sobre rasante
- ▧ Parcela de propiedad privada edificable sobre rasante
- ▩ Parcela de propiedad privada no edificable
- II Perfil

**PARCELA EDIFICATORIA "b.10.03"**

**1- SUPERFICIE..... 352 m<sup>2</sup> (p)**

**2- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- Industrial (Uso característico: "Actividades económicas")

**3- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

**3.1- Aprovechamiento edificatorio**

- Uso Industrial "b.10". ..... **704 m<sup>2</sup> (t)**

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las "parcelas b.10", y que el régimen general de edificación, uso y dominio es el establecido en el artículo 13.4 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

**3.2- Asignación de aprovechamiento a las Unidades de Edificación**

- Unidad de Edificación "b.10.03"  
 1\_ Edificación existente... ..... **704 m<sup>2</sup>**

Uso industrial ("b") ..... **704 m<sup>2</sup> (t)**

**3.3- Regulación de la "forma de las edificaciones"**

**- Condiciones Generales**

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las "parcelas b.10", en las Ordenanzas Generales de Edificación del Plan General, y las que se establecen en el presente documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

- Perfil máximo de la Edificación..... **PB+P**

- Altura máxima de la Edificación ..... **7,00 m**

Se tomará como referencia normativa para su definición en cada Unidad de Edificación el nivel del punto indicado en el gráfico de la presente Ordenanza Particular. Los niveles de las distintas plantas se fijarán dentro de esta envolvente, adoptando la solución más conveniente en cada caso, y manteniendo la cota de cornisa de cada Unidad de Edificación según documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular, atendiendo en todo lugar al artículo referente de las Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables del Plan General

**- Alineaciones**

Se ajustarán a lo establecido en el apartado de GRAFICOS de la presente norma particular.

En las fachadas en las que se asigna como condición la "alineación máxima", la línea de fachada podrá situarse sobre ella o retranquearse, de forma homogénea, a lo largo de su frente.

TOLOSAKO UDALA



2021eko martxoaren 9an Gobernu Batzarak emanata  
 HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

#### **4- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO**

##### **- Condiciones Generales**

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas b.10", del Capítulo de las Ordenanzas Reguladoras del Plan General, y a las que se establecen en el presente documento, así como a las determinaciones particulares definidas para la parcela en la presente Ordenanza Particular.

#### **5- CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

- La edificación prevista en cada Unidad de Edificación de la presente parcela, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.

- Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a los 48 meses, desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación del SAU 21.1  
- U.E.-1.

- La concesión de la licencia de primera de utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "C. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

#### **6- GRAFICOS**

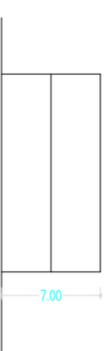
- PLANTAS Y SECCIONES.



TOLOSAKO UDALA

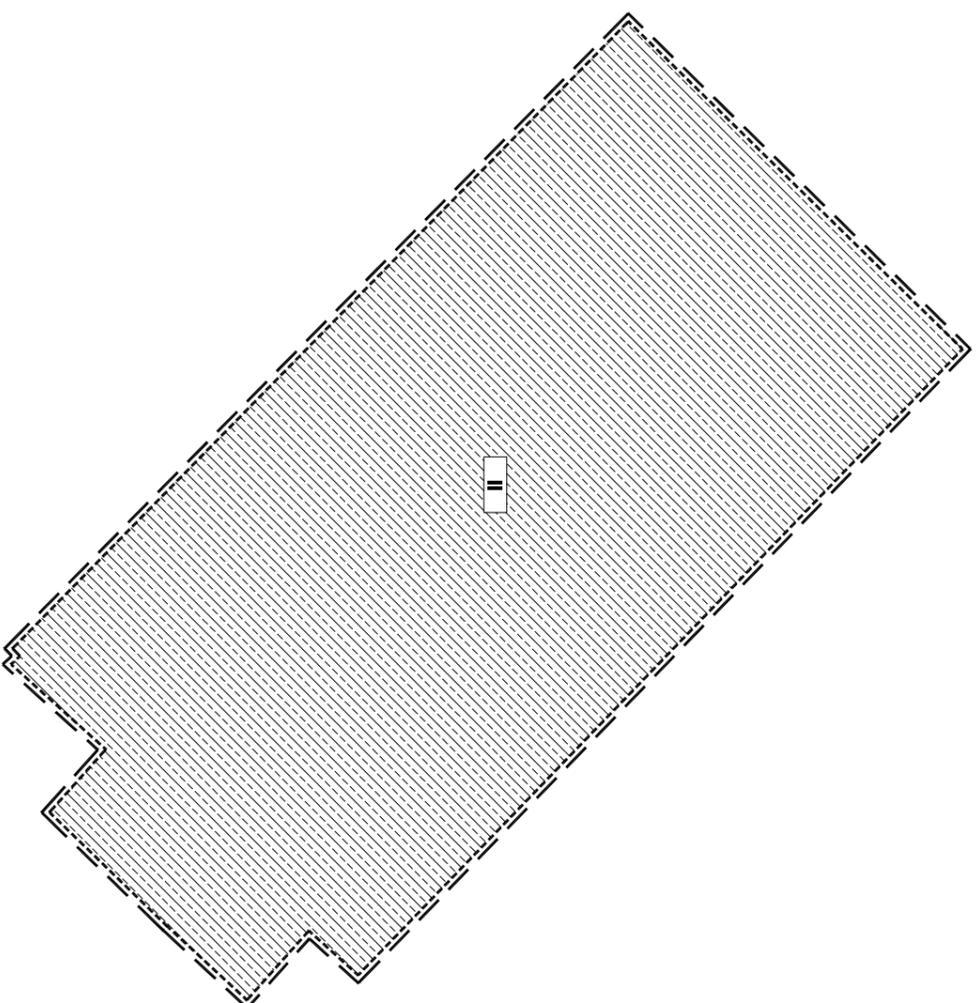
21eko martxoaren 9an Gobernu Batzarrek emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



Sección A-A  
\* Se ha desplazado el límite de parcela en la representación gráfica de la ficha por su coincidencia con la línea de alineación

- Límite de parcela
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- ▨ Parcela de propiedad privada edificable sobre rasante
- ▩ Parcela de propiedad privada no edificable
- ▭ Perfil



- 1. PROGRAMA PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**
- 2. PLAZOS MÁXIMOS PARA LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL AREA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**
- 3. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES**

TOLOSAKO UDALA



2021eko martxoaren 9an Gobernu Batzarrik eman

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

## 1. PROGRAMA PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

La Unidad de Ejecución U.E.1 del Subámbito Urbanístico 21.1, será objeto de un único Proyecto de Urbanización, que consistirá en la ejecución de los viales, aceras, trazados de las instalaciones, así como la ordenación de los espacios libres y la de los terrenos situado fuera del ámbito, pero necesarios para el correcto funcionamiento del mismo.

El Proyecto de Urbanización se ejecutará en **UNA UNICA ETAPA**

### \* Urbanización de suelos externos al SAU "21.1":

El plano "Condiciones de gestión y ejecución" del presente Proyecto define los ámbitos externos a la U.E.1, que deberán urbanizarse, para resolver adecuadamente la integración de su urbanización con las áreas de borde.

### \* Régimen de formulación de los proyectos de obra necesarios para la ejecución de la urbanización":

- Urbanización de la "U.E.1"

Las obras de urbanización, previstas, serán objeto de un único "proyecto de urbanización" -Artículo 92 de la Ley del Suelo- sujeto a tramitación urbanística.

## 2. PLAZOS MÁXIMOS PARA LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL AREA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Los plazos siguientes se contarán a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial que nos ocupa:

1_ Presentación al Ayuntamiento del "programa de actuación urbanizadora" .....	3 meses
2_ Presentación al Ayuntamiento del "proyecto de reparcelación" .....	9 meses
3_ Presentación al Ayuntamiento del "proyecto de urbanización" .....	9 meses
4_ Inicio de las obras de urbanización .....	24 meses
5_ Finalización de la urbanización.....	48 meses

- **Solicitud de licencias de edificación**, con la condición de solar: 48 meses, a partir de la aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

## 3. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES

Para la concesión de licencia de primera utilización, previa a la puesta en uso de las edificaciones, en cada una de las diferentes etapas, se exigirán las siguientes condiciones:

- La totalidad de las redes de servicios urbanos que deben dar servicio, a la parcela, estén conectadas a las arterias generales y en funcionamiento.
- Esté acabada la urbanización de los viales rodados y elementos de circulación peatonal que den servicio, y a los que de frente la edificación.
- Entre los viales peatonales se incluirán las aceras exteriores, las rampas y otros elementos que den servicio a la edificación -se admitirá únicamente que quede pendiente la plantación de arbolado y jardinería-
- Los viales rodados incluirán en todo caso los accesos a los sótanos de la edificación, y deberán ejecutarse hasta el bordillo de la acera opuesta.



## D\_ ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### D.1 VALORACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

#### D.1.1. URBANIZACIÓN GENERAL

El proyecto de urbanización de la U.E.1 del Subámbito Urbanístico 21.1 de Tolosa no se encuentra redactado, en este momento. A efectos de este Plan Especial y sin perjuicio de la liquidación final que resulte del Proyecto y de la propia liquidación de las obras, se adoptará el importe estimativo que se desprende del análisis del diseño de dicho proyecto: viarios rodados, peatonales, infraestructuras, tratamientos de zonas verdes,...

El avance del presupuesto de ejecución de la urbanización a desarrollar se calcula, en base a la superficie a urbanizar y a las características propias de dichos elementos, Se tiene en cuenta situaciones, ya contrastadas, en base a nuestra propia experiencia

Deberá tenerse en cuenta la participación, al 100%, de la Administración, en la ejecución de los itinerarios ciclistas y peatonales, de acuerdo con el Plan General.

#### a. COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD UE-1 DEL AU-21.1

Dadas las características e topográficas del territorio y en base a la ordenación que se proyecta se estima que el coste de la urbanización general es de 662.956 euros.

Esta cantidad resulta del desglose que a continuación se describe en cumplimiento del artículo 55.2 del vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo:

El desglose esquemático de las partidas presupuestarias correspondientes a las obras de urbanización, serían las siguientes.

#### PRESUPUESTO

01- Movimiento de tierras.....	92.607
02- Pavimentación.....	112.818
03- Obras de fábrica.....	27.070
04- Saneamiento fecales.....	34.728
05- Saneamiento pluviales.....	46.001
06- Agua potable.....	19.776
07- Alumbrado público.....	22.578
08- Energía eléctrica.....	27.144
09- Telecomunicaciones.....	19.086
10- Gas Natural.....	6.825
11- Señalización y balizamientos.....	3.740
12- Mobiliario urbano.....	3.098
13- Jardinería.....	15.187
14- Control de calidad.....	4.988
15- Suelos contaminados.....	22.300
<b>TOTAL.....</b>	<b>457.946€</b>

El presupuesto de contrata, incrementándolo en un 19% para los gastos generales y el beneficio industrial, ascenderá a:

$$457.946 \times 1,19 = 544.956 \text{ €}$$

El costo imputable, por contrata, a la ejecución de las obras de urbanización General, de la UE 1, asciende a **QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTAS CINCUENTA Y SEIS euros (544.956 €)**.

**HONORARIOS DE PROYECTOS, NOTARIOS, REGISTROS**

En este capítulo se incluyen los siguientes conceptos:

a) Plan Especial,	40.000
b) Programa de Actuación urbanizadora	12.000
c) Proyecto de Reparcelación,	12.000
d) Proyecto y Dirección de Urbanización	43.000
f) Notarias	5.000
g) Registros	6.000
<b>Urbanización general,.....</b>	<b>544.956 €</b>
<b>Honorarios proyectos, notarias, registros,.....</b>	<b>118.000 €</b>

---

**TOTAL CARGAS URBANISTICAS DE LA U.E. 1..... 662.956 €**

El IVA, de la operación, será el correspondiente al momento de su ejecución.

El costo definitivo resultará de la liquidación de las obras del correspondiente proyecto de urbanización e irá función de los procesos de tramitación y ejecución urbanísticos y de las variaciones que se produzcan en los índices del costo de la construcción.

La inversión correspondiente a la ejecución de la totalidad del aprovechamiento lucrativo, considerando unos costos unitarios medios, de 360 €/m<sup>2</sup> de uso industrial y 550 €/m<sup>2</sup>, en la remodelación del edificio de oficinas, equivale a un total de 3.109.600 €.

Construcción y reforma de pabellones industriales.....	420 €/m <sup>2</sup>
Repercusión de la urbanización .....	39 €/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL OBRA .....</b>	<b>459 €/m<sup>2</sup> (1)</b>

Proyectos, Licencias, Notarias,... 16% (1)..... 73 €/m<sup>2</sup>

El costo del desarrollo integral del área, con las estimaciones precedentes y excluido el valor del suelo, supone una inversión total de unos **532 €/m<sup>2</sup>** de pabellón.

**b. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COMPROMISOS CONTRAÍDOS POR LOS PROPIETARIOS CON EL AYUNTAMIENTO**

Con carácter general se imputa a los aprovechamientos lucrativos los costes relativos a la urbanización general del área, equivalentes a los 39 €/m<sup>2</sup> de pabellón, desglosados en el epígrafe anterior.

Asimismo, deberán cederse a favor de la Administración, obligatoria y gratuitamente, los terrenos que el presente documento destina con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, así como a reservas para servicios de interés público y social.

Todo ello se realizará de acuerdo con las determinaciones que resulten del Proyecto de Concertación a tramitar en desarrollo de los criterios del planeamiento vigente.



ESKUBO3b291c-5296-48dd-9ecd-06edb1f152fb

### **c. EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL VALOR DE LOS TERRENOS**

De acuerdo con los valores de mercado actualmente vigentes conocidos y al aprovechamiento del polígono, se puede estimar un valor uniforme medio para cada metro cuadrado, de techo edificable, con uso industrial, de 80 €/ m<sup>2</sup>.

### **d. INVERSIONES DEL SECTOR PRIVADO**

Las inversiones del sector privado serán la suma de la ejecución de la urbanización y la ejecución del 85% del Aprovechamiento, cantidad cercana a los **532 €/m<sup>2</sup>** de pabellón

Calculando unos valores, medios, en venta de 720 € Euros, por metro cuadrado de pabellón industrial, la intervención es la siguiente:

Costes por m <sup>2</sup> (t).....	532 €
Ventas por m <sup>2</sup> (t).....	720 €
Terreno + Beneficio Promoción .....	196 €
Terreno. ....	80 €
Beneficio Promoción.....	116 €.....16% sobre ventas

El volumen económico de la reurbanización es equilibrado y viable, con la obra a desarrollar y coherente con los aprovechamientos urbanísticos que se le confieren al Área, de tal forma la repercusión urbanizadora es muy asumible en el desarrollo del Subámbito Urbanístico 21.1", de Tolosa.

El valor de los terrenos, junto con los medios económicos con que cuentan los promotores y la colaboración de las Entidades Financieras, permitirán alcanzar el cumplimiento de las previsiones del presente Plan Especial.

Todas las inversiones se irán realizando de acuerdo a los tiempos establecidos en el Plan de Etapas del presente documento, en el que se señalan los plazos en los que se deberán de ejecutar, las obras de urbanización y de construcción de la edificación.

Ordizia, Septiembre de 2020

**FERNANDO CARAZO AMUNDARAIN, arquitecto [CB2 Arquitectura]**

**HECTOR NAGORE SORABILLA, abogado urbanista**

ESKUB3b291c-5296-48dd-9ecd-06edb1f152fb

TOLOSAKO UDALA



2021eko martxoaren 9an Gobernu Bazarra eman

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

## PLANOS INFORMATIVOS

- I01\_ Situación y emplazamiento
- I02\_ Clasificación del suelo (término municipal) según el Plan General
- I03\_ Zonificación global y Delimitación según el Plan General. Estado actual
- I04\_ Topográfico. Estado actual
- I05\_ Parcelario
- I06\_ Infraestructuras de servicios existentes
- I07\_ Catálogo y edificios existentes
- I08\_ Secciones generales

## PLANOS NORMATIVOS

- N01\_ Ordenación general
- N02\_ Ordenación general superpuesta al plano topográfico
- N03\_ Delimitación de la Unidad de Ejecución
- N04\_ Alineaciones
- N05\_ Rasantes
- N06\_ Secciones generales de la ordenación
- N07\_ Zonificación pormenorizada
- N08\_ Aprovechamientos
- N09\_ Régimen de dominio y uso
- N10\_ Abastecimiento de agua
- N11\_ Red de saneamiento
- N12\_ Red de gas
- N13\_ Red de electricidad
- N14\_ Red de telecomunicaciones.
- N15\_ Inundabilidad



## EVALUACIÓN DEL PROYECTO DESDE LA PERSPECTIVA DEL GÉNERO

### 1 - Introducción

La Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de hombres y mujeres, establece en su artículo 18.1 la obligación de los poderes públicos vascos "de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas".

Este artículo 18.1 responde al principio de perspectiva de género consagrado por el Tratado de Ámsterdam como principio rector para la aplicación de políticas de igualdad entre mujeres y hombres en los estados miembros de la Unión Europea.

Las personas tienen distintas necesidades y aspiraciones en relación con el medio físico en el que habitan, conviven y trabajan derivadas de los roles de género que asumen en su vida cotidiana. Se pretende, por tanto, que la inclusión de la perspectiva de género en la ordenación del espacio urbano y en la planificación de la ciudad permita avanzar hacia la igualdad de oportunidades y acceso a todos los recursos entre mujeres y hombres.

Por otra parte, son muchos los estudios que muestran cómo las mujeres limitan su movilidad y el uso que hacen del espacio urbano por percepción de inseguridad ante el riesgo de ataques sexuales y otras formas de violencia contra las mujeres. Esta autolimitación se convierte en un obstáculo al pleno desarrollo de la persona y a su derecho al uso de los bienes y servicios urbanos.

De ahí que las Administraciones públicas, al momento de diseñar y ordenar la ciudad, tomen en consideración la perspectiva del género.

Así lo subraya la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres en su artículo 31.3, al señalar:

"Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia."

El municipio de Tolosa cuenta con el III Plan para la Igualdad de Mujeres y Hombres (2015-2020), que recoge los principios estratégicos, fija los ejes de intervención en materia de igualdad y establece las directrices a implementar en las diferentes áreas de actuación.

Por lo que respecta al urbanismo (diseño y uso de los espacios urbanos), entre los objetivos fijados por el III Plan para la Igualdad se encuentran:

- Introducir el punto de vista de género en los planes sectoriales, mediante la integración e incorporación de la perspectiva de género en los mismos.
- Evitar los llamados "puntos negros", asegurando que los espacios urbanos sean seguros para las mujeres.

### 2 - Análisis del PEOU desde la perspectiva del género

Son dos los enfoques desde los que deberá analizarse la propuesta de hábitat humano contenida en el PEOU con relación al género, a saber:

- Seguridad en el espacio público diseñado: No se identifican puntos percibidos como peligrosos, inseguros o de riesgo, dada la configuración "abierta" del conjunto de las edificaciones industriales, sin elementos urbanos que exijan itinerarios alternativos (puentes, pasadizos subterráneos, escaleras/escalinatas, ...) para el tránsito y acceso peatonal a las edificaciones proyectadas.
- Igualdad de oportunidades y condiciones: los usos y configuración de los espacios públicos y de las edificaciones contemplados en el Proyecto no fomentan, facilitan ni coadyuvan al mantenimiento de los patrones diferenciadores entre las personas en función de los roles diferentes de género.

Como conclusión, se puede decir que no existen elementos o circunstancias relevantes en el PEOU que influyan negativamente, desde la perspectiva de género, en el conjunto de la población.



## **EVALUACIÓN DEL PROYECTO DESDE LA PERSPECTIVA LINGÜÍSTICA**

### **1 - Introducción**

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 7 dedicado a las "competencias de las entidades locales y de los municipios respecto del uso del euskera", establece en su apartado 7º lo siguiente:

"En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes."

El artículo 7 de la Ley 2/2016 normativiza las competencias de los municipios respecto del uso del euskera, atribuyéndoles competencia para fomentar su uso y normalización en los servicios municipales, así como de fomentar y dinamizar el uso del euskera en su ámbito territorial.

Así lo viene a proclamar en su Preámbulo al significar que el texto legal recoge, colocándolo en un lugar preeminente de la ley, el tratamiento del euskera, lengua propia del pueblo vasco, en el ámbito de la Administración local de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Y para ello, una de las mejores contribuciones que podemos hacer, desde este pueblo, es la de preservar, difundir y poner en valor nuestro patrimonio cultural (en palabras del mismo Preámbulo).

De este modo, el pueblo vasco o Euskal Herria quiere hacer también su aportación a la construcción europea, preservando siempre su identidad y estrechando los lazos entre los territorios y municipios que lo conforman. A tal fin, esta ley fomenta sin ambages la unión cultural, social, administrativa y política de todos ellos, y al mismo tiempo entiende que esta Europa a cuya construcción aspiramos a contribuir tiene que ser una Europa concebida a escala humana (extractado también del Preámbulo).

Ello se refleja en la clara opción de la ley por un modelo cultural y lingüístico propio en las relaciones locales, con una apuesta clara por la preservación, asentamiento y desarrollo del euskera, para que la Administración local vasca pueda ser realmente euskaldun, con todo lo que ello implica; por ejemplo, que el euskera pueda ser su lengua normal de trabajo, y que su conocimiento no se quede, como ocurre en numerosas ocasiones, en una mera exigencia formal para el acceso al empleo local. En este sentido, la Administración local debe ser ejemplo y guía de su plena recuperación, y ello pasa por la apuesta clara de la misma una progresiva euskaldunización de su funcionamiento (literalmente extraído del Preámbulo).

Pasando a aspectos más tangibles, es oportuno apelar al documento de reflexión "Eta hemendik aurrera, zer?" (documento presentado por el Gobierno Vasco en 2015 al Consejo Asesor del Euskera - Aholku Batzordea), en el que se incide en que, al hablar de política lingüística y de revitalización del euskera, se habla de convivencia social. De ahí que su traslación al nivel físico y territorial se plasme en el desarrollo de proyectos a escala humana.

De ahí que la ordenación del territorio –y su traslación al urbanismo- tiendan a velar por la cooficialidad efectiva del euskera en el espacio físico, en los hábitats o núcleos de convivencia, mediante las medidas que resulten oportunas en cada caso.

En esta línea, ente los objetivos de la revisión de la estrategia territorial en materia de euskera (a través de las correspondientes directrices de ordenación del territorio), se apunta la toma en consideración de la presencia del euskera en el territorio al momento de la elaboración y desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial y de planificación urbanística.

Objetivo para cuya consecución se proponen a modo de directrices:

- La incorporación de la realidad sociolingüística de la CAPV en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, otorgando a la perspectiva lingüística un papel integrador,
- La incorporación del concepto "paisaje lingüístico" (combinación de la lengua utilizada en anuncios y rótulos comerciales, rótulos de calles y carreteras, rótulos de edificios públicos y otros textos escritos en vías públicas) en la planificación del territorio, bajo la consideración de que el paisaje lingüístico puede afectar la percepción y las actitudes que la población tiene sobre las lenguas y puede influir en su uso en la sociedad.

## 2 - Incidencia del PEOU en la realidad sociolingüística

Cuanto queda formulado en el apartado I anterior tiene su razón de ser en aquellos programas, planes y documentos de carácter y naturaleza territorial y urbanística cuya sola formulación y entrada en vigor, por sí misma, ofrece capacidad suficiente para regular, distribuir y programar los flujos de crecimiento-movimiento-ocupación del territorio por parte de la población a escalas o magnitudes que afecten a un significativo número de habitantes.

Centrándonos en el nivel municipal, la incidencia del urbanismo en la realidad socio-lingüística del municipio tiene su momento procesal de análisis y diagnóstico en el marco de los cíclicos procesos de revisión de planeamiento general. O incluso en aquellos documentos de revisión parcial o modificación puntual del planeamiento general -o incluso de planeamiento de desarrollo- que, sin ser sustancial, inciden por su dimensión y potencia de manera significativa en la población local.

Sin embargo, en el caso del presente Proyecto donde se prevé una edificación industrial, la afección en la realidad socio-lingüística actual del municipio de Tolosa que pudiera derivarse del Proyecto no resulta significativa desde la perspectiva lingüística; y ello conforme a los circunstancias siguientes:

La población trabajadora en el ámbito, objeto del PEOU, provendrá predominantemente del propio municipio de Tolosa o de los alrededores, por lo que no tendrá afección alguna (ni negativa ni positiva) respecto de la realidad sociolingüística actual.

En cualquier caso, compete a la planificación lingüística municipal (planes de euskaldunización, programación de actividades culturales, deportivas, de ocio, ...) implementar las medidas necesarias para atender las demandas y ofrecer los servicios que garanticen el fomento y el empleo del euskera por parte de la población.

- I - Objeto de este documento
- II - Actuaciones urbanísticas objeto de consideración en este documento. Parámetros urbanísticos
- III - Estimación de los ingresos municipales previstos
- IV - Estimación de los gastos municipales resultantes
- V - Conclusiones

ESKUB3b291c-5296-48dd-9ecd-06edb1f152fb

TOLOSAKO UDALA



2021eko martxoaren 9an Gobernu Bazarra eman

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

## I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

De conformidad con lo previsto en la legislación vigente (artículo 22.4º del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), 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.

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

Esta memoria tiene, por lo tanto, los dos objetivos siguientes:

Por un lado, analizar y/o ponderar el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar en las Haciendas Públicas, teniendo en cuenta a ese respecto las afecciones asociadas a:

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

Por otro, el análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Elaborado en ese contexto, el objeto de este documento es el de, cumpliendo el citado requisito legal, dar respuesta a esos objetivos y analizar esas cuestiones.

## II.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE CONSIDERACIÓN EN ESTE DOCUMENTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, la atención de la Memoria de Sostenibilidad Económica ha de centrarse, con carácter general, en las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización, y en las de dotación.

En consonancia con ello y en el caso que ahora nos ocupa, dicha atención ha de centrarse en el desarrollo urbanístico previsto en el Subámbito 21.1

Algunos de los parámetros urbanísticos o de otra naturaleza referentes al desarrollo del ámbito a tener en cuenta en este momento con el fin propuesto, son los siguientes:

Aprovechamiento edificatorio industrial: 16.904 m<sup>2</sup>

Dotaciones comunitarias ordenadas en el ámbito:

Espacios Libres:

- Ajardinados: 6.211 m<sup>2</sup>
- Pavimentados (peatonales): 2.210 m<sup>2</sup>
- Otros usos dotacionales (viario + aparcamientos, bidegorri): 2.288 m<sup>2</sup>

### III.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS

#### 1.- Introducción

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

Por un lado, las de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15%), en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras (ICIO); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas por actividades en locales; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; tasas por Ocupación del Dominio Público Municipal; etc.

Frente a ello, otros ingresos tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros, el Impuesto de Bienes inmuebles; el Impuesto sobre Actividades Económicas; tasas por el suministro del agua; tasa por la prestación del servicio de saneamiento; tasa por recogida de basuras; etc.

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente.

#### 2.- Ingresos vinculados al desarrollo proyectado

##### 2.1.- Ingresos patrimoniales o asimilables

Los ingresos económicos asociados al ICIO, equivalente al 5% del presupuesto de ejecución material (PEM) de las edificaciones proyectadas (estimada en 6,137 millones de euros), se estiman en un total de 306.850 euros.

Los ingresos económicos asociados a las tasas por otorgamiento de licencias de obra, estimado en un 5% del PEM, se estiman en 306.850 euros.

Como queda señalado en el anterior apartado 1, estos ingresos no serán objeto de consideración en el presente estudio.

##### 2.2.- Ingresos corrientes o habituales

###### A. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Los ingresos resultantes del IBI de 2019 son de 7.513 €, por 4.636 m<sup>2</sup> construidos de pabellones. Esto supone una repercusión de **1,62 €/ m<sup>2</sup>** de pabellón construido.

La estimación de **ingresos** por el total del aprovechamiento, de 16.904 m<sup>2</sup>, sería de **27.385 €**.

#### IV.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES

En atención a lo expuesto, los gastos a considerar en este momento son los asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados con el fin de dar respuesta a los nuevos desarrollos planteados. En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en este proyecto, cabe indicar a ese respecto:

Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas (viarios, espacios libres, infraestructuras de servicios urbanos, etc.):

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

##### 1 - Costes de mantenimiento de los espacios libres ajardinados:

Tiene una superficie aproximada de 6.211 m<sup>2</sup>

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de espacios libres en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 1.242 euros/año (0,20 €/m<sup>2</sup>/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

1.242 €/año : 16.904 m<sup>2</sup> = 0,07 €/ m<sup>2</sup> pabellón/año.

##### 2 - Costes de mantenimiento de los espacios libres urbanizados:

Tiene una superficie aproximada de 2.210 m<sup>2</sup> (2.210 m<sup>2</sup> aceras).

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de espacios libres en el municipio, se estima un coste de mantenimiento de 663 euros/año (0,30 €/m<sup>2</sup>/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

663 €/año : 16.904 m<sup>2</sup> = 0,04€/ m<sup>2</sup> pabellón/año.

##### 3 - Costes de mantenimiento del sistema viario rodado:

Tiene una superficie aproximada de 1.316 m<sup>2</sup> (1.316 m<sup>2</sup> viario rodado)

Tomando como referencia dicha superficie y los parámetros económicos medios de mantenimiento de este tipo de elementos viarios equivalentes, se estima un coste de mantenimiento de 5.071 euros/año (0,30 €/m<sup>2</sup>/año).

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

5.071 €/año : 16.904 m<sup>2</sup> = 0,30 €/ m<sup>2</sup> pabellón/año

##### 4 - Arbolado:

Se estima la existencia y/o plantación de un total de 119 árboles.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado, se estima un coste de mantenimiento de 10,00€/árbol/año.

Esto supone un coste total de mantenimiento de 1.190 €/año.

Ese coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

1.190 €/año : 16.904 m<sup>2</sup> = 0,07€/ m<sup>2</sup> pabellón/año

##### 5 - Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos:

Alumbrado.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado en un polígono, se estima un coste de mantenimiento de 3.380 €/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

3.380 €/año : 16.904 m<sup>2</sup> = 0,20€/ m<sup>2</sup> pabellón/año

#### Abastecimiento de agua.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 3.381 €/año, incluido el coste del agua en cuanto a recurso.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

3.381 €/año : 16.904 m<sup>2</sup> = 0,20€/ m<sup>2</sup> pabellón/año

#### Saneamiento.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red municipal de esa naturaleza, se estima un coste de mantenimiento de 1.690 €/año, incluido el coste del consumo de agua en cuanto que recurso.

Este coste de mantenimiento conlleva una repercusión media de:

1.690 €/año : 16.904 m<sup>2</sup>= 0,10€/ m<sup>2</sup> pabellón/año

#### Repercusión media total de los costes de mantenimiento:

Los datos expuestos en los anteriores apartados 1, 2, 3, 4 y 5 suponen una repercusión media de los **gastos de mantenimiento de 0,78 €/ m<sup>2</sup> pabellón/año**

### V - CONCLUSIONES

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuesta en los anteriores epígrafes III y IV da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

Estimación de ingresos vinculados a los pabellones proyectados proyectadas: **27.385 €/año.**

Estimación de gastos asociados al desarrollo urbanístico proyectado: **13.185 €/año.**

El desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito objeto del presente documento conlleva, por lo tanto, el **superávit de 14.200 €/año.**

La ejecución y puesta en servicio del conjunto de las infraestructuras y urbanización que serán cedidas al Ayuntamiento, como responsabilidades propias vinculadas a los propietarios del ámbito, no conllevará impacto económico alguno para el Ayuntamiento.



Gobernu Batzarrak, 2013ko martxoaren 22an, besteak beste, ondorengo erabakia hartu zuela adierazi nahi dizut

**7.-"21. Araxes paper-fabrika" esparruko hiri antolamenduko plan berezia. Hasierako onespena/ Plan Especial de Ordenación Urbana del ambito "21. papelera Araxes". Aprobación inicial.**

<p><b>Sustatzalea:</b> SOLARPAP, S.A.  <b>Aurkezte-data:</b> 2012-12-12.  <b>Esparrua:</b> 21 Papelera Araxes  <b>Aurkeztutako dokumentazioa:</b> Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren dokumentua; Ingurumen Inpaktuaren baterako ebaluazioa egiteko kontsulta eta Araxes ibaiaren azterketa hidraulikoa.  <b>Egileak:</b> Fernando Carazo Amundarain, Arkitektoa (Plan Berezia); EKOLUR (Kontsulta) eta ASMATU (Azterketa hidraulikoa).  <b>Dokumentuen data:</b> Plan Berezia (bisatua: 2012/11/12); Kontsulta (2010eko urria) eta Azterketa hidraulikoa (2011-06-30)</p> <p><b>Espediente zkia:</b> B.5.1./21/2012/0001.</p> <p>Ikusita, udal teknikoak egin dituzten txostenak (espedientean agertzen direnak) eta Hirigintza batzordeak jaulkitako diktamenarekin bat etorri, Gobernu Batzar honek, aho batez zeta alkateak emandako ahalmenez baliatuta,</p> <p style="text-align: center;"><b>ERABAKI DU</b></p> <p><b>LEHENA.</b>- Hasierako onespena ematea Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren dokumentuari; "Ingurumen Inpaktuaren baterako ebaluazioa egiteko kontsulta eta Araxes ibaiaren azterketa hidraulikoa" ondorengo baldintzekin:</p>	<p><b>Promotora:</b> SOLARPAP, S.A.  <b>Fecha presentación:</b> 12-12-2012.  <b>Ámbito:</b> 21 Araxes Paper-fabrika.  <b>Documentación presentada:</b> Plan Especial de Ordenación Urbana; Consulta para el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y Estudio Hidráulico del río Araxes.  <b>Autores:</b> Fernando Carazo Amundarain, Arquitecto (Plan Especial); EKOLUR (Consulta) y ASMATU (Estudio Hidráulico).</p> <p><b>Fechas de los documentos:</b> Plan Especial (visado 12/11/2012); Consulta (Octubre 2010) y Estudio Hidráulico (30-6-2011)</p> <p><b>Núm. expediente:</b> B.5.1./21/2012/0001</p> <p>Vistos, los informes técnicos emitidos que obran en el expediente así como el dictamen de la comisión informativa de Urbanismo, la Junta de Gobierno, por unanimidad y en uso de las facultades delegadas al efecto por la alcaldía,</p> <p style="text-align: center;"><b>ACUERDA</b></p> <p><b>PRIMERO.</b>-Aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana; Consulta para el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y Estudio Hidráulico del río Araxes, con la siguientes condiciones:</p>
---	---

<p><b>1.-Zuzkidura-estandarrak</b></p> <p>Justifikatu da betetzen dela 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintza estandarrena.</p> <p>Ibilgailuentzat 6.2.b) artikulua exijitzen duen aparkaleku-estandarra justifikatuta geratzen da 192 aparkaleku aurrekustean sestra azpian, partzela pribatuetan, eta gainera beste 78 aparkaleku publiko gainazalean.</p> <p>Ohartarazi behar da, hain zuzen ere, estandar hori nahitaez bete behar denez, derrigorrezkoa izango dela, eta inolaz ere ez aukerakoa, aparkaleku kopuru hori biltzeko beharrezkoak diren solairuak eraikitzea sestra azpian.</p> <p><b>2.- Antolamendua</b></p> <p>N.03 planoak bitan banatzen du esparruaren azalera osoa: finkatutako eremu bat eta exekuzio-unitate bat aprobetxamendu berriekin. Mugaketa horretaz aparte, Plan Berezia "21. Araxes Paper-fabrika" hirigintza esparru osoaren antolamendu xehatua definitzen duen dokumentua denez, plano arauemaileetan sartu behar dira bidezko zehaztapenak (zonifikazio xehatua, azpiegituren sarea, jabari erregimenak): finkatutako zonarenak eta aprobetxamendu berriak planteatzen diren zonarenak.</p> <p>Zuzendu behar da 2 koadroa "1E.U.ko zonifikazio xehatua"; izan ere, erabilera xehatuko zona desberdinen azalera batuta, ez dator bat hirigintza esparruko 1 E.U.ren azalera osoarekin.</p> <p>Baimendutako gehienezko eraikigarritasuna kalkulatzeko orduan 3 partzela sartu behar da, ermita dagoenarena. Izan ere, partzela</p>	<p><b>1.-Estándares dotacionales</b></p> <p>Se ha justificado el cumplimiento del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.</p> <p>El estándar de aparcamientos para vehículos exigido en el artículo 6.2.b) se ha justificado con la inclusión de una previsión de 192 plazas de aparcamiento bajo rasante en parcelas privadas, además de otros 78 aparcamientos públicos en superficie.</p> <p>Se ha de advertir que al tratarse de un estándar de obligado cumplimiento, la construcción de las plantas bajo rasante necesarias para albergar el citado número de aparcamientos será de carácter obligatorio, en ningún caso potestativo.</p> <p><b>2.- Ordenación</b></p> <p>El plano N.03 divide la superficie total del ámbito en una zona consolidada y en una unidad de ejecución en la que se ubican los nuevos aprovechamientos. Independientemente de dicha delimitación, al tratarse el Plan Especial de un documento que define la ordenación pormenorizada de la totalidad del ámbito urbanístico "21. "Papelera Araxes", los planos normativos deberán incluir las determinaciones (zonificación pormenorizada, redes de infraestructuras, regímenes de dominio) tanto de la zona consolidada como de la que se plantean nuevos aprovechamientos.</p> <p>Se deberá corregir el Cuadro 2 "Zonificación Pormenorizada de la U.E.1", pues sumando las superficies de las distintas zonas de uso pormenorizado, no coincide con el total de la U.E.1 del ámbito urbanístico.</p> <p>A la hora de calcular la edificabilidad máxima autorizada se deberá incluir la parcela 3, en la que se ubica la ermita, ya que se trata de una parcela privada.</p>
---	--

pribatua da.

Erima izaera pribatuko gizarte-ekipamendu bat denez, eraikigarritasun horiek, ondorio guztietarako, hirigintza-eraikigarritasunak dira; hortaz, baimendutako gehieneko eraikigarritasun osoaren barruan sartu behar dira.

Gainera, g.10 "Erligio ekipamendua" fitxa bat sartu behar da. Partzelako fitxa horrek bere hirigintza erregimena islatu behar du.

Bai memorian eta bai informazio grafikoan jaso beharko dira Plan Berezi honetan proposatutako hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzei buruzko zehaztapenak, bai finkatutako zatikoak bai zabaldutako alderdikoak.

Gainera, ordenaziotik kanpo utzi beharko dira ermitari itsatsita dauden elementu itsugarriak eta ibai gainean dagoen eraikuntza zatia, ibai eskuinaldeko eraikina ezker aldekoarekin lotzen duena.

Kontuan izanda Plan Bereziak eragina duela Natura 2000 Sarean, kontsultatu egin behar zaio ingurumen arloan eskumena duen organoari ea ingurumenaren gaineko eraginaren baterako ebaluazioa egin behar den eta, beharrezkoa bada, Plan Bereziaren jaso beharko da.

Proiektatutako instalazioetara iristeko errepide-sarea eta sarbidea biribilgune baten bidez bideratuko da. N-130 errepidean kokatuko da biribilgune hori, Leaburuko mugatik hurbil. Biribilgune hori egiteko beharko diren lursailak eskuratzea, biribilgunea bera egitea eta finantzatzea, Administrazioaren ardura izango dela aipatzen da dokumentuan. Halere, biribilgunea instalazio berrien erabilerako besterik ez denez, eta

Al tratarse la ermita de un equipamiento comunitario de carácter privado se computan estas edificabilidades como urbanísticas a todos los efectos, por lo que se incluirán en la suma total de edificabilidad máxima autorizada.

Se deberá incluir además una ficha de la parcela g.10 "equipamiento religioso", en la que se refleje su régimen urbanístico.

Se deberá recoger tanto en la memoria como en la información gráfica las determinaciones referentes a las edificaciones disconformes con la ordenación urbanística propuesta en el presente Plan Especial, tanto en la parte consolidada como en la que se amplía.

Además, se declararán como fuera de ordenación tanto los elementos degradantes que tiene adosados la ermita, como la parte de la edificación que vuela sobre el río y une el edificio situado en la margen derecha con el ubicado en la margen izquierda.

Teniendo en cuenta el Plan Especial incide en la Red Natura 2000, se deberá consultar sobre la exigibilidad de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental al órgano medioambiental y, caso de que fuera necesario, incluirla en el Plan Especial.

El sistema viario y de acceso a las instalaciones proyectadas se resuelve mediante una rotonda situada en la N-130, en las inmediaciones del límite con Leaburu. En lo referente a la obtención de los terrenos necesarios, ejecución y financiación de dicha rotonda, se cita a la Administración como responsable. Al ser una rotonda de uso exclusivo de las nuevas instalaciones y necesaria para el acceso a las mismas, en lugar de establecerse como obligación de la

beharrezkoa haietara iristeko, Administrazioaren betebehartzat jo beharrean, honako hau adierazi beharko da agirian:

Proiektatutako bide arloko lanen eta jardunen kostua, oinezkoen eta txirrindularien sarea egiteko lanena izan ezik, bide-azpiegituran eskumena duen entitateak ordainduko du (Gipuzkoako Foru Aldundiak). Alabaina, entitate horri ez dagokion zatian, esparruan aurreikusten den hirigintza-garapen berriaren urbanizazio-karga gisa hartuko da lanen kostua.

Gainera, esparruari adskribitu beharko zaizkio biribilgunea egiteko beharrezkoak liratekeen terreneak.

Biribilgune honen kostuak islatu behar dira, era berean, Plan Bereziaren azterketa ekonomiko-finantzarioan. Hain justu, ez dago jasota han.

**BIGARRENA.**-Espedientea jendeaurre an jartzea.

**HIRUGARRENA.**-Txosten sektorialak eskatzea honako erakunde hauei:

- Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Departametu.
- Ura Agentzia.
- Eusko Jauriaritzako Kultura Saila.
- Eusko Jauriaritzako Ingurumen, Lurralde Antolamendu, Nekazaritza eta Arrantza Saila (ingurumenaren gaineko eraginararen baterako ebaluazioa behar den ala ez erabaki beharko du organo horrek).

Administración, deberá señalarse lo siguiente:

El coste de ejecución de las obras y actuaciones viarias proyectadas, a excepción de la ejecución de las redes peatonal y ciclista a su paso por el ámbito, será abonado por la entidad competente en la citada infraestructura viaria (Diputación Foral de Gipuzkoa), y, en la parte que, en su caso, no le corresponda a dicha entidad, será considerada como carga de urbanización del nuevo desarrollo urbanístico previsto en el ámbito.

Además, se deberán adscribir al ámbito los terrenos necesarios para la ejecución de dicha rotonda.

La inclusión de los costos de esta rotonda se deberá reflejar también en el estudio económico financiero del Plan Especial, en el cual no se ha recogido.

**SEGUNDO.**-Someter el expediente a trámite de información pública.

**TERCERO.**-Solicitar informe sectorial de los siguientes Organismos:

- Departamento de Infraestructuras Vias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Ura Agentzia.
- Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.
- Viceconsejería de Medio Ambiente del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco (necesidad o no de evaluación conjunta de impacto ambiental).



**TOLOSAKO UDALA**

**TOLOSAKO UDALA**

2013 URR. 04

**IRTEERA - ERREGISTROA**  
ZKA. 2663

TOLOSAKO UDALA  
HIRI-GINTZA, OBRAK, ZERBITZUAK

2013 URR. -3

IRTEERA-ERREGISTROA

ZKA. 827

**IZENA: SOLARPAP, S.A.**  
**HELBIDEA: Antxi Dorca kama, Iba.**  
**HERRIA: Iurrea-erendi, 4-C TOLOSA**  
639-108-007

**Udalbatzak, bi mila eta hamahiruko irailaren hogeita lauan egin zuen Ohizko Osoko Bilkuran, besteak beste, hurrengo erabaki hau hartu zuela jakinarazi nahi dizut:**

**Por medio de la presente tengo a bien poner en su conocimiento que, en sesión Plenaria Ordinaria celebrada el día veinticuatro de septiembre de dos mil trece, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:**

**3.- "21 Araxes Paper-fabrika" esparruko Plan Berezia. Behin betiko onespena.**

Gobernu Batzarrak, 2013ko martxoaren 22an hartutako erabakiaren bidez, "21 Araxes Paper-fabrika" esparruko Hiri Antolamenduko Plan Berezia hasierako izaeraz onartzea eta, ondoren, 20 egunez jendaurrean ipintzea erabaki zuen.

Horretarako iragarkia Udaletxeko iragarki taulan egon zen eta honako argitaratze hauek egin ziren:

GAO	2013ko apirilaren 9an
Berria	2013ko apirilaren 9an
Diario Vasco	2013ko apirilaren 9an
Gara	2013ko apirilaren 9an

Jendaurrean egon zen denboran bi alegazio aurkeztu ziren:

1.-Juan Iraola Sorondok sinatua (2013-04-26an)

2.-Leaburu-Txaramako Udalak sinatua (2013-05-2an)

2013ko maiatzaren 9an Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzak eginiko txostena iritsi zen.

2013ko maiatzaren 22an Gipuzkoako

**3.- Aprobación definitiva del Plan Especial del ambito urbanístico "21 Araxes Paper-fabrika".**

La Junta de Gobierno, en sesión celebrada el día 22 de marzo de 2013, acordó aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "21 Papelera Araxes" y someterlo a información pública por término de 20 días.

A tal fin, el anuncio correspondiente ha estado expuesto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y se han realizado las siguientes publicaciones:

B.O.G.	9 de abril de 2013.
Berria	9 de abril de 2013.
Diario Vasco	9 de abril de 2013.
Gara	9 de abril de 2013.

En el periodo de información pública se han presentado dos alegaciones:

1.-La suscrita por D. Juan Iraola Sorondo (26-04-2013).

2.-La suscrita por el Ayuntamiento de Leaburu-Txarama (2-05-2013).

Con fecha 9 de mayo de 2013, tuvo entrada el informe emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.

Con fecha 22 de mayo de 2013, tuvo

3

Plaza Zahorra, 6A - 40100 TOLOSA    Tel.: 943 65 44 66 - Fax: 943 69 75 10    [info@tolosako-udala.net](mailto:info@tolosako-udala.net)  
[www.tolosako-udala.net](http://www.tolosako-udala.net)

TOLOSAKO UDALA

2012leko martxoaren 9an Gobernu Batzarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



Foru Aldundiko Mugikortasuneko eta Bide Azpiegituretako Departamentuaren txostena iritsi zen.

entrada el informe del Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

2013ko uztailaren 22an Ur Agentziaren txostena iritsi zen.

Con fecha 22 de julio de 2013 tuvo entrada el informe de Ur Agentzia.

Eusko Jauriaritzako Ingurumen, Lurralde Antolamendu, Nekazaritza eta Arrantza Saileko Ingurumen Sailburuordetzaren txostenik ez da jaso udalean.

No se ha recibido informe del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco.

Ikusita Planari buruz idatzi diren txostenak eta Hirigintza batzordeak honi buruz jaulkitako diktamena, Udal Batzar honek, aho batez

Vistos los informes emitidos al respecto, así como el dictamen de la comisión informativa de Urbanismo, el Pleno del Ayuntamiento, por unanimidad,

#### ERABAKI DU

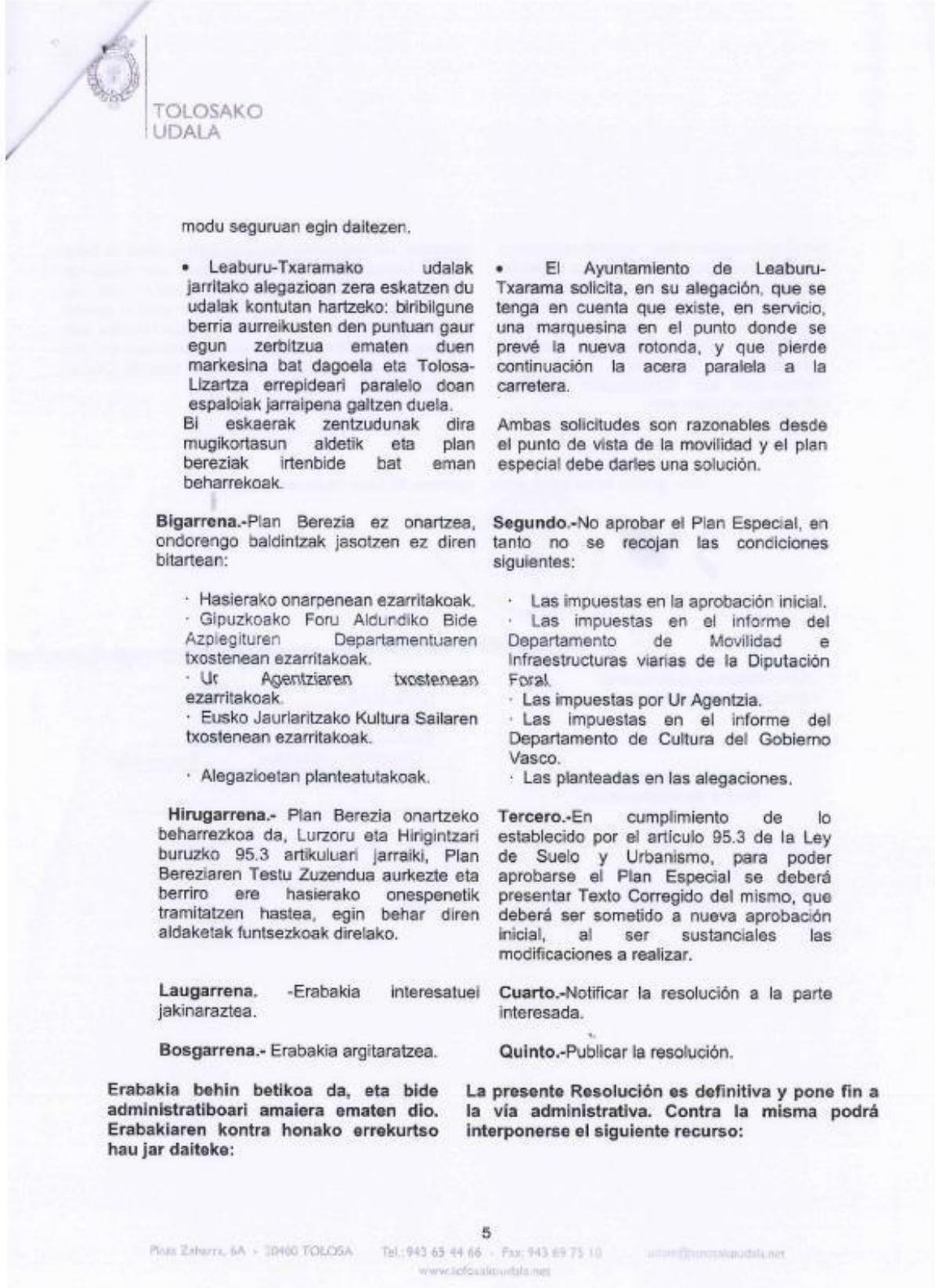
#### ACUERDA

**Lehena.-** Juan Iraola Sorondo jaunak eta Leaburuko Udalak eginiko alegazioak aintzat hartzea ondoren zehazten den moduan:

**Primero.-** Estimar las alegaciones presentadas por D. Juan Iraola Sorondo y por el Ayuntamiento de Leaburu-Txarama, según se detalla a continuación:

- Juan Iraola Sorondo jaunak bere alegazioan eskatzen duena da Usabal Hegoaldea auzoko sarrera-irteera arriskutsuei soluzio bat ematea. Nahiz eta errepidean aldaketa garrantzitsu batzuk aurreikusi, Usabal Hegoalde auzoaren sartu-irteera puntuan ez da aldaketa handirik proposatzen. Baina horrek ez du esan nahi egungo egoera berdinean geratzen denik, eremuaren hegoaldean aurreikusten den biribilguneak asko hobetzen bait du, bi arrazoiengatik: alde batetik, trafikoaren abiadura jaitsi arazten duelako eta, bestetik, errepidea zeharkatu gabe norabide aldaketak egitea bermatzen duelako. Halere, egiten den eskaerari irtenbide teknikoak bilatu behar zaio, Aldundiko Mugikortasuneko eta Bide Azpiegituretako Departamentuarekin elkarlanean, Usabal Hegoalde Auzorako sartu-irteerak ahalik eta

- D. Juan Iraola Sorondo, en su alegación, solicita se dé una solución al acceso peligroso al barrio de Usabal-Sur. A pesar de que se prevén importantes modificaciones respecto de la carretera, no se proponen grandes modificaciones en lo que respecta a los accesos a Usabal Sur. Eso no significa que quede en la actual situación, ya que la rotonda prevista al Sur del ámbito mejora ostensiblemente, por dos razones: por un lado, porque hará reducir la velocidad y por otro porque garantiza el cambio de sentido sin cruzar la carretera. Sin embargo, hay que darle una solución técnica, en colaboración con el Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias, a la solicitud para que las entradas y salidas se realicen de un modo seguro.



modu seguruan egin daitezen.

• Leaburu-Txaramako udalak jarritako alegazioan zera eskatzen du udalak kontutan hartzeko: birbilgune berria aurreikusten den puntuan gaur egun zerbitzua ematen duen markesina bat dagoela eta Tolosa-Lizartza errepideari paralelo doan espaloak jarraipena galtzen duela. Bi eskaerak zentzudunak dira mugikortasun aldetik eta plan bereziak irtenbide bat eman beharrekoak.

**Bigarrena.**-Plan Berezia ez onartzea, ondorengo baldintzak jasotzen ez diren bitartean:

- Hasierako onarpenean ezarritakoak.
- Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azplegituren Departamentuaren txostenean ezarritakoak.
- Ur Agentziaren txostenean ezarritakoak.
- Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren txostenean ezarritakoak.
- Alegazioetan planteatutakoak.

**Hirugarrena.**- Plan Berezia onartzeko beharrezkoa da, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 95.3 artikuluari jarraiki, Plan Berezia Testu Zuzendua aurkezte eta berriro ere hasierako onespenean tramitatzen hastea, egin behar diren aldaketak funtsezkoak direlako.

**Laugarrena.** -Erabakia interesatuei jakinaraztea.

**Bosgarrena.**- Erabakia argitaratzea.

Erabakia behin betikoa da, eta bide administratiboari amaiera ematen dio. Erabakiaren kontra honako errekurso hau jar daiteke:

• El Ayuntamiento de Leaburu-Txarama solicita, en su alegación, que se tenga en cuenta que existe, en servicio, una marquesina en el punto donde se prevé la nueva rotonda, y que pierde continuación la acera paralela a la carretera.

Ambas solicitudes son razonables desde el punto de vista de la movilidad y el plan especial debe darles una solución.

**Segundo.**-No aprobar el Plan Especial, en tanto no se recojan las condiciones siguientes:

- Las impuestas en la aprobación inicial.
- Las impuestas en el informe del Departamento de Movilidad e Infraestructuras viarias de la Diputación Foral.
- Las impuestas por Ur Agentzia.
- Las impuestas en el informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.
- Las planteadas en las alegaciones.

**Tercero.**-En cumplimiento de lo establecido por el artículo 95.3 de la Ley de Suelo y Urbanismo, para poder aprobarse el Plan Especial se deberá presentar Texto Corregido del mismo, que deberá ser sometido a nueva aprobación inicial, al ser sustanciales las modificaciones a realizar.

**Cuarto.**-Notificar la resolución a la parte interesada.

**Quinto.**-Publicar la resolución.

La presente Resolución es definitiva y pone fin a la vía administrativa. Contra la misma podrá interponerse el siguiente recurso:

Administrazioarekiko Auzi-Errekurtsoa Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salan, Bilbon, bi hilabeteko epean kontatzen hasita ondoren adierazten diren ekintzetan azkena egindako egunetik: erabakia jakinaraztea edo Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitalpena.

*Recurso Contencioso Administrativo* ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, sito en Bilbao, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la realización del tramite que se haga en último lugar, de la notificación del acuerdo o de la publicación en el Boletín Oficial de Guipúzcoa.

Hau guztia adierazten dizut, Tolosan 2013ko irailaren 25ean.



Karmele Contreras Goikoetxea

Jakinarazpena jaso duena:  
Identidad del notificado:

IZENA.....  
DEITURAK.....  
NAN.....  
SINADURA.....

Jakinarazpen data:  
Fecha de notificación:

Urtea/Año	Hila/Mes	Eguna/Día

Con fecha se Septiembre de 2013, se nos hace entrega de los requerimientos efectuados por Ur Agentzia, por el Departamento de Movilidad e Infraestructuras viarias de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa, por el Departamento de Educación, Política Lingüística y cultura del Gobierno Vasco, así como de dos alegaciones presentadas por particulares

**1\_ INFORME DE URA AGENTZIA**



**TOLOSASKO UDALA**  
Plaza Zaharra, 6 A  
20400 - Tolosa (Gipuzkoa)

Eref: IU-G-2013-0009

**GAIA: TOLOSASKO (GIPUZKOA) UDALERRIAN, ARAXES IBAIAREN BI ERTZEETAKO UREN POLIZI GUNEAN, "21 - ARAXES PAPER-FABRIKA" ESPARRUKO HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN BEREZIARI BURUZKO TXOSTENA.**

**ASUNTO: INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "21 - PAPELERA ARAXES" DEL T/M DE TOLOSA (GIPUZKOA), EN ZONA DE POLICÍA DE CAUCES DE AMBAS MÁRGENES DEL RÍO ARAXES.**

**ESKAERA**

2013/04/09ko datarekin izan zuen sarrera Ur Agentziaren ekialdeko kantauriar arroen (Gipuzkoa) Bulego honetan, Tolosako udalaren ordezkari gisa, Jose Luis Unanue Ugalde jaunak erreferentziako gaiari buruz egindako txosten eskaerak. Eskaera, 2012ko urrian CB2 Arquitectura S.L.P.-ko Fernando Carazo Amundarain arkitektoak sinatutako TOLOSASKO (GIPUZKOA) UDALERRIAN, "21 - ARAXES PAPER-FABRIKA" ESPARRUKO HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN BEREZIA dokumentuaz eta 2011ko ekainean Asmatu S.L.P.-ko Jon Izagirre Agirre herri lanetako ingeniari teknikoak eta Pedro Idarreta Lapazaran bide, ubide eta portuetako ingeniariak sinatutako "Tolosan Araxes ibaiaren ikerketa hidraulikoa" dokumentuaz laguntzen zen.

**SOLICITUD**

Con fecha 09/04/2013 tuvo entrada en la Oficina de las cuencas cantábricas orientales (Gipuzkoa) de la Agencia Vasca del Agua, la solicitud de informe de D. Jose Luis Unanue Ugalde, en representación del Ayuntamiento de Tolosa (Gipuzkoa), sobre el asunto de referencia, acompañada del documento PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA - AMBITO URBANISTICO "21. PAPELERA ARAXES" suscrito en octubre de 2012 por el arquitecto Fernando Carazo Amundarain de CB2 Arquitectura S.L.P. y el "Estudio Hidráulico del río Araxes en Tolosa" suscrito en junio de 2011 por el ingeniero técnico de obras públicas Jon Izagirre Agirre y el ingeniero de caminos, canales y puertos Pedro Idarreta Lapazaran de Asmatu S.L.P.

**AURREKARIAK**

Tolosako udalaren eskariz, 2009/01/09ko datarekin Uraren Euskal Agentziak Tolosako udalerriko Hirigintza Antolamendu Plan Orokorri buruz aldeko txostena egin zuen, non "21 - Araxes Paper-fabrika" Hirigintza Eremuari buruz, bertako Plan Bereziaren helburuen artean Araxes ibaiaren eta haren ertzen egoera ona babestea egon beharko zela zehazten zen, eremuaren garapena uhodagarritasun egoera eta larritasuna, hala nola uholdeen aurkako neurriak aztertzen zituen ikerketa hidrauliko bat aurkeztera baldintzatzen zen, bertan ertzak eta erriberako landaredia berreskuratzeko irtenbide bigunak eta "Ur Agentziaren uhodagarritasun mailaren araberako Lurzorua erabilera erizpideak"-ekin bat zetozen neurriak

**ANTECEDENTES**

A solicitud del Ayuntamiento de Tolosa, con fecha 09/01/2009 la Agencia Vasca del Agua informó de manera favorable sobre el "Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Tolosa" en el que, en referencia al Ámbito Urbanístico "21 - Papelera Araxes", se indicaba que los objetivos del Plan Especial deberían contemplar la preservación del río Araxes y sus márgenes. El informe, condicionaba el desarrollo del área a la presentación de un estudio hidráulico que analizara y definiera el riesgo de inundabilidad y las medidas para la prevención de inundaciones, con soluciones blandas de recuperación de las márgenes incluyendo vegetación de ribera; y recomendaba considerar las medidas de

ESKUBID3b291c-5296-48dd-9ecd-06edb1f152fb

TOLOSASKO UDALA



2021eko martxoaren 9an Gobernu Bazararak eman  
HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



jasoaz eta uholdagarriak ziren eremuetan kokatuko ziren eraikintzako txostenari atxikitzen zitzaien "Uholdagerritasun mailaren araberako Lurren Erabilera Erizpideak" dokumentuan aipatutako egokitzapen neurriak kontuan hartzea gomendatzen zen.

adecuación de la edificación que hubiera de ubicarse en áreas inundables, contenidas en los "Criterios de Usos del Suelo en función del grado de Inundabilidad".

**PLAN BEREZIAREN HELBURUA ETA HAUSNARKETAK**

Aurkeztutako Plan Berezia, lurren zati baten jabe den SOLARPAP, S.A. enpresak sustatuta dago eta Txaramako auzotik gertu, N-130 errepidearen eta Araxes errekaaren ondoan Papelera Araxes zeritzon instalakuntzek hartutako eremuan hirigintza garatzea du helburu, guztira 35.265 m<sup>2</sup>-ko azalera hartuz eta gaur egun erabilpenik ez duten ermita bat, bulego eraikin bat, etxebizitza eraikin bat eta pabilioi industrial batzuk barne hartuz.

**OBJETO DEL PLAN ESPECIAL Y CONSIDERACIONES**

El presente Plan especial lo promueve la empresa SOLARPAP, S.A. propietaria de parte del suelo, y tiene como objeto el desarrollo urbanístico de este ámbito situado junto a la carretera N-130 y el río Araxes, en las inmediaciones del barrio de Txarama, ocupado por las instalaciones de la denominada Papelera Araxes, con una superficie total de 35.265 m<sup>2</sup>, donde existen varias edificaciones: una ermita, un edificio de oficinas, un edificio de viviendas y unos pabellones industriales, actualmente en desuso.

Plan Bereziaren helburua, hiritartze eremuaren hirigintza garapena ahalbidetzea da eta horretarako, multzoaren antolamendua eta eremuaren berriritartzea dakarten eremuko hiritartze ekintzen erreforma eta handitze lanak zehazten dira, eraikitze baldintzak zehaztuz eta lurrazalean eta lur-azpian eraiki ahal izango diren eremuak finkatuz. Era berean, gaur egun aurkitzen diren eta etorkizunearan izango diren instalakuntzak pertsona elbarrituei egokitzea eta estadioaren inguruko espazioen hirigintza hobetzea ere barne hartzen ditu hiritartzeari dagozkion zerbitzuen azpiegiturekin (ur-homidura, saneamendua, argiteria, eremu libreak, aparkalekuak...).

El objeto del Plan Especial es permitir el desarrollo urbanístico del ámbito consolidando el destino de las instalaciones de la antigua papelera a usos de actividades económicas, para lo que se definen las actuaciones urbanísticas de reforma y ampliación en el ámbito y que conlleva la ordenación del conjunto y la reurbanización del mismo, señalando las condiciones de las edificaciones y fijando las parcelas edificables sobre rasante y bajo rasante, así como la adecuación de las edificaciones actuales y la mejora de la urbanización de los espacios perimetrales con las infraestructuras de servicios propios de la urbanización (abastecimiento, saneamiento, alumbrado, espacios libres, aparcamientos...).

Hiri Antolaketa Orokorrean 21 esparruko lurra garatutako eta kontsolidatutako lurra bezala sailkatzen da errepidearen mendebaldeko eremuan, non gaur egungo eraikinak Tolosako hirigintza ondare katalogoan sartuta dauden eta kontsolidatzea aurreikusten den (Bulegoak, San Luis ermita, produkzio eraikuntza, biltegiak); eta garatutako eta ez kontsolidatutako lurra bezala sailkatzen da errepidearen ekialdeko eremua, non **industri, tertziario edo jarduera ekonomikoetako pabilioiak eraikitzea aurreikusten den.** Plangintza honekin Arau Subsidiarioetan ezartzen ziren zehaztapenak jarraituz industri izaera finkatzen da, inguruaren berriritartze amaierarekin osatuta eta Araxes errekaaren korridorean bidegorri bat

El Plan General en el ámbito urbanístico 21 prevé un suelo urbano consolidado en la zona Oeste de la carretera donde las edificaciones existentes se consolidan y están incluidas en el en el **Catálogo del patrimonio urbanístico de Tolosa (Oficinas, ermita de San Luis, edificio de producción, presa y canal, almacenes),** y un suelo urbano no consolidado en la zona Este de la carretera donde se delimita una Unidad de Ejecución estableciéndose una **edificabilidad industrial, terciaria o de actividades económicas.** Con este planteamiento se consigue consolidar el carácter industrial, en los términos que ya se establecían en las Normas Subsidiarias, complementada con la consecución de una reurbanización del entorno y





gauzatur. Araxes erreka ezker ertzean eta Amaro-eko egoitza eremuarekin komunikatzeko helburuarekin, N-130 errepideari itsatsita doazen bi espaloi aurreikusten dira. Modu berean eta Tolosara norabidean ezkerreko espaloari itsatsita bidegorri bat aurreikusten da.

Araxes ibaia (ES2120012), Garrantzi Komunitario Eremuak (LIC) eremu honetan kokatutako terrenoetan partzialki eragiten du. Honi jarraituz, eremuaren garapena 92/43/CEE Europar Zuzendaritzaren arabera egin beharko da eta bertan aurreikusten diren eraikin berriak (bai planta berrikoak, bai aurretik daudenak ordezkatzen dituztenak) LIC-aren mugetatik kanpo kokatu beharko dira. Edonola ere, EAEko ibaiertzak eta erreka-ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak (LAP) ezarritako irizpideekin bat, aurreikusten diren eraikin berriak (bai planta berrikoak, bai aurretik daudenak ordezkatzen dituztenak) Araxes erreka ubidera gutxienez 12 m.-ko erretiroa errespetatu beharko dute. Katalogatutako eraikinei buruz, hauei buruz material indarrean dauden arauak ezarritakoa bete beharko da, Lurraldearen Arloko Plana barne. N-130 errepidearen Mendebaldean kokatutako eraikinetan lur-arrasaren gainean gaur egungo parametroekin hauek kontsolidatzea aurreikusten da, bi salbuespenekin. Salbuespen hauek hurrengoak dira: Araxes erreka zaintza eremuan kokatutako eraikinak edo eraikinen zatiak ez dira aintzat hartuko. Gaur egungo parametro horiek aipatutako katalogoan jasota dauden eraikinak babesteko behar den neurrian birdoituta daudela ulertuko da. Lur-arrasaren azpitik bi solairuko sotoak eraikitzea baimentzen da, Araxes erreka babesarekin eta katalogatutako eraikinen babesarekin irismenaren neurrian.

#### HAUSNARKETAK

Mendebaldean dauden eraikuntza industrialek Araxes erreka ezker ertzeko uren zortasun gunea inbaditzen dute gutxi gora-behera 200 m.-ko luzeran, ubide gainean hegalekin batzuetan, Uren Legeak ezarritakoa urratuz. Errepidearen ekialdeko alderdian, ezker ertzean aurkitzen den eraikinak uren zortasun gunea partzialki inbaditzen du eta

con la ejecución de un bidegorri a lo largo del corredor del río Araxes. Se plantean dos aceras que discurren pegadas a la carretera N-130 en la margen izquierda del río Araxes, con la idea de comunicarse con la zona residencial de Amaro. Así mismo y pegada a la acera de la izquierda, dirección Tolosa discurrirá un carril bici.

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 (tanto de nueva planta, como de sustitución de las preexistentes) que se proyecten en el mismo se ubicarán fuera del límite de dicho LIC. En todo caso, 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 (tanto de nueva planta como en sustitución de las preexistentes) respecto del cauce del río Araxes será, como mínimo, de 12 m**. En cuanto a las edificaciones catalogadas, se estará a lo establecido para las mismas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido dicho Plan Territorial Sectorial. En los **edificios ubicados al Oeste** de la carretera N-130, sobre rasante, con dos salvedades, se consolidan las edificaciones existentes con sus actuales parámetros formales. Esas salvedades son concretamente las siguientes: Las edificaciones o partes de las mismas ubicadas en la zona de protección del río Araxes no serán objeto de consideración a ese respecto. **Dichos parámetros se entenderán reajustados** en la medida necesaria para garantizar la efectiva preservación de las edificaciones integradas en el indicado catálogo. Bajo rasante se autoriza la construcción de dos plantas de sótano en la medida y con el alcance en que sean compatibles con la preservación del indicado río y edificaciones catalogadas.

#### CONSIDERACIONES

Los edificios industriales existentes en la zona **Oeste de la carretera invaden la zona de servidumbre de cauces de la margen derecha del río Araxes en aproximadamente 200 m. de longitud, en ocasiones incluso con vuelos sobre el propio cauce, contraviniendo lo establecido por la Ley de Aguas**. En la zona Este de la carretera el



eskuin ertzean dagoen eraikinaren hormak errekararen ubiderapen horma bezala jokatzeko da. Eremu honetan aurreikusten da aipatutako pabilioiak gaitzea eta ubidearen kontrako alderdiruntz handitzea, handitze aurreikuspen hauek LAP-ak ezartzen dituen 12 m.-ko erretiroak baino handiagoak direlarik.

Dagoeneko bertan dauden eraikinen hirigintza kontsolidazioa, bidalitako proiektuan aurreikusten den moduan ez da Araxes ibaiaren eta haren ertzen egoera ona babestearekin bateragarria Uren Legeak uren zortasun guneel buruz ezartzen duena urratzeaz gain. Aipatutako eraikuntza hauek, Uren Legea bete eta Araxes ibaiaren eta haren ertzen egoera ona babestearekin bateragarriak izan daitezten Araxes errekararen bi ertzetako uren zortasun gunea libre utzi beharko dute.

LIC honentzako, uraren erabilerari buruz, hirigintza erregimenean, hiritartzean eta eraikigarritasunean ezarritako arau eta erregulazioetan agertzen da eremuan zegoen emakidari lotutako oztupoa eraistea edo permeabilizatzea aztertu egin beharko dela eta hiritartutako guneetatik iragaten diren eta erriberaren okupazioa eman den errekatarteetan, hiritartutako edo industrialak diren eremu hauek zaharberritzeko planetan udaletxeek erreka-ertzak okupaziotik libratu eta, posible den kasuetan, erriberako landaredia birgaitzeko aurreikuspenak jaso ditzatela sustatu beharko dutela.

Uraren erabilerari buruzko arauak, ikerketa hidraulikoan baino ez bada ere, Amaro-eko Papelerak zuen presaren kasuan erabili dira baina ez dira ezarri Araxes-eko Papelerak zuen presaren kasuan eta honek ere eremuan alterazio esanguratsuak sortzen ditu.

Eremu honetako uholdagarritasunaren analisiak erakusten du Mendebaldeko eremu osoa, non bi mailatan sotoak egitea baimentzea eta gaur egungo eraikinak kontsolidatzea aurreikusten den, 10 urteko itzulera epea duten gehienezko uholde boladek ( $Q_{10}$ ) ur azpian uzten dutela. Ekialdeko eremuarentzako, aurreikusitako 1. eraikinaren handiagotzea errekararen uholde boladetatik kanpo aurkitzen den bitartean, 2. eraikinaren handiagotzea  $Q_{500}$ -engatik uholdagarria den eremuan aurkitzen

edificio de la margen izquierda invade parcialmente la zona de servidumbre de cauces y el de la margen derecha hace de muro de encauzamiento del río. En esta zona se proyecta habilitar los pabellones mencionados y ampliarlos hacia el lado contrario al cauce, separándose la ampliación respecto del cauce más de los 12 m. definidos en el PTS de márgenes.

La consolidación urbanística de las edificaciones preexistentes, tal y como se plantea en el proyecto remitido no es compatible con la preservación y recuperación del río Araxes y sus márgenes, por lo que en caso de derribo de las mismas la nueva edificación deberá separarse del cauce a las distancias definidas en el PTS de márgenes procediéndose a la recuperación ambiental de las riberas y las derivadas de su clasificación como LIC.

Las directrices y regulaciones marcadas para dicho LIC relativas al uso del agua, al régimen urbanístico, la urbanización y la edificación establecen que deberá estudiarse la posibilidad de demolición o permeabilización del obstáculo asociado a la concesión y que los ayuntamientos promoverán que en los tramos de ríos que discurren por núcleos urbanos y en los que se ha producido la ocupación de las riberas, los planes destinados a la renovación y rehabilitación urbana y de los suelos industriales contengan previsiones para liberar espacio en las márgenes de los ríos, favoreciendo la mejora y la revegetación de las riberas en los tramos en que esto sea posible.

Las directrices relativas al uso del agua han sido aplicadas en el caso de la presa de la Papelera Amaro, aunque tan sólo en el estudio hidráulico, y no se contemplan en el caso de la presa de la papelera Araxes, la cual genera también alteraciones significativas en dicho área.

El análisis de la inundabilidad actual del área revela que todo el sector Oeste, donde se autoriza la construcción de dos plantas de sótano y se prevé consolidar su edificación actual, resulta inundable por las avenidas máximas de periodo de retorno de 10 años ( $Q_{10}$ ). Para el sector Este, la ampliación del edificio 2 se ubica en zona inundable por  $Q_{500}$ , mientras que la ampliación del edificio 1 proyectada queda fuera la zona inundable del río. El estudio hidráulico que



da. Plan Bereziarekin batera bidali den ikerketa hidraulikoak erreferentziako eremuaren gaur egungo uholdagarritasuna aztertzen du eta Papelera Amarozen emakida zuen presa zaharra eraistea, Papelera Amarozen zegoen orubera sarrerako zubia eraistea eta ikerketaren PK 300 eta 380 artean pretil bat altxatzea gomendatzen du. Dena den, ikerketa hidraulikoan aintzat hartutako neurriak ez dira nahikoa Mendebaldeko eremuan eta 2. eraikinean aipatutako sotoak egitea ahalbidetzeko.

Ikerketa hidraulikoan, ur gora metro gutxira aurkitzen den Araxes Paper fabrikaren presa eraistea ere ez da kontutan hartzen eta honen eraisketak, nahiz eta Tolosako hirigintza ondare katalogoan barneratuta egon, Araxes errekararen errekatarte honetarako ingurumen eta hidraulika alderditik hobekuntza handia suposatuko luke.

Uholdagarriak diren eremuetan sotoak eraiki ahal izateko aurreikuspena (Mendebaldeko eremua eta 2. eraikinearen handiagotzea) ez litzateke baimengarria izango sotoetara egiten diren irisbideak  $Q_{500}$  uholde bolada lirsten den kotatik (97,97 m.s.n.m.) gora aurkitzen ez badira eta soto hauek itxitura iragazgaitzekin impermeabilizatu eta uholde kotatik gora dauden haizebideekin aurreikusten ez badira. Hau dela eta, soto hauek bertan behera utzi beharko dira eraikuntzaren forma aldatuz edo aurreikusi diren neurri hidraulikoei, eremuaren uholdagarritasun arriskua gutxiagotzeko, beste neurri batzuk batu beharko zaizkie.

Era berean, instalakuntza hauetan etorkizunean egiten diren aktibitateak, uholde boladetan zaugarriak diren heinean,  $Q_{500}$  uholde boladak eremu horretan harrapatutako kotatik gora ezarri beharko dira.

Era berean, espaloi edo bidegorriak bezalako azpiegitura lineal berriek, beraien eta ubidearen artean 5 m.-ko zabalera duen uren zortasun gunea erriberako landarediaren babeserako landaredi naturaldun zerrenda bezala mantendu beharko dute.

Bidalitako dokumentazioan ez da ur zikinak Tolosako udal sarera helarazi eta konektatzeko hodi biltzailerik aurreikusten. Azpiegitura hau beharrezkoa suertatzen da herrigunearen

acompañar el Plan Especial analiza la inundabilidad actual del ámbito de referencia y **recomienda la eliminación de la presa de la antigua captación de la Papelera Amarozen** y del puente de entrada al solar de la antigua Papelera Amarozen, así como la construcción de un pretil entre los PK 0+300 y 0+380 del estudio. No obstante, las medidas planteadas en el estudio hidráulico no resultan suficientes para permitir la construcción de los citados sótanos en el sector Oeste y en el edificio 2.

En el estudio hidráulico no se contempla el derribo de la presa de la papelera Araxes, situada pocos metros aguas arriba de la zona de actuación y cuyo derribo, aun estando integrada en el catálogo del patrimonio urbanístico de Tolosa, supondría una mejora hidráulica y ambiental considerable para este tramo del río Araxes.

La construcción de las plantas de sótano no sería autorizable para dichas actuaciones ubicadas en zona inundable (sector Oeste y la ampliación del edificio 2), en tanto en cuanto los accesos a dichos plantas de sótano no se ubiquen a una cota superior a la cota alcanzada por la avenida  $Q_{500}$  (97,97 m.s.n.m.) en el área y se impermeabilicen con cierres estancos, disponiendo de respiraderos sobre la cota de inundación, **por lo que estas plantas deberán suprimirse** modificando la forma de la edificación, ó bien se deberán llevar a cabo actuaciones de mejora hidráulica en el área complementarias a las proyectadas que minimicen el riesgo de inundabilidad existente en el área.

De la misma forma, las futuras actividades que se lleven a cabo en dichas instalaciones y que resulten vulnerables frente al riesgo de avenidas, deberán ubicarse por encima de la cota que alcanza la avenida  $Q_{500}$  en dicho área.

A su vez, las infraestructuras lineales nuevas que se proyecten como aceras y "bidegorris" deben dejar entre las mismas y el cauce la zona de servidumbre de 5 m. de anchura como franja de vegetación natural de protección de la vegetación de ribera.

En la documentación presentada no se incluye **el colector necesario** para incorporar las aguas residuales a la red municipal de Tolosa, siendo una infraestructura imprescindible dada la



gertutasuna eta Araxes erreka ez dela ur zikinaren inolako isurketarik baimentzen kontutan izanda.

cercanía del ámbito al núcleo urbano, no siendo permisible vertido alguno de aguas residuales al río Araxes.

#### ONDORIOAK

Guzti horrengatik, Bulego honetatik modu positiboan baloratzen dira aurkeztutako proiektua laguntzen datorren ikerketa hidraulikoan jasotako hobekuntza hidraulikorako neurriak. Dena den, ezin zaio aldeko txostenik egin aurkeztu den Tolosako udalerriko "21 - ARAXES PAPER-FABRIKA" esparruko hiri antolamenduaren Plan Berezia-ri, proiektuak hausnarketen aurreko atalean aipatutakoak jaso eta proiektu berak Ikerketa Hidraulikoan ezartzen diren gomendioak eta hobekuntza hidraulikoa bilatzen duten ekintzak, bai aurkeztutako ikerketan jasotakoak, bai beste batzuk, beste edozein ekintza egin aurretik egin beharko direla ere jasotzen ez duen heinean.

Obren sustatzaileak lan hauek egiteko baimena, obrak hasi aurretik nahikoa denboraz, Uraren Euskal Agentziaren ekiakdeko kantauriar arroen (Gipuzkoa) Bulego honetan eskatu beharko dela gogorarazten da, eskaera aurreko atalean aipatutako hausnarketak aintzat hartzen dituen proiektu batez lagunduta.

Donostian, 2013ko ekainaren 19a

VºBº  
Xabier Iribar Sorazu  
Baimen eta emakida arlo-arduraduna/  
Responsable área de autorizaciones y concesiones

VºBº  
Josu Perea Arandia  
Jaberri Publikoaren Kudeaketarako Zuzendaria/  
Director de Gestión de Dominio Público

#### CONCLUSIONES

Por todo ello, desde esta Oficina se valoran de forma positiva las actuaciones de mejora hidráulica planteadas en el estudio hidráulico que acompaña el proyecto presentado. No obstante, no se puede informar de manera favorable el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "21 - PAPELERA ARAXES" en el T/M de Tolosa (Gipuzkoa) presentado, mientras en el citado proyecto no se incluyan las consideraciones del apartado precedente y se indique en el mismo que las actuaciones de mejora hidráulica, tanto las contempladas en el Estudio Hidráulico presentado, como otras medidas complementarias que disminuyan el riesgo de inundabilidad, deberán llevarse a cabo antes de cualquier otra actuación en el área.

Se recuerda que el promotor de las obras deberá solicitar, con una antelación suficiente al inicio de las obras, la autorización de las mismas en la Oficina de las cuencas cántabras orientales (Gipuzkoa) de la Agencia Vasca del Agua acompañando la solicitud de un proyecto que cumpla las consideraciones mencionadas en el apartado precedente.

En San Sebastián, 19 de junio de 2013

Iñigo Auza Aldasoro  
Baimen eta emakida teknikaria/  
Técnico de autorizaciones y concesiones

## 2\_ INFORME DEL DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

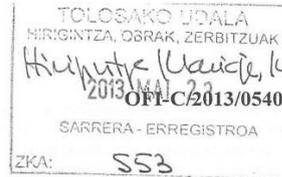


**Gipuzkoako Foru Aldundia**  
Mugikortasuneko eta Bide Azpiegiturako Departamentua  
Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias

**TOLOSAKO UDALA**

2013 MAI. 22

SARRERA - ERREGISTROA  
6140



### TOLOSAKO ARAXES PAPER-FABRIKA 21. EREMUAREN HIRI ANTOLAKETAKO PLAN BEREZIARI BURUZKO IRIZPENA

### INFORME AL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO 21 PAPELERA ARAXES DE TOLOSA

Tolosako Udalak Araxes paper-fabrika 21. eremuaren hiri antolaketako plan berezia bidali du, Bide Azpiegiturako Departamentuak irizpena eman dezan, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratuak, 2006ko ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arau-emaeleaz onartuak, 94. artikuluan agintzen duena betez.

El Ayuntamiento de Tolosa envía el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 21 Papelera Araxes, para que el Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias emita el informe preceptivo del artículo 94 del Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio.

Eremuak GI-2135 errepidearen bi aldeak hartzen ditu, 1,000 kilometro puntuan. Errepidearen mendebaldean dagoen area hirilur finkatua da, eta plan bereziak aurreikusten du urbanizazio lan bakan batzuk egitea eta lehendik dauden eraikinak finkatzea. Errepidearen ekialdean, hirilur finkatu gabeen, jarduera unitate bat sortzen da, eta han aurreikusi da lehendik dauden industria pabilioiak handitzea.

Se trata de un ámbito situado a ambos lados de la carretera GI-2135 a la altura del punto kilométrico 1,000. Al oeste de la carretera se ubica un área de suelo urbano consolidado, donde el Plan Especial prevé actuaciones aisladas de urbanización y consolidación de la edificación existente. Al este de la carretera se crea una Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado, donde se prevé la ampliación de los pabellones industriales existentes.

Planarekin helburu hauek lortu nahi dira, besteak beste: Araxes paper fabrikaren eraikinak eraberritu eta handitzea, erabilera berrietara egokitzeko; instalazio horiek jarduera ekonomikoan erabileretarako finkatzea; Araxes ibaia eta ibaiertzak zaintzea; GI-2135 errepidea hiribide bihurtzea, bizikleta eta oinezkoen bide sareak ere txertatuz.

Con el Plan se pretende, entre otros objetivos: reformar, y ampliar de las edificaciones de la papelera Araxes para acomodarlas a sus nuevos usos; consolidar esas instalaciones a usos de actividades económicas; preservar el río Araxes y sus márgenes; dar un tratamiento urbano a la carretera GI-2135 integrando las redes peatonal y ciclista.

Errepide sareari dagokionez, hego-mendebaldean biribilgune bat egitea aurreikusi da, zirkulazioa geldotzeko elementu izateaz gain, ekialdeko pabiloiatarako sarrera-irteerak eskuin aldera egitea ahalbidetuko duena. Biribilgunearen zati bat eremuaren mugetatik kanpo dago.

En cuanto a la red viaria, se prevé construir una rotonda en la zona suroeste que servirá de elemento de calmado de tráfico y a la vez permitirá que los accesos a los pabellones de la zona este se hagan con entradas y salidas a derechas. **La a rotonda se ubica, en parte, fuera de los límites del ámbito.**

Biribilgunea egiteko baldintza hauek ezartzen du planak: *Bizikleta eta oinezkoen bide-sareak administrazio jarduleak egin eta ordainduko ditu. Biribilgunea ere administrazioak egin eta ordainduko du, behar diren lursailen erabilgarritasuna lortu ondoren; izan ere, N-130 errepidea dela kontuan hartuta, sistema orokorreko jarduketara delatzen da.*

Para su ejecución establece que: *“Las redes peatonal y ciclista serán ejecutadas y costeadas por la Administración actuante. Además, la ejecución de la rotonda deberá ser ejecutada y costeada por la Administración, previa obtención de los terrenos necesarios, entendiéndose que se trata de una actuación en un sistema general, como es la carretera N-130”.*

Beste puntu batean, gauza bera berresten da: *Aurreko hori alde batera utzita, eta bide sistemari eta proiektuko instalazioetarako sarbideari dagokionez, N-130 errepidean egingo den biribilgunea izango da konponbidea. Bideei buruzko lan era eraikitak, eremua zeharkatuko duen bizikleta eta oinezkoen bide sarearen zatia izan ezik, bide azpiegitura horren eskumena duen erakundeak egingo ditu, Gipuzkoako Foru Aldundiak, eta erakunde horri ez dagokion zatiren bat balego, eremuan aurreikusi den garapen berriaren urbanizazio kargatzen joko da.*

En otro punto se insiste en ese sentido diciendo: *“Al margen de lo anterior y en relación con el sistema viario y de acceso a las instalaciones proyectadas, se resuelve mediante una rotonda situada en la N-130, el coste de ejecución de las obras y construcciones viarias proyectadas a excepción de la ejecución de las redes peatonal y ciclista a su paso por el ámbito será abonado por la entidad competente en la citada infraestructura viaria (Diputación Foral de Gipuzkoa) y en la parte que, en su caso, no le corresponda a dicha entidad, será considerada como carga de urbanización del nuevo desarrollo previsto en el ámbito”.*

TOLOSAKO UDALA



2021eko martxoaren 9an Gobernu Batzarrik eman

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

Udalak hasierako onespenean honako hau dio gai horri buruz : *Proiektuko bideen obra eta jarduketak, eremua zeharkatuko duen bizikleta eta oinezkoen bide sarearen zatia izan ezik, bide azpiegitura horren eskumena duen erakundeak egingo ditu, Gipuzkoako Foru Aldundiak, eta erakunde horri ez dagokion zatiren bat balego, eremuan aurrekusi den garapen berriaren urbanizazio kargatzat joko da. Gainera, biribilgunea egiteko behar diren lurra eremuari atxiki beharko zaizkio.*

Bada, kontua ez da hala; ez bata eta ez bestea. Biribilgunea diseinatu da Itzulbideak ahalbidetzeko eta hartara instalazioetara behar bezala sartzeko. Beraz, oraingo eta gero garapen zerbizurako dago soilik, eta garapen horiek eskuratu eta ordaindu behar dituzte obra egiteko behar diren lursailak. Zirkulazioa mantsotzeko neurri askoz trinkoagoak eta merkeagoak har daitezke, departamentu hau gure lurraldeko beste zehar bide askotan jartzen ari dena bezalakoak.

Ondorioz, departamentu honek ez du beretzat hartzen aurrekusi duzun biribilgunea egiteko egotzi zaion ezer. Obligazio horiek sustatzailearen eta plana onartzen duen udalaren artean konpondu beharko dira, baina betiere gainerako erakundeak alde batera utzita. Departamentua beti egongo da prest udalarekin lankidetzan aritzeko, bere garaian erabakitzen den moduan, foru sarean neurriak hartzeko bada, baina errepidearen beraren segurtasuna edo funtzionalitatea hobetzen dutelako badira eta, betiere, aurrekontuko baliabideen arabera.

Honenbestez, Araxes paper-fabrika 21. eremuaren hiri antolaketako plan bereziari buruzko txostena kontrakoa da, harik eta Aldundiari egiten zaizkion egozpenak aldatu arte.

A ese respecto, el Ayuntamiento en su acuerdo de aprobación inicial establece que: *"El costo de la ejecución de las obras y actuaciones viarias proyectadas, a excepción de la ejecución de las redes peatonales y ciclista a su paso por el ámbito, será abonada por la entidad competente en la citada infraestructura viaria (Diputación Foral de Gipuzkoa) y, en la parte que, en su caso, no le corresponda a dicha entidad, será considerada como carga de urbanización del nuevo desarrollo urbanístico previsto en el ámbito. Además, se deberán adscribir al ámbito los terrenos necesarios para la ejecución de dicha rotonda".*

Pues bien, ni una cosa ni otra. La rotonda se diseña para resolver los cambios de sentido y permitir así un acceso adecuado a las instalaciones. **Está por tanto al servicio exclusivo de los actuales y nuevos desarrollos y deben ser estos quienes la sufraguen y obtengan los terrenos necesarios para su ejecución.** El objetivo de calmar el tráfico se puede lograr mediante medidas mucho más compactas y baratas, como las que este Departamento está aplicando en otras muchas travesías de nuestro Territorio.

En consecuencia, **este Departamento no asume como propia ninguna imputación para participar en la construcción de la rotonda prevista.** Es una obligación que se deberá resolver entre los promotores y el Ayuntamiento que aprueba el Plan, pero siempre dejando al margen a instituciones ajenas. En todo caso, este Departamento estará dispuesto a colaborar con el Ayuntamiento en la forma que en su momento se determine, para tomar aquellas medidas en la red Foral que supongan mejoras ligadas a la seguridad o funcionalidad de la propia carretera, siempre en función de las disponibilidades presupuestarias.

El informe al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 21 Papelera Araxes es por tanto desfavorable en tanto no se modifiquen las citadas imputaciones.

**PLANGINTZA ETA USTIAPEN UNITATEKO BURUA**  
**EL JEFE DE LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN Y EXPLOTACIÓN**

  
Jesús Maguregui Arregui  
Euzko Foru Aldundia  
Diputación Foral de Gipuzkoa  
Magureguien Etxeazpiegitura Departamendua  
Departamentu de Udal Bide eta Infrastruktura Viaria

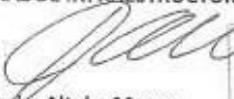
Mugikortasuneko eta Bide Azpiegiturarako Departamentuko Bide Azpiegiturarako zuzendari nagusiak bere egiten du irizpen hau, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratuak, 2006ko ekainaren 6ko 1/06 Foru Dekretu Arau-emaitzez onartuak, 94. artikuluan aurrekusiak ondorioetarako.

A los efectos previstos en el artículo 94 del vigente Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio, el Director General de Infraestructuras Viarias del Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias hace suyo este informe.

Donostia, 2013ko maiatzaren 17a

San Sebastián, 17 de mayo de 2013

**BIDE AZPIEGITURETAKO ZUZENDARI NAGUSIA**  
**EL DIRECTOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS**

  
Joseba Altube Moyua  
Gipuzkoako Foru Aldundia  
Diputación Foral de Gipuzkoa  
Magureguien Etxeazpiegitura Departamendua  
Departamentu de Udal Bide eta Infrastruktura Viaria

TOLOSAKO UDALA - AYUNTAMIENTO DE TOLOSA

### 3\_ INFORME DEL DEPARTAMENTO DE POLITICA LINGÜÍSTICA Y CULTURA



**ASUNTO:** Informe de Patrimonio Cultural en relación al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "21. Papelera Araxes". Aprobación inicial.

**FECHA:** 23 de abril de 2013

**MUNICIPIO:** Tolosa

#### 1. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza en el contexto de los trámites de elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana del *Ámbito 21. Papelera Araxes* que, en fase de aprobación inicial, ha sido remitido por el Ayuntamiento de Tolosa al Departamento de Cultura-Centro de Patrimonio Cultural, para su informe sectorial.

El ámbito 21, Papelera del Araxes objeto del Plan Especial se localiza en la zona sur del municipio, en el barrio de Txarama, próxima al límite con Leaburu, en la zona ocupada por las instalaciones en desuso de la papelera del Araxes. El ámbito comprende dos sectores, este y oeste, a ambos lados de la carretera Tolosa-Lizartza, que se extienden entre las curvas que describe el meandro del río Araxes y la carretera citada. La documentación remitida incluye Memoria del Plan, Estudio de Impacto Ambiental y Estudio Hidrológico, junto con la información planimétrica relacionada.

En la memoria del Plan se describen las actuaciones previstas adecuadas a los criterios establecidos en el documento de *Normas particulares del Plan General de Ordenación Urbana* (dóc. 2.2), en la norma particular correspondiente al *Ámbito urbanístico 21. Papelera Araxes*.

Las actuaciones previstas en el Plan Especial consisten en la ordenación en base a la división del área en dos zonas:

- Zona oeste de suelo urbano consolidado, donde las edificaciones actuales se consolidan y se prevén actuaciones directas y asistemáticas. Las edificaciones están incluidas en el catálogo de bienes inmuebles del PGOU, para las que el Ayuntamiento analizará previamente a la concesión de licencias, las consecuencias derivadas de la catalogación de las edificaciones como la exigencia de obras de urbanización anexas.
- Zona este de suelo urbano no consolidado donde se delimita una Unidad de Ejecución para nuevos aprovechamientos urbanísticos de edificabilidad industrial, terciaria o de actividades económicas en general.

Para los enlaces del viario actual con las zonas del ámbito y acceso a las instalaciones, el plan plantea una alternativa, consistente en una rotonda en la zona oeste.

#### 2. EL PATRIMONIO CULTURAL EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL-PAPELERA DEL ARAXES- Y CRITERIOS DE PROTECCIÓN

El ámbito de ordenación del Plan Especial corresponde a la zona donde se encuentran las instalaciones, en desuso, de la papelera del Araxes. Estas instalaciones se recogen en la documentación actual del Centro de Patrimonio Cultural (CPC), incluidas entre los elementos de interés cultural del municipio de Tolosa, en la sección de Patrimonio Industrial, como conjunto con propuesta para su inclusión en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco (ficha nº 68).



En esta documentación de los Catálogos del CPC se cita la papelera del Araxes como uno de los testimonios históricos más significativos del Patrimonio Industrial de la cuenca del Oria y, como el "...conjunto patrimonial papelero más importante de la CAPV".

La fábrica fue puesta en marcha hacia la mitad del siglo XIX con el nombre de marca "la Confianza", pasando a principios del siglo XX a denominarse "Papelera del Araxes". En esa época, la fábrica contaba con un espacio residencial para los trabajadores y contaba con escuela y capilla.

En la actualidad, la papelera de Araxes es un conjunto heterogéneo de edificaciones agrupadas entre el río y la carretera, que reúne construcciones de diferentes tipologías industriales que van desde restos de la primitiva fábrica, los típicos edificios de hormigón armado y arcos escarzanos con decoración de ladrillo de la primera mitad del siglo XX, algún edificio al estilo neovasco, la capilla neogótica de San Luis; y otras instalaciones más modernas de los años 60 y 70. Se reseña especialmente la zona subterránea de la planta de producción denominada "las catacumbas". Además, una parte fundamental de las instalaciones lo constituye la infraestructura hidráulica de la fábrica, de la que se han catalogado dos presas — una próxima al complejo a unos 300 m, y otra a unos 4 km en el municipio de Lizartza—, con sus canales; y el acueducto de 60m, que forma parte de éste último.

Desde el punto de vista del Patrimonio Industrial la papelera del Araxes se considera "... el único conjunto que alberga todo el legado de un sector que fue motor del desarrollo industrial de la comarca de Tolosakdea y el territorio de Gipuzkoa..."<sup>1</sup>

Este conjunto se extiende por las dos zonas del ámbito objeto del Plan Especial, y parte de él, correspondiente a una de las infraestructuras hidráulicas de la fábrica, se extiende a través del municipio de Leaburu y Aitzo, llegando a Lizartza. Dentro del conjunto, en el catálogo del CPC, actualmente se incluyen los siguientes elementos con propuesta para su protección como elementos inventariados:

#### 1. Zona Oeste:

- 68-1 -Oficinas
- 68-3 -Edificio de Producción
- 68-4 -Vivienda obrera Atarri Eder
- 68-7 -Presa y canal
- 68-9 -Almacén de materiales
- 68-14- Almacén de materiales (junto al edificio de calderas)
- 68-11- Edificio de calderas
- 68-13- Nave de producción del papel
- 68-10 -Nave preparación de pastas
- 68-15 -Infraestructura hidráulica

#### 2. Zona Este

- 68-2- Ermita de San Luis

<sup>1</sup> Euskadiko industria Ondarrea/Patrimonio Industrial del País Vasco, Pg. 659 Papelera del Araxes. EKOB. Eusko Jaurlaritzza/Gobierno Vasco, 2012



Para este tipo de elementos con propuesta de inventariado se recomienda como criterio preventivo genérico de protección, que las intervenciones que se realicen sean las de Restauración Científica y Restauración Conservadora, tal y como se definen en el anexo I "Intervenciones de Rehabilitación" contenidas en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Específicamente, en el caso de este conjunto que cuenta con gran cantidad de elementos, mientras no se elabore un régimen de protección que garantice la preservación de los elementos de interés, se recomienda que, previo a cualquier actuación que afecte a los elementos con propuesta de protección, se realice un estudio sobre las partes y elementos de interés que se deban conservar, de forma que las intervenciones que se deban realizar para adaptaciones para nuevos usos u otro tipo, preserven el interés desde el punto de vista del patrimonio industrial, la imagen del conjunto, así como las características tipológicas que se consideren referentes, para no desvirtuar su interés patrimonial y su lectura histórica. Se recomienda asimismo un estudio completo de documentación gráfica previo a las actuaciones.

Se indica, también que uno de los elementos más significativos del conjunto es la infraestructura hidráulica de la papelera, y especialmente el conjunto de presa y canal que desde la zona de Mekola en Lizartza atraviesa por Altzo y el municipio de Leaburu, y cuyo acueducto sobre el río, es una obra de ingeniería precursora en la utilización del hormigón armado, considerado como el primer acueducto construido en ese material (1902) a nivel estatal.

### 3. EL TRATAMIENTO DEL PATRIMONIO CULTURAL EN EL DOCUMENTO DE PLAN ESPECIAL

El Plan Especial recoge las prescripciones del Plan General —2.2 Normas particulares. Normas particulares para el ámbito urbanístico 21. Papelera Araxes— y lo incluye como anejo (anejo V) del documento. La norma contempla como uno de sus objetivos:

"...-Preservación y rehabilitación de las edificaciones del ámbito integradas en el catálogo de este Plan General". Se incluye, asimismo, el Catálogo Municipal que en su apartado III, Relación de bienes y elementos integrados en el Patrimonio Urbanístico del Municipio, 1. Bienes integrados en el grado I del patrimonio urbanístico municipal, recoge la Papelera del Araxes con el nº 26.

Por su parte, entre los criterios y objetivos principales que sirven de base al diseño de la ordenación del Plan Especial, el documento especifica los siguientes:

"1-Reforma, remodelación y ampliación de las edificaciones de la Papelera Araxes, para acomodarlas a nuevos usos.

2-Consolidación del destino de las citadas instalaciones a usos de actividades económicas.

3-Preservación y rehabilitación de las edificaciones del ámbito integradas en el catálogo de este Plan General, y en particular las ubicadas en la zona oeste..."

Las previsiones más detalladas que pueden afectar a los edificios catalogados se refieren a la incidencia de las previsiones del Plan Hidráulico, y a la creación de una rotonda en la parte oeste del área.



#### 4. OBSERVACIONES DE PATRIMONIO CULTURAL

A modo de conclusión, se exponen las siguientes observaciones sobre el Patrimonio Cultural:

- Las previsiones genéricas que recoge la documentación analizada del Plan Especial contemplan la protección de los elementos incluidos en el Catálogo Municipal y se remiten a lo que se especifica al respecto en ese documento, acorde con los criterios de protección del CPC. Se indica, sin embargo, que, además, de los elementos enumerados en el citado Catálogo Municipal, en la documentación del CPC figuran también con propuesta de protección<sup>2</sup>, los siguientes, que sería conveniente se recogieran en la documentación del Plan Especial.

68-13-Nave de producción de papel. Propuesta de inventariado.  
68-10-Nave de preparación de pastas. Propuesta de inventariado.

Se señala, asimismo, que en la zona este del Plan Especial se localiza *la Capilla de San Luis (68-2)*, incluida en las previsiones de protección del catálogo municipal y con propuesta para su protección (*propuesta de inventariado*) en la documentación del CPC.

- En cuanto a las actuaciones previstas, previo a cualquier intervención en los elementos con propuesta de protección para adaptación a nuevos usos, o cualquier otra actuación, se considera que las disposiciones del Plan Especial deberían incluir la necesidad de realizar un estudio de documentación, y de valoración según los criterios arriba citados:

- Valoración de las partes y elementos de interés que se deban conservar.
- Preservación de la imagen del conjunto y características tipológicas de las edificaciones que se consideren referentes, evitando desvirtuar la lectura histórica de la fábrica.

- Se especifica, además, según lo señalado anteriormente que la infraestructura hidráulica, se considera uno de los elementos más significativos, y se deberán prever las medidas preventivas o protectoras en el caso de las actuaciones previstas en el sistema viario, o en otras actuaciones que pudieran desarrollarse en la zona.

Por último, indicamos que en la actualidad se está realizando un trabajo de catalogación de los paisajes industriales de la CAPV, dentro de los cuales en la cuenca del Oria se ha catalogado y se ha estudiado específicamente, la Papelera del Araxes, como uno de sus elementos más destacado, propuesto para inventariar.

Itziar Azua Brea  
Kultura Ondarearen Teknikaria/  
Técnico de Patrimonio Cultural

<sup>2</sup> Se marcan en edificio de producción (3) en plano anexo "Catalogación de edificios existentes"



4\_ ALEGACION PARTICULAR

CONTESTACION A LA ALEGACION SUSCRITA POR D. JUAN IRAOLA SORONDO

Se plantea que los accesos a Usabal Sur, viniendo desde Tolosa sean directos, hacia la derecha; mientras que la entrada viniendo desde Lizartza se ejecute haciendo un cambio de sentido, hacia la izquierda, en la parcela edificatoria b.10.03, aprovechando el vial de servicio que dispone.  
Además, la salida hacia Tolosa, se produciría a mano izquierda, dado que el viario que viene desde Tolosa, ha sido desdoblado, con una "chicane", perdiendo el vehículo velocidad y ganando visibilidad.  
Con estas maniobras se mejorarían sustancialmente, en cuestión de seguridad, los accesos y salidas de Usabal sur.

**ESKAERA ORRIA**  
**SOLICITUD**

Tolosako Udaleko alkatea  
Sr. alcalde del Ayto. de Tolosa

2013 API. 26

**Eskatzailearen datuak**

Datos del solicitante **SARRERA - ERREGISTROA**  
ZKA..... **5111**

*Hingurte*

<b>Izen-deiturak</b> Nombre y apellidos		<i>JUAN IRAOLA SORONDO</i>	
<b>NAN</b> DNI	<i>15135912-A</i>	<b>Telefonoa</b>	<i>943671432</i>
<b>Helbidea</b> Dirección	<i>ETXE UR-TROKO, 41, 1. EZA</i>		
<b>Nor bere izenean</b> En nombre propio	<input checked="" type="checkbox"/> Bai <input type="checkbox"/> Ez	<b>Izen-deiturak</b> Nombre y apellidos	<i>JUAN IRAOLA SORONDO</i>
<b>Noren izenean</b> En representación de		<b>NAN</b> DNI	
		<b>Helbidea</b> Dirección	
<b>Jakinarazpena nori eta nora bidali</b> Nombre y domicilio para notificar		<i>GUIKOA</i>	

**AZALPENA**

**EXPONE**

*SALEGAZIOA* NOI

*PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA EN EL A.U. 21 "PAPELERA ARAXES"*  
*TOLOSA ARABERA.*

TOLOSAKO UDALA  
HIRIGINTZA, OBRAK, ZERBITZUAK  
2013 API. 23  
SARRERA - ERREGISTROA  
ZKA: *457*

**ESKAERA**  
**SOLICITA**

*BIZILATUNAK* *Hingurte (Lizartza, Usabal)*

*USABAL (HEGALDE) AZERIKO NAHI DUGU SOLUZIOA EMATEA GURE AZERIKO BIDE-  
AN DAGOEN SARRERA - IRTEERARI, APROXIMATUA OBRAK BERRIAK EGUN  
BEHARRAK GURETZAKO OSE GARRANTZIKOS DA IRTEERA BIDE SOLUZIONATZES.  
ORAIN ORAINEN ARRISKOA HANDIA DAGO.*

Urtea / Año	Hilabetea / Mes	Eguna / Día
Tolosa <i>2013</i>	<i>APIRILA</i>	<i>26</i>

Eskatzailearen sinadura / Firma del solicitante

*Juan Iraola Sorondo*

TOLOSAKO UDALA



2021eko martxoaren 9an Gobernu Bazararak eman  
HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

## 5\_ ALEGACION AYUNTAMIENTO DE LEABURU

### CONTESTACION A LA ALEGACION DEL AYUNTAMIENTO DE LEABURU-TXARAMA

En la ordenación planteada se mantienen las dos marquesinas existentes, una la que está enfrente a las oficinas, y la otra, en la zona Oeste, pegada a la acera, manteniendo la continuidad de ésta.

LEABURUKO UDALA

TOLOSAKO UDALA  
PLAZA DE LA VILLA, 10  
48100 LEABURU  
2013 MAI. 03  
SARRERA - ERREGISTROA  
ZKA. 5292

TOLOSAKO UDALA

2013 MAI. 02

SARRERA - ERREGISTROA  
ZKA. 5292

ADIERAZTEN DU: ZKA. 477  
Hirigintza (Leaburu, Leaburu)

Tolosako Udaletxean jarraian adierazten den hirigintza dokumentua jendaurrean dagoela jakin ondoren, dokumentua hauxe izanik:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Ámbito Urbanístico "21 papelera Araxes"

Plan hau SOLAR PAP S.A.-k  
sustatuta dago eta eta CB2 Arkitektura eta hirigintza estudioak idatzi du eta 2012ko azaroaren  
12an bisatuta dago Arkitektoen elkargoan.

Plan honetan Txarama auzoarekin eremu mugakide bat ordenatzen da, Leaburuko  
herrigunean.

Adierazi behar da Plan honetan ordenatzen den gunen batean autobusaren geltoki bat dagoela  
eta egungo ordenazio honekin geltoki hau desagertu egiten da.

Gainera ikusi da Tolosa - Lizartza errepideari paralelo doan espaloiak jarraipena galtzen duela  
(Araxes erreka parean ez bait dago espaloirik).

Horrenbestez eskatzen dut jarraian alpatzen diren alegazioak kontutan hartzea:

- 1.- Autobusaren geltokia kontutan izatea, inguruko herrietako zerbitzua mantentzeko
- 2.- Espaloairen jarraibidea kontutan hartzea

Leaburun, 2013ko apirilaren 29an

Alkateak



Izptua.: Luisa Uzkudun Etxanagusia

TOLOSAKO UDALA



2021eko martxoaren 9an Gobernu Bazararak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

6\_ NUEVA APROBACION INICIAL



4. <u>Hasierako onarpena ematea "21. Papelera Araxes" Hirigintza Esparruko Hiri Antolaketarako Plan Bereziari,</u>	4. <u>Aprobación inicial del Plan Especial de Ordenación Urbana en el A.U. "21 Papelera Araxes,</u>
<p>Tolosako Udalak 2009ko martxoaren 3an egindako Osoko Bilkuran behin betiko onarpena eman zion Tolosako Hiri Ordenazioko Plan Orokorren Testu Bateratuari, zeina 2009ko martxoaren 31n argitaratu baitzen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.</p> <p>Plan Orokorrean jasotakoaren arabera, "21. Araxes Papertegia" hirigintza esparruari dagokionez beharrezkoa da hirigintza esparru honi dagokion antolamendu xehatua Plan Berezi baten bidez zehaztea.</p> <p>Fernando Carazo Amundarainek, 2012ko maiatzaren 10eko datuz eta SOLARPAP, S.A.ren izenean "21. Araxes Papertegia" hirigintza esparruari dagokion Hiri Antolaketarako Plan Berezia aurkeztu zuen.</p> <p>Udal arkitektoaren UA12065 txostena airtzat hartuz, hasierako onarpena eman aurretik hainbat aldaketa egin beharra zegoela jakinarazi zitzaion 2012ko urriaren 4ko idatziaren bitartez.</p> <p>Idatzi honi erantzunez dokumentazio egokituak aurkeztu zuten 2012ko abenduaren 12ko datuz, Plan Bereziari hasierako onarpena emateko eskatuz.</p> <p>2013ko martxoaren 6ko (UA13018) udal arkitektoaren txosten tekniko berri baten bitartez, berriro ere zehaztu zitzaizkion aipatu dokumentuan burutu beharreko zuzeriketak zeintzuk ziren.</p> <p>2013ko martxoaren 22an Gobernu Batzarrak hasierako onarpena eman zion Plan Bereziari, hainbat baldintzari lotuta. Argitara egondako denboran hainbat alegazio aurkeztu ziren eta hauen ondorioz, Udaltzarak, 2013ko irailaren 24an Plan Berezia behin betiko ez onartzea erabaki zuen. Era berean bete beharreko baldintza berriak zehaztu zitzaizkion.</p> <p>2016ko urtarrilean promotoreak Foru Aldundiko</p>	<p>El Ayuntamiento de Tolosa acordó en la sesión plenaria del 3 de marzo de 2009 la aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, que fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 31 de marzo de 2009.</p> <p>De acuerdo con lo recogido en dicho Plan, es necesario concretar mediante un Plan Especial la ordenación pormenorizada correspondiente al ámbito urbanístico "21 Papelera Araxes".</p> <p>Fernando Carazo Amundarain, en fecha 10 de mayo del 2012 y en representación de SOLARPAP, S.A, presentó el Plan Especial de Ordenación Urbana correspondiente al ámbito urbanístico "21 Papelera Araxes".</p> <p>Conforme al informe UA12065 de la arquitecta municipal, se le comunicó, mediante escrito de fecha 4 de octubre de 2012, que, previo a la aprobación inicial, era necesario realizar diversas modificaciones.</p> <p>En respuesta a dicho escrito, presentó con fecha 12 de diciembre de 2012, la documentación modificada junto con la solicitud de la aprobación inicial.</p> <p>Mediante un nuevo informe técnico de la arquitecta municipal, de fecha 6 de marzo de 2013 (UA13018), se detallaron nuevamente las correcciones que debía realizar en el documento.</p> <p>La Junta de Gobierno, el 22 de marzo de 2013, aprobó inicialmente el Plan Especial con una serie de condiciones. El documento se sometió a exposición pública y se presentaron varias alegaciones. El Pleno Municipal, en fecha 24 de septiembre de 2013, acordó no aprobar definitivamente el Plan Especial y se establecieron nuevos requisitos a cumplir.</p> <p>En enero de 2016, la promotora propuso al</p>





<p>Errepide Sailari biribilgunea kentzeko proposamena egin zion eta honi erantzunez Foru Aldundiak proposamen bat egin zuen.</p> <p>Era berean, 2016ko irailaren 29ko jakinarazpenaren bitartez Araxes paper-fabrika eta bere azpiegitura hidraulikoak monumentu-multzoaren kategoriarekin sailkatutako kultura-ondasun izendatzeko espedienteari hasiera eman zitzaiola jakinarazi zen. Behin betiko deklarazioa uztailaren 18ko 197/2017 Dekretuaren bitartez eman zitzaion.</p> <p>2017ko apirilaren 4ean Plan Bereziaren ale berri bat aurkeztu zuten. Eta geroztik sortutako aldaketak tarteko, beste ale berri bat 2017ko urriaren 31ko dataz, zeinarekin batera hasierako onarpena emateko eskaera aurkeztzen den.</p> <p>Ikusita aurreko Planeamendua ez zela onartu gehienbat URA-k jarritako baldintzak ez zirelako betetzen, udal arkitektoak egin du txostena, non egiaztatzen den zuzendu egin direla planeamendua ez onartzeko aurrez eman ziren akatsak.</p> <p>Hala ere, Udal arkitektoak baldintzatu egin du hasierako onarpena hainbat baldintzari. Baldintza hauek ez dira funtsezkoak.</p> <p>Hala ere, badago gai bat ez dagoena argituta: Planeamenduan azaltzen den 2. erakinaren hazkundeak Araxes erreko Garrantzi Komunitarioa duen Lekua hartzen du zati txiki batean. Hasiera batean ez dirudi eraginik izan beharko lukeenik, izan ere, aurrez ere eraikina hor dago, baina badaezpada Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Plangintza Sailaren txostena eskatu beharko da, argitzeko ebaluazio bateratua burutu behar den edo ez.</p> <p>Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 21.1.j) artikulua araberak, alkatearen eskumena da plan bereziari hasierako onepena ematea, baina 1278/2015 Dekretuaren arabera, eskumen hori Tokiko Gobernu Batzordeari delegatu zitzaion.</p> <p>Aipatutakoa kontuan izanik eta Hirigintza teknikariak egin duen proposamenarekin bat</p>	<p>Departamento de Carreteras de la Diputación Foral no ejecutar la rotonda, a lo que la Diputación respondió con una propuesta.</p> <p>Ast mismo, el 29 de septiembre de 2016 se recibió la notificación de que se habla procedido a la incoación del expediente para declarar la Papelera Araxes y sus infraestructuras hidráulicas como Bien Cultural Calificado, en la categoría de Conjunto Monumental. La declaración definitiva se concedió mediante el Decreto 197/2017, de 18 de julio.</p> <p>El 4 de abril de 2017 se recibe un nuevo ejemplar del Plan Especial, y en respuesta a diversas modificaciones surgidas posteriormente, se presente otro ejemplar, de fecha 31 de octubre de 2017, junto con la solicitud de la aprobación inicial.</p> <p>Visto que el anterior Plan no se había aprobado principalmente porque no se cumplían las condiciones impuestas por URA, la arquitecta municipal redacta un informe en el que acredita que se han subsanado los errores que fueron la causa de que no se aprobara el Plan.</p> <p>No obstante, condiciona la aprobación inicial al cumplimiento de diversos requisitos, requisitos que no son sustanciales.</p> <p>De todas formas existe un tema por dilucidar: la ampliación del edificio 2 invade el Lugar de Importancia Comunitaria del río Araxes en una pequeña proporción. En principio no parece que tenga mucha repercusión, al tratarse de un edificio existente, pero por si acaso se deberá solicitar el informe correspondiente al Departamento de Medio Ambiente y Planificación Territorial.</p> <p>De acuerdo con el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, reguladora de las bases del Régimen Local, compete a la Alcaldía la aprobación inicial del plan especial, pero dicha competencia se le delegó a la Junta de Gobierno mediante el Decreto 1278/2015.</p> <p>Visto lo anterior y en conformidad con la propuesta de la técnica de Urbanismo, esta Junta</p>
--	---





<p>etoriz, Gobernu Batzar honek, aho batez eta alkateak emandako ahalmenez baliatuta,</p>	<p>de Gobierno, por unanimidad, y haciendo uso de las facultades delegadas por la alcaldesa</p>
<p align="center"><b>ERABAKI DU:</b></p>	<p align="center"><b>RESUELVE:</b></p>
<p><b>Lehena.-</b> Hasierako onarpena ematea "21. Papelera Araxes" Hirigintza Eparnuko Hiri Antolaketarako Plan Bereziari, ondorengo baldintzekin:</p>	<p><b>Primero.-</b> Aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito urbanístico "21 Papelera Araxes", con el siguiente condicionado:</p>
<p>1.- Kontsolidatutako zonaren arau partikularretan honako testu hauek gehituko dira:</p>	<p>1.- En las normas particulares de la zona consolidada se deberán añadir los siguientes textos:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zati idatzian zehaztuxeago dago kontsolidatutako zonaren ordenazio zehatua: "Dagoen eraikigarritasun fisikoa kontsolidatu egiten da. Baldin eta eraikigarritasun fisiko hori banatu nahi bada ez orain ezarri den moduan, baizik eta beste era batera, Xehetasun Azterketa bat tramitatu beharko da". Hau gehitu beharko litzaiokie: " hori guztia, eraikinaren ondare-babesaren kaltetan izan gabe".</li> <li>• Jartzen du "eraikinaren oraingo konfigurazioa aldatzen duen edozein obra espezifiko edo instalazio egiteko, Xehetasun Azterketa bat tramitatu beharko litzateke". Hau gehitu beharko litzaiokie: "hori guztia, eraikinaren ondare-babesaren kaltetan izan gabe".</li> <li>• Eraikinaren bame-partzelazioa: Testu hau gehitu behar zaio memoriari: "Onargarria izango da eraikinaren banaketa jabego horizontalaren erregimenean, beti ere proiektu bateratu batean oinarrituta, zeinak eraikin osoa hartu beharko duen eta dagokion udal lizentzia izan beharko duen."</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En la parte escrita se concreta un poco más la ordenación pomenorizada de la zona consolidada: "Se consolida la edificabilidad física existente. En caso de pretender distribuir la edificabilidad física consolidada de manera distinta a la actualmente establecida, deberá previamente tramitarse un Estudio de Detalle". Debería añadirse: "todo ello sin perjuicio de la protección patrimonial del edificio".</li> <li>• También pone que "para poder realizar cualquier obra específica o instalación que altere la configuración actual del edificio deberá tramitarse un Estudio de Detalle". A lo que también debería añadirse: "todo ello sin perjuicio de la protección patrimonial del edificio".</li> <li>• Parcelación interior del edificio: Se deberá añadir el siguiente texto en la memoria: "Será admisible la división del edificio en régimen de propiedad horizontal siempre y cuando se realice en base a un proyecto común que abarque la totalidad del edificio y cuente con la correspondiente licencia municipal."</li> </ul>
<p>2.- 107 izeneko planoan gehituko da monumentu-multzoaren kategoriaren sailkapena.</p>	<p>2.- En el plano 107 se añadirá la representación de la calificación de conjunto monumental.</p>
<p>3.- Baldin eta erabilera nagusia tertziariora aldatzen bada, bete beharko da aparkaleku pribatuen estandarra, 123/2012 Dekretuak, Hirigintza Estandarrei buruzkoak, bere 6.</p>	<p>3.- En el caso de que el uso predominante pase a ser el terciario, se deberá cumplir el estándar de aparcamientos privados prevista en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos.</p>





<p>artikuluaren aurrekusten duena.</p> <p><b>Bigarrenena.-</b> Hasierako onarpena argitara ematea Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta tirada handieneko egunkarietan (20 egunez egongo da jendaurrean azken argitalpenetik kontatzen hasita).</p> <p><b>Hirugarrenena.-</b> Ondorengo txosten sektorialak eskatzea:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• URA, Ur Agentzia.</li> <li>• Gipuzkoako Foru Aldundiko Mugikortasuna eta Bide Azpiegiturak Departamentuarena.</li> <li>• Eusko Jauriaritzako Kultura Sailarena.</li> <li>• Eusko Jauriaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza, Nekazaritza eta Arrantza Sailarena, ingurumen-inpaktuaren ebaluazio bateratua burutu behar den edo ez argitzeko.</li> </ul> <p>Txosten horiek baldintza lotesleak ezarri gero, Plana behin betiko izaeraz onartu ahal izateko baldintza horietara egokitu beharko da.</p> <p><b>Laugarrenena.-</b> Eusko Jauriaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza, Nekazaritza eta Arrantza Sailak ebazten badu ingurumen-inpaktuaren ebaluazio bateratua burutu behar dela, Planaren izapidetzea eten egingo da, ebaluazio bateratua burutu egin arte.</p>	<p><b>Segundo.-</b> Publicar la aprobación inicial en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en la prensa de mayor tirada (estará en exposición pública 20 días, contados a partir de la última publicación).</p> <p><b>Tercero.-</b> Solicitar los siguientes informes sectoriales a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• URA, Agencia Vasca del Agua.</li> <li>• Departamento de Movilidad e Infraestructuras Vianas de la Diputación Foral de Gipuzkoa.</li> <li>• Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.</li> <li>• Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco, sobre la evaluación del impacto medioambiental.</li> </ul> <p>En el caso de que los informes impongan condiciones vinculantes, se deberá adecuar el Plan a las mismas para que pueda ser aprobada definitivamente.</p> <p><b>Cuarto.-</b> En el caso de que el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco resuelva que se debe realizar la evaluación del impacto medioambiental, se suspenderá la tramitación del Plan hasta que se realice dicha evaluación.</p>
---	--

TOLOSAKO UDALA



2021.eko martxoaren 9an Gobernu Buztarrak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



## Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

**Titulua / Título:**

2020H1050001-Memoria/Memoria ()