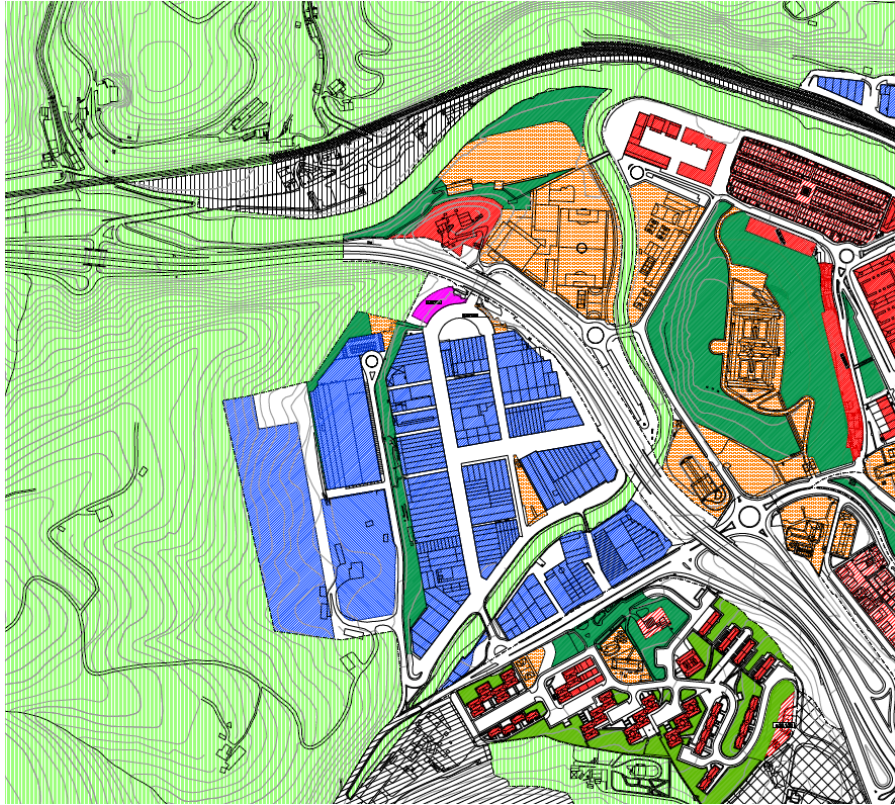




Nº 1834

T O L O S A

SECTOR "26. OLARRAIN" EREMUA



HIRI ANTOLAMENDURAKO ZATIKAKO PLANA - PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA

DOCUMENTO A: MEMORIA

REVISIÓN 02
FEBRERO 2026

Javier González-Lizasoain Aladro / Sergio García Legido
Arquitectos

ITAU

ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO
c/ Jose Erbina 5, bajo. 01005 Vitoria-Gasteiz. Tel.: 945 133869 Fax: 945 133402
www.itauarquitectos.com itau@itauarquitectos.com

INDICE DE MEMORIA

1.	INTRODUCCIÓN	1
1.1.	ANTECEDENTES.....	1
1.2.	OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN	5
1.3.	INICIATIVA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	5
1.4.	CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL	5
2.	INFORMACIÓN.....	6
2.1.	INFORMACIÓN GENERAL	6
2.1.1.	DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y LÍMITES	6
2.1.2.	SERVICIOS URBANOS EXISTENTES	6
2.1.2.1.	ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.....	6
2.1.2.2.	SANEAMIENTO (PLUVIALES Y FECALES)	6
2.1.2.3.	ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	6
2.1.2.4.	RED DE TELECOMUNICACIONES	7
2.1.2.5.	RED DE GAS.....	7
2.1.2.6.	INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	7
2.2.	TÉRMINOS DE REFERENCIA Y ACONDICIONAMIENTO DEL PLAN PARCIAL	7
2.2.1.	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA	7
2.2.2.	LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO DEL GOBIERNO VASCO.....	16
2.2.3.	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY DEL SUELO	16
2.2.4.	DECRETO 45/2025 SOBRE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.....	16
2.3.	EL TERRENO.....	16
2.3.1.	FORMA, LÍMITES Y SUPERFICIES	16
2.3.2.	CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO	16
2.3.2.1.	TOPOGRAFÍA	16
2.3.2.2.	GEOLOGÍA REGIONAL	16
2.3.2.3.	GEOMORFOLOGÍA	16
2.3.2.4.	HIDROLOGÍA.....	17
2.3.2.5.	HIDROGEOLOGÍA	17
2.3.2.6.	CLIMATOLOGÍA	18
2.3.2.7.	VEGETACIÓN	18
2.3.2.8.	EDAFOLOGIA	18
2.3.2.9.	RECUPERACIÓN DE SUELOS INDUSTRIALES	18
2.3.3.	USOS Y EDIFICACIONES ACTUALES.....	18
2.3.4.	ACCESOS EXISTENTES	19
2.3.5.	VALORACIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL ÁMBITO	19
2.3.6.	CONDICIONES ACÚSTICAS DEL SECTOR	21
2.3.7.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	21
2.4.	MARCO LEGISLATIVO DEL PLAN PARCIAL	23
2.5.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	23
2.6.	ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y LEGISLACIÓN VIGENTE.....	23

2.6.1.	PTS DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV (VERTIENTE CANTÁBRICA)	23
2.6.1.1.	ANTECEDENTES	24
2.6.1.2.	COMPONENTE HIDRÁULICA	25
2.6.1.3.	COMPONENTE URBANÍSTICA	26
2.6.2.	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA	26
2.6.3.	LEY 39/2003 DEL SECTOR FERROVIARIO Y SU REGLAMENTO (RD 2387/2004)..	27
2.6.4.	NORMA FORAL 17/1994 DE 25/11, DE CARRETERAS Y CAMINOS DE GIPUZKOA	24
3.	ORDENACIÓN PROPUESTA	28
3.1.	ESTRUCTURA GENERAL, CONDICIONES FÍSICAS, ALTERNATIVAS Y CRITERIOS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	28
3.2.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	31
3.3.	LOS PROGRAMAS RESIDENCIAL Y TERCARIO	33
3.4.	RESERVA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES	34
3.5.	ZONIFICACIÓN RESULTANTE	35
3.6.	RED VIARIA: CIRCULACIÓN Y APARCAMIENTO	35
3.7.	URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS	36
3.7.1.	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	36
3.7.2.	RECURSOS DISPONIBLES PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO PROPIOS DE LA URBANIZACIÓN	37
3.7.3.	CAPACIDAD DE LA RED VIARIA PREVISTA	37
3.7.4.	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	37
3.7.5.	REDES DE SERVICIOS	39
3.7.5.1.	RED DE DRENAJE	39
3.7.5.2.	RED DE SANEAMIENTO	39
3.7.5.3.	SUMINISTRO DE AGUAS, RIEGO DE CALLES E INCENDIOS	39
3.7.5.4.	SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	39
3.7.5.5.	TELECOMUNICACIONES	40
3.7.5.6.	SUMINISTRO DE GAS	40
3.7.5.7.	ALUMBRADO PÚBLICO	40
3.8.	PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN	40
4.	PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR	42
4.1.	MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN	42
4.2.	RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS	40
4.2.1.	RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS EN EL SECTOR "26 OLARRAIN"	42
4.2.2.	RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS EN EL SECTOR "2 SANTA LUCIA EQUIPAMIENTO GENERAL"	42
4.3.	MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS, SEÑALANDO EL SISTEMA DE ACTUACIÓN	43
4.4.	COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS PRIVADOS	44
4.5.	GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS CITADOS	44



4.6.	MEDIOS ECONÓMICOS CON QUE CUENTAN LOS PROMOTORES PRIVADOS DE LA URBANIZACIÓN	45
5.	CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 68/2000, DE ABRIL DEL GOBIERNO VASCO SOBRE SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS	46
6.	CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 80/2022, DEL GOBIERNO VASCO DE 28 DE JUNIO, SOBRE REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO	48
7.	REFERENCIA A LAS CONCLUSIONES DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES	50
8.	TRAMITACIÓN	52
9.	LISTA DE PLANOS.....	53

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

- El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Tolosa fue aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 3 de marzo de 2009 (BOG del 31 de marzo de 2009). La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tolosa, en sesión celebrada **el 9 de mayo de 2.011 aprobó inicialmente el Plan Parcial** de Ordenación Urbana del ámbito "26. Olarrain", promovido por inversiones Bidelan, S.L.
- **La tramitación del Plan Parcial quedó paralizada**, como consecuencia de la crisis económica que ha afectado profundamente al sector inmobiliario. **En el año 2018, la sociedad Harri Iparra, propietaria de una parte de los terrenos del ámbito, inició la redacción de un nuevo Plan Parcial.**
- **Este nuevo Plan Parcial se entregó el 23/10/2019** en el Ayuntamiento de Tolosa, solicitando la tramitación de su Aprobación Inicial. En esa misma fecha, se presentó el Documento Inicial Estratégico (DIE) para la Evaluación Ambiental Estratégica de dicho Plan Parcial, junto con la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica.
- **El 25/09/2023 el Ayuntamiento remitió un informe de URA y el Documento de Alcance referentes al Plan Parcial, así como un Informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre el Plan Parcial presentado.** En este último informe, se indicaban las siguientes cuestiones a considerar en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Plan Parcial en materia de movilidad sostenible:
 1. La nueva rotonda debería ser de un solo carril.
 2. Debería de tener conexiones peatonales y ciclables en los dos viales que parten de la rotonda hacia Aldaba Txikira (carretera a Azpeitia) y hacia Alegia (vial de conexión con la antigua N-1).
 3. Tendría de existir un aparcamiento disuasorio en la proximidad de la rotonda.
- Al tratarse la nueva rotonda de un Sistema General, sobre cuya definición tiene que informar la Diputación Foral de Gipuzkoa (DFG), siguiendo las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales, los arquitectos redactores del presente Plan Parcial nos pusimos en contacto con el Departamento de Carreteras de la DFG, en donde nos han señalado lo siguiente:
 1. La rotonda planteada en el Plan Parcial de Olarrain tiene un diámetro exterior de 36 metros (35 metros entre líneas blancas), que es similar a la rotonda de Larramendi, en la entrada Norte de Tolosa. El Departamento de Carreteras de la DFG entiende que no conviene hacer una rotonda menor, dado que la planteada ya resulta muy ajustada. En cuanto a la anchura del carril, la rotonda dibujada en el Plan Parcial tiene una anchura de 6 metros, lo cual implica que será de un solo carril. Como referencia, la rotonda de Larramendi tiene una anchura de 8 metros y también es de un solo carril.

2. En cuanto a la prolongación del carril bici hacia Alegia y la antigua N-1, no se ve posible, porque implicaría aumentar la anchura del puente sobre el río Oria. En este sentido, ya se plantea en el Plan Parcial una conexión del carril bici proyectado con el que va desde Ordizia a Donostia-San Sebastián, a través de la nueva pasarela de tráfico mixto peatonal-ciclable recogida en el propio Plan Parcial. Sobre la prolongación del carril bici hacia Aldaba Txiki ocurre algo parecido, pero con el paso bajo el ferrocarril, dado que no hay espacio suficiente para la implantación de dicho carril.
 3. En cuanto al aparcamiento disuasorio, no se permitiría el acceso desde la rotonda, ni su proximidad a la misma, por razones de seguridad dada la posible interferencia de tráfico. Adicionalmente, la obra sería muy compleja, al tratarse de un terreno próximo al ferrocarril, con una pendiente aproximada de 60° en muchas zonas y cuya topografía ya va a estar forzada por la propia rotonda. Por otra parte, suponiendo que no existiera el ferrocarril y pudiera realizarse el aparcamiento, sería una dotación muy alejada del centro de Tolosa y que, difícilmente, cumpliría su objetivo. En realidad, ya se ha planteado una dotación de aparcamientos importante en el ámbito del Plan, ordenada y que cumpliría adecuadamente con esa función.
- **En noviembre de 2023, se redactó el Documento de Revisión 01 del Plan Parcial** del "Sector 26. Olarrain" de Tolosa, por parte del estudio ITAU, ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO, S.L.P. a iniciativa del Harri Iparra, S.L.U.
 - Dicho documento **se entregó en el registro del Ayuntamiento de Tolosa para solicitar su aprobación inicial con fechas 21 y 26 de diciembre de 2023**, con nº de entrada 15601 y 15710-15712-15714-15716.
 - Recogiendo los criterios señalados, tanto en el Informe Municipal, como en las indicaciones del Departamento de Carreteras de la DFG y, tras la reunión mantenida el 18/10/2023 en el Ayuntamiento de Tolosa, se incluyeron en la Revisión 01 del Plan Parcial las modificaciones siguientes:
 1. Se eliminó la línea de eje de la rotonda, de forma que se reflejase claramente que se trata de una rotonda con un solo carril.
 2. Se señaló el trazado de un carril bici de forma que se conectase, a través de la nueva pasarela a realizar sobre el río Oria, el ámbito del Plan Parcial con el carril bici que une Donostia con Ordizia. El carril bici incluido en el Plan Parcial se proyecta como un anillo que permita llegar a todo el ámbito del Plan, sin interferir con el tráfico rodado y dando preferencia a los recorridos peatonales en los puntos en los que haya coexistencia entre estos recorridos y el nuevo carril proyectado. Su trazado es orientativo y deberá quedar definido en el proyecto de urbanización correspondiente.
 3. En cuanto al aparcamiento disuasorio, se siguieron las indicaciones del Departamento de Carreteras, tal como se había comentado en la reunión con los Servicios Técnicos Municipales. En dichas indicaciones, se consideraba correcta la distribución de aparcamientos prevista en el Plan Parcial presentado en 2019.

- Asimismo, en la Revisión 01 del Plan Parcial se dio cumplimiento al Decreto 80/2022 del Gobierno Vasco, de 28 de junio, sobre la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Este Decreto se publicó en el BOPV el 1 de septiembre de 2022.
- Recientemente, **con fecha 29 de enero de 2026, Harri Iparra, S.L.U.** promotora del mencionado Plan Parcial, **ha recibido un requerimiento** del Ayuntamiento de Tolosa, sobre el expediente 2019 H 1040001, de tramitación del Plan Parcial del Sector 26. Olarrain, que contiene los informes técnico y jurídico previos a la aprobación inicial del Plan Parcial.
- De acuerdo con el contenido del citado requerimiento, la promotora Harri Iparra, S.L.U. deberá presentar un **nuevo documento actualizado del Plan Parcial, con las subsanaciones** requeridas en los citados informes de los técnicos municipales.
- En consecuencia, con esta fecha, el equipo redactor del Plan Parcial, procede a la redacción de la **Revisión 02**, incorporando la siguiente documentación:
 1. Resumen ejecutivo.
 2. Estudio de Sostenibilidad Económica.
 3. Justificación de estándares urbanísticos según nuevo Decreto 45/2025.
 4. Información completa sobre la calificación global. Se añade el plano II.2.1. Calificación Global, incluyendo la superficie total.
 5. Plano tipo de plantas de sótano de los edificios propuestos. Se añade el plano II.1.7. Ordenación general. Plata sótano tipo. Modelo propuesto.
 6. Plano de Calificación Pormenorizada con cuadro de superficies. Plano II.2.2.
 7. Plano de planta baja con servidumbres de uso público en suelo no ocupado por la edificación. Cuadro de superficies. Plano II.1.4.
 8. Alzados y secciones generales de la edificación propuesta. Se añade el plano II.3.3. Alzados y secciones generales.
 9. Plan de etapas reformado, adelantando la ejecución en la rotonda. Plano II.8.
 10. Fichas urbanísticas de cada unidad edificatoria. Se contienen en el cuadro de la página 33 de la presente memoria. En él se reflejan todos los datos necesarios para el desarrollo de las unidades edificatorias: superficie de parcela, uso, edificabilidad sobre y bajo rasante, edificabilidad residencial y terciaria, número de viviendas, perfil edificatorio, tipología, etc.
 11. Catálogo de la edificación. Se incluyen los elementos que forman parte del patrimonio catalogado (acueducto de la papelera) en el plano
 12. Plano de elementos superpuestos con terrenos contaminados según inventario de IHOBE). Plano II.2.1. Calificación Global.
 13. Sobre la actualización de la normativa y marco legal del Plan Parcial, en la memoria informativa y justificativa se han realizado las actuaciones, adaptaciones y correcciones que se indican a continuación.
 - En el primer punto, titulado Introducción, se ha actualizado la normativa aplicable. Además de en este apartado, se ha actualizado la normativa aplicable en toda la documentación presentada, así como el marco legal del Plan Parcial al que se hace referencia en el apartado 2.4.
 - En el segundo punto, todo lo referente a Estándares Urbanísticos, apartado de información 2.2.3 y 2.2.4, se ha adaptado a la normativa vigente. Por otra parte, el apartado 2.3.3 se ha actualizado con los actuales titulares, entre los que se

encuentra el Ayuntamiento de Tolosa, propietario del edificio sito en el Barrio San Esteban 64 y 65. En este sentido, también se ha adaptado el apartado 2.3.7.

- En el punto tercero, sobre ordenación propuesta, lo recogido en el punto 3.4 se ha actualizado con el nuevo decreto de estándares urbanísticos actualmente aplicable.
- En el cuarto punto, en el apartado de planes de iniciativa particular, se ha justificado y actualizado la relación de propietarios afectados.
- En el punto séptimo, referente a las conclusiones de los estudios sectoriales, apartado c), la ley ambiental a la que se hace referencia ha sido sustituida por la actualmente vigente.
- En el punto octavo se sustituye la explicación correspondiente a la tramitación por el procedimiento conforme a la normativa que le es de aplicación. Es decir, se ha recogido el procedimiento que conjuga tanto el planeamiento urbanístico como el procedimiento ambiental.

14. Por último, se ha incluido un apartado sobre la coordinación con la administración y la participación ciudadana en el Documento C, Apartado 1.4, de acuerdo a lo señalado en el artículo 84, punto 4, de la ley 2/2006.

- El objeto del presente trabajo es la redacción del documento que contiene la ordenación física del sector, diferenciado dentro del citado Plan General como "Sector 26. Olarrain", de conformidad con las especificaciones y directrices del citado Plan General y en concreto con lo señalado en su correspondiente ficha de ámbito (Norma Particular del Ámbito Urbanístico 26. Olarrain).
- El presente Plan Parcial se adapta en su totalidad a lo señalado en los artículos 67 y 68 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, del Gobierno Vasco y a los artículos 45, 46 y siguientes (del 47 al 55 inclusive, que desarrollan el artículo 45) del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. La documentación se desarrolla según lo indicado en el art. 68 de la Ley 2/2006 y en los artículos 57 a 64 inclusive, del citado Reglamento de Planeamiento.
- La propiedad del ámbito del sector 26, está dividida en nueve parcelas, cuya relación y superficies, así como sus propietarios, se incluyen en el Apartado 2.3.7 de la presente memoria, redactado a efectos de lo indicado en el Artículo 64 del Reglamento de Planeamiento. Entre dichos propietarios se encuentra ADIF, que dispone de 3 parcelas en este ámbito. La 9ª parcela, de 10.490 m², es de dominio público. Por otro lado, en el desarrollo del presente sector, intervienen los propietarios del "Sector 2. Santa Lucía" de equipamiento general. Se trata de 5 parcelas de propietarios particulares.
- Fuentes de información:
 - Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto de 23 de junio de 1978, en lo que resulte vigente.
 - Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, del Gobierno Vasco.

- Ley 2/2014 de 2 de octubre, de modificación de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.
- **Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de estándares urbanísticos.**
- Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, aprobado en marzo de 2009.

1.2. OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

El objetivo principal es la reforma urbana integral del Ámbito, que conlleva el derribo de las edificaciones existentes y la previsión de nuevos desarrollos de actividades económicas y residenciales compatibles entre sí. Además, ese objetivo se complementa con, entre otros, los otros tres que se indican a continuación.

Por un lado, la preservación, en atención a sus valores naturales, patrimoniales y culturales, tanto del río Oria y de la regata Oaska, incluidos sus respectivos márgenes, como del acueducto de la Papelera Olarrain, S.A. Por otro lado, la resolución de la problemática viaria existente en la intersección entre la antigua carretera "N-1" y la "GI-2634", mediante la determinación y ejecución de las soluciones que se estimen adecuadas con ese fin, previo desvío de aquella al borde del citado río. Por último, previsión de una nueva pasarela sobre el río Oria para la conexión peatonal y ciclista de éste con el Ámbito Urbanístico "25. Usabal Kirolgunea".

Complementariamente al proceso de elaboración del Plan Parcial se presentan los siguientes documentos anejos: **Estudio Hidráulico, Estudio Acústico y Documento Ambiental Estratégico.**

1.3. INICIATIVA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Corresponde a los propietarios de los ámbitos "26. Olarrain" y "2. Santa Lucía" la iniciativa para el desarrollo del presente Plan Parcial (iniciativa particular). El sistema de actuación será el de concertación.

1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial, se adecua a los criterios y exigencias establecidas en la vigente legislación urbanística aplicable, y, en concreto en lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley Autonómica 2/2006 de Suelo y Urbanismo y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico y la ordenación pormenorizada para el Sector afectado por el mismo.

Sus propuestas se integran y recogen en los siguientes documentos:

- **Documento A: Memoria**
Contiene la descripción y la justificación de las propuestas planteadas.
- **Documento B: Normas urbanísticas de desarrollo**
Contiene dos partes: las "Ordenanzas Generales", aplicables en las condiciones que se exponen en las mismas, y las "Ordenanzas particulares", que definen el régimen urbanístico específico de las mismas.
- **Documento C: Estudio de directrices de organización y gestión**
Establece los plazos y las prioridades para la ejecución de la ordenación prevista en el Plan, tanto a nivel de las intervenciones constructivas como urbanizadoras, tanto públicas, como privadas.

- **Documento D: Estudio de viabilidad económico-financiera**
Contiene la evaluación económica de las diferentes intervenciones derivadas del Plan Parcial.
- **Documento E: Informe de impacto de género**
Según indicaciones de la Ley 4/2005 y la resolución 40/2012 del Gobierno Vasco.
- **Documento F: Planos**
Incluye la documentación gráfica correspondiente, diferenciándose los planos de información con los de ordenación o proyecto.

2. INFORMACIÓN

2.1. INFORMACIÓN GENERAL

2.1.1. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y LÍMITES

Los terrenos que forman el ámbito del presente Plan Parcial se encuentran al sur-oeste del área urbana de Tolosa, concretamente entre el ferrocarril de RENFE, el río Oria y la intersección de la antigua carretera N-1 con la carretera GI-2634.

El ámbito dispone de una superficie total de 32.817 m² y su delimitación se refleja en el plano "II.1.4 Clasificación del Suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" del Plan General de O.U. de Tolosa.

El ámbito linda al norte y al oeste con la línea del ferrocarril, y al sur y al este con el río Oria.

2.1.2. SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

2.1.2.1. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Existen distintas líneas de B.T. y M.T. que conectan las edificaciones declaradas fuera de ordenación, y desde las cuales se toman las acometidas para dichas viviendas. Dichas líneas son aéreas y se sujetan en torres metálicas situadas dentro y fuera del ámbito del sector.

También existe una línea aérea de alta tensión que cruza el sector de Este a Oeste.

Asimismo, existe una línea de alumbrado público a base de báculos, que atraviesa el ámbito longitudinalmente.

2.1.2.2. SANEAMIENTO (PLUVIALES Y FECALES)

Si bien el ámbito no ha sido objeto de un proceso urbanizador, y carece de una red de alcantarillado suficiente, penetran en ella diversas conducciones, tanto de recogida de pluviales como unitarias, procedentes de las urbanizaciones situadas en la parte alta de la ladera – "Benta Aundi" y "Auzo Txikia"- y, de los viales que sirven a las mismas.

Todas ellas, terminan con el vertido libre, bien en la propia ladera en el caso de algunas de las conducciones de pluviales, o, en la regata "OASKA" en el resto de los casos.

También se ha ejecutado la obra del Interceptor de Oria medio que transcurre por el río Oria.

2.1.2.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Atraviesan el ámbito, conducciones que dan servicio a la zona Auzo Txikia y Benta Aundi de diámetro 160 mm de fundición dúctil. El paso por debajo de las vías del tren se realiza a través del paso de la regata "OASKA".

2.1.2.4. RED DE TELECOMUNICACIONES

Existe una línea aérea de la Compañía Telefónica S.A. que recorre longitudinalmente el sector.

2.1.2.5. RED DE GAS

No se tiene constancia de la existencia de canalizaciones de gas.

2.1.2.6. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES

Existen en el ámbito actualmente diversas infraestructuras de comunicaciones.

- Ferrocarril: la línea Madrid-Irún recorre longitudinalmente el ámbito anexo al mismo

Tipo de tren	Día (7-19h)	Tarde (19-23h)	Noche (23-7h)
Cercanías	51	17	3
Regionales	4	2	-
Largo recorrido	8	6	4
Mercancías	18	10	8

- Carreteras:

- GI-2634: Intensidad Media Diaria de 3420 vehículos/día
- N-1: Intensidad Media Diaria de 48935 vehículos/día
- GI-3714: Intensidad Media Diaria de 214 vehículos/día

2.2. TÉRMINOS DE REFERENCIA Y ACONDICIONAMIENTO DEL PLAN PARCIAL

2.2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA

El presente Plan Parcial se adapta a lo señalado en el PGOU de Tolosa sobre su desarrollo, no pudiendo en ningún caso modificar las determinaciones estructurales contenidas en dicho documento.

La documentación específica contenida en dicho P.G.O.U. sobre el desarrollo del sector 26. Olarrain se transcribe a continuación:

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Se trata de un Ámbito ubicado al Sur del área urbana de Tolosa, concretamente entre el ferrocarril de RENFE, el río Oria y la intersección de la antigua carretera "N-1" con la carretera "GI-2634".

Según el PGOU tiene una superficie total de 32.817 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

La reforma y recualificación urbana integral del Ámbito constituye el objetivo principal planteado en el Ámbito, asociado al derribo de las edificaciones existentes y a la previsión de nuevos desarrollos de actividades económicas y residenciales compatibles entre sí.

Además, ese objetivo se complementa con, entre otros, los otros tres que se indican a continuación.

Por un lado, la preservación, en atención a sus valores naturales, patrimoniales y culturales, tanto del río Oria y de la regata Oaska, incluidos sus respectivos márgenes, como del acueducto de la Papelera Olarrain, S.A.

Por otro, la resolución de la problemática viaria existente en la intersección entre la antigua carretera "N-1" y la "GI-2634", mediante la determinación y ejecución de las soluciones que se estimen adecuadas con ese fin, previo desvío de aquella al borde del citado río.

Por último, previsión de una nueva pasarela sobre el río Oria para la conexión peatonal y ciclista de éste con el Ámbito Urbanístico "25. Usabal Kirolgunea".

Complementariamente, el proceso de elaboración del Plan Parcial 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.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1.- Calificación global.

1.1.- Zona "A.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA". (Superficie: 20.532 m²).

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 27.200 m²(t).

* Bajo rasante: 16.800 m²(t).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Altura y número de plantas máximo de la edificación.

Dichos parámetros serán los que, con rango propio de la ordenación pormenorizada, determine el Plan Parcial a promover en el ámbito.

B.- Condiciones de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para las zonas "A.20".

En ese contexto y con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1ª y 2ª categorías en las parcelas residenciales (parcelas "a") del ámbito.

A su vez, el Plan Parcial a promover en el ámbito con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo podrá autorizar la implantación en las parcelas residenciales de usos comerciales de categoría superior a las antes citadas, en las condiciones establecidas para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

La implantación de usos comerciales en otro tipo de parcelas se adecuará los criterios generales establecidos para las mismas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

b)	Edificabilidad urbanística total para usos de actividades económicas:.....	10.000 m ² (t)
c)	Edificabilidad urbanística total para a usos residenciales:....	17.200 m ² (t)
d)	Régimen jurídico de la edificabilidad urbanística residencial:	
	* Edificabilidad residencial existente a derribar y sustituir.....	2.033 m ² (t)
	* Nueva edificabilidad residencial:	
	– Destinada a viviendas de protección oficial (55%).....	8.342 m ² (t)
	– Destinada a vivienda protegida tasada (22,58%).....	3.425 m ² (t)
	– Destinada a promoción libre (22,42%).....	3.400 m ² (t)
	– Nueva edificabilidad residencial total (100%).....	15.167 m ² (t)

1.2.- Zona "E.10 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIÓN VIARIA". (Superficie: 12.285 m²).

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

Se autoriza la implantación de gasolineras o estaciones de servicio en los supuestos en los que se estime oportuna su implantación. En todo caso, su autorización ha de entenderse supeditada a la previa obtención de, además de la o las correspondientes licencias municipales, las autorizaciones y/o informes favorables previstos a ese respecto en la legalidad vigente en la materia, incluido el del Departamento de la Diputación Foral competente en materia de carreteras. Además, en atención a las características y condicionantes de los objetivos planteados en cada caso, el Ayuntamiento podrá condicionar su implantación a la previa formulación del correspondiente Plan Especial de ordenación.

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

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

En todo caso, se deberá preservar el acceso rodado y peatonal a las edificaciones situadas al otro lado de la red ferroviaria.

3.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido a la totalidad del Ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

5.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

a) Se procederá a la determinación y ejecución unitaria de:

- * El nuevo desarrollo urbanístico planteado en el Ámbito.
- * Las soluciones de comunicación que se estimen adecuadas tanto en lo referente a la nueva pasarela peatonal y ciclista sobre el río Oria, de conexión con las instalaciones deportivas de "Usabal Kirolgunea", como en cuanto a la intersección de la antigua carretera "N-1" con la "GI-2634".
- * Las medidas de preservación de los cauces fluviales ubicados bien en colindancia con el Ámbito bien dentro de él.
- * Las medidas de preservación del acueducto de la Papelera de Olarrain.

Los terrenos afectados por todas esas previsiones se integrarán o adscribirán al ámbito de actuación integrada a delimitar en ese contexto.

La construcción de la citada nueva pasarela peatonal y ciclista sobre el río Oria será considerada como carga de urbanización del desarrollo proyectado en este Ámbito.

b) Con independencia de su inclusión o adscripción al mismo, el conjunto formado por este Ámbito Urbanístico y el "2. Santa Lucia. Equipamiento General" conformarán un único ámbito de actuación integrada, que deberá ser objeto de un único Programa de Actuación Urbanizadora.

De igual manera, los terrenos de ambos ámbitos se vincularán (bien mediante su inclusión, bien mediante su adscripción) a una misma unidad de ejecución.

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

- * Los terrenos integrados en el Ámbito Urbanístico "2. Santa Lucia. Equipamiento General", destinados a sistema general, serán obtenidos por la Administración mediante cesión en el contexto del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de actuación integrada al que se ha hecho referencia en el anterior apartado "A".
- * El coste de ejecución de las obras y actuaciones viarias proyectadas 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.

C.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Parcial dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

Con carácter general, las condiciones de calificación pormenorizada del Ámbito serán las que establezca el Plan Parcial a promover en el mismo.

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 en el ámbito, bien en sustitución de otras preexistentes bien de nueva planta, respecto del cauce del río Oria será, como mínimo, de 15 m.

Por su parte, tratándose de elementos catalogados, se estará a lo establecido para los mismos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido dicho Plan Territorial Sectorial.

V.- CONDICIONES SUPERPUSTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se deberá tener presente, a los efectos correspondientes, la presencia bien dentro del ámbito bien en sus inmediaciones, del río Oria y de la antigua carretera "N-1" y la regata Oaska.

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

En atención a su valor cultural, el acueducto de la Papelera Olarrain se integra en el Catálogo de este Plan General.

Procede su recuperación e integración en el entorno y, en concreto, en la nueva ordenación planteada en el mismo.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

Las condiciones reguladoras de dicho régimen serán las que establezca el referido Plan Parcial.

En todo caso, en su determinación deberán ser objeto de la debida consideración las condiciones establecidas en el apartado "5" del anterior epígrafe "III".

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

1.- Geología y geomorfología.

La situación actual del Ámbito se caracteriza por su deterioro medioambiental resultante de, entre otros extremos, la cantidad de vertidos de todo tipo, preferentemente inertes, depositados en él. Su recogida y retirada, así como la de los residuos inertes resultantes a lo largo del proceso de ejecución del nuevo desarrollo proyectado (derribos de edificaciones, excavaciones, etc.), ha de ser realizada y gestionada de manera controlada y razonada.

2.- Hidrología superficial.

A.- Cauces fluviales.

La nueva ordenación del Ámbito a plantear en el Plan Parcial a promover en él ha de apostar por, por un lado, el descubrimiento de la regata Oaska en el tramo que sea factible, y, por otro, su integración en el entorno y en la propia ordenación.

B.- Recuperación y mejora de márgenes.

Esta parte de la margen izquierda del río Oria está alterada, deteriorada, sin apenas vegetación de ribera y la existente mal conservada, y con vertidos que llegan hasta casi el mismo cauce.

La nueva ordenación a plantear en el Ámbito ha de ajustarse a los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos, incluso en lo referente a las distancias entre aquél y el río Oria y la regata Oaska. Y en ese contexto, se ha de proceder a la recuperación, restauración y mejora ambiental de sus márgenes, además de a la correcta integración de dichos cauces en el entorno urbano.

C.- Reducción del riesgo de inundaciones.

Esta parte de la margen izquierda del río Oria está considerada en el citado Plan Territorial Sectorial como zona inundable con períodos de recurrencia de 100 y 500 años.

Por esa razón, procede la realización, complementariamente al proceso de elaboración del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización del ámbito, de un estudio hidráulico que, de forma conjunta analice y defina: el mencionado riesgo y su alcance; medidas para la prevención de inundaciones; soluciones blandas de recuperación de las márgenes; medidas para la recuperación de la vegetación de ribera; etc.

3.- Hidrogeología.

De acuerdo con la información de la que se dispone en este momento, se trata de un entorno de alta/muy alta vulnerabilidad acuífera por lo que ha de evitarse cualquier tipo de vertido contaminante. Asimismo, las excavaciones han de ser acometidas con el debido cuidado y control para eliminar afecciones al piezométrico, ya que éste suele estar bastante próximo a la superficie topográfica en los acuíferos cuaternarios.

En las posteriores fases tanto de elaboración del Plan Parcial del Ámbito como de desarrollo y ejecución de la ordenación planteada en el mismo deben ser valoradas y controladas ese tipo de afecciones con la debida atención. En todo caso, algunos de los usos actualmente existentes en él no son adecuados a las características de este medio y su retirada incluso puede beneficiar a este componente ambiental.

4.- Recuperación de suelos industriales potencialmente contaminados.

De acuerdo con el inventario de IHOBE, existe en el Ámbito un emplazamiento potencialmente contaminado ligado al solar que de 1820 a 1833 acogió una actividad de fundición de cobre (Fundición de Cobre Dugiols, CNAE 27.5) y posteriormente y hasta 1980 una papelera (Papelera Laurak Bat, CNAE 21.1). En la actualidad pueden existir algunos vertidos también contaminantes.

Esos suelos han de sujetarse a los procesos de investigación, conocimiento, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia, con anterioridad a los cambios de uso propuestos.

5.- 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; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "2. SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO GENERAL".

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Ámbito ubicado en el barrio de Santa Lucia, en las inmediaciones del nudo Norte de conexión de la carretera "N-I" con el municipio.

Su superficie total es de 14.684 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

El Ámbito se destina a la implantación de usos de equipamiento comunitario, complementados con el paso por el mismo del nuevo vial de conexión, desde el entorno de Santa Lucia, de la carretera "N-I" con la clínica La Asunción y el casco de Izaskun.

Los citados equipamientos pueden ser tanto los existentes en otras partes del municipio, que deban ser trasladados desde sus actuales emplazamientos, como de otros que se estime conveniente ubicar en este Ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

- 1. Calificación global: Zona "G.00 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO". (Superficie: 14.684 m²).**

A.- Condiciones de edificación.

No se determinan condiciones de edificación de carácter estructural reguladoras del régimen de edificación del Ámbito.

B.- Condiciones de uso.

Dichas condiciones son las establecidas en este Plan General para las zonas globales "G.00 Sistema general de equipamiento comunitario".

- 2. Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales.**

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

- 3. Clasificación urbanística.**

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

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

Se procederá a la elaboración de un Plan Especial a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del Ámbito.

En todo caso, previa elaboración y aprobación del correspondiente proyecto de obra pública, la ejecución del nuevo vial proyectado podrá ser acometida con anterioridad a la formulación de dicho Plan.

5. Régimen general de programación y ejecución.

A.- Régimen de ejecución y programación general.

- * En atención a su destino a usos dotacionales públicos, se procederá a la promoción pública del desarrollo urbanístico planteado en el Ámbito, incluido el nuevo vial proyectado.

La ejecución de ese desarrollo podrá ser acometida bien de forma unitaria y global, bien de manera desglosada en lo referente a, por un lado, el nuevo viario proyectado, y, por otro, los referidos equipamientos.

- * Este Ámbito o bien se incluirá en el ámbito de actuación integrada conformado por el Ámbito Urbanístico "26 Olarrain", o bien se adscribirá al mismo.

De igual manera, será adscrito a la unidad de ejecución conformada por los terrenos de ese otro Ámbito Urbanístico.

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

Sin perjuicio de la adquisición de todos o algunos de ellos mediante expropiación, los terrenos del Ámbito serán obtenidos por la Administración mediante cesión al mismo por parte de sus actuales propietarios, como contrapartida a la adjudicación a éstos de los correspondientes derechos urbanísticos en el contexto del ámbito de ejecución integrada mencionado en el anterior apartado "A".

De igual manera, los terrenos de ese ámbito de actuación integrada se vincularán (bien mediante su inclusión, bien mediante su adscripción) a una misma unidad de ejecución.

C.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

El Plan Especial de ordenación del Ámbito será elaborado y aprobado en el plazo de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

El régimen de calificación pormenorizada del Ámbito será el establecido en el Plan Especial a promover con ese fin.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia, por un lado y en las inmediaciones del Ámbito de la carretera "N-1", y, por otro, dentro del mismo, de un cauce fluvial.

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

No existen en el Ámbito edificaciones o elementos integrados en el Catálogo de este Plan General.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

Con una salvedad, el régimen de ejecución de la ordenación urbanística será el establecido en el Plan Especial a promover en el Ámbito.

Esa salvedad está relacionada tanto con la obtención por la Administración de los terrenos afectados por el nuevo vial de conexión, desde este entorno, tanto con la clínica La Asunción como con Izaskun, como con la ejecución del mismo. En cuanto a la citada obtención de los terrenos, sin descartar otros mecanismos que pudieran estimarse adecuados, incluidos los correspondientes acuerdos con los propietarios de los terrenos, podrá actuarse mediante expropiación. A su vez, el vial será de ejecución pública.

VIII.-MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL.

1. Geología y geomorfología.

Complementariamente a la elaboración del citado Plan Especial y a la ejecución de sus previsiones deben, por un lado, valorarse y controlarse los posibles procesos y riesgos erosivos derivados de los movimientos de tierras que requiera el desarrollo planteado, y, por otro, determinarse las oportunas medidas protectoras y correctoras.

2. Hidrología superficial.

La presencia en el Ámbito de un curso de agua que desciende por la vaguada desde las cercanías del caserío Bitarte ha de ser objeto de la debida consideración en el contexto tanto de la determinación de la ordenación pormenorizada del Ámbito en el referido Plan Especial, como de su ejecución.

3. Hidrogeología (acuíferos).

En atención a la información obtenida, es ésta una zona de vulnerabilidad acuífera media-alta. Debido a ello, ha de evitarse cualquier tipo de vertido, y controlarse las excavaciones que puedan afectar al nivel piezométrico ya que éste suele estar bastante próximo a la superficie topográfica en los acuíferos cuaternarios.

En la fase de ejecución de las obras deben adoptarse las medidas que, con ese fin, se estimen oportunas.

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; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

2.2.2. LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO DEL GOBIERNO VASCO

La Ley 2/2006 afecta al presente Plan Parcial, especialmente en lo que se refiere a su forma y contenido que definen los artículos 67 y 68.

2.2.3. REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY DEL SUELO

El capítulo V del título I del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo establece las disposiciones generales, determinaciones y documentación de los planes parciales. En el anexo al Reglamento de Planeamiento se concretan las reservas del suelo para dotaciones en planes parciales. No obstante, en lo referente a estas reservas se atenderá a las determinaciones del [Decreto 45/2025](#) sobre Estándares Urbanísticos.

2.2.4. DECRETO 45/2025 SOBRE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Se aplicarán los artículos siguientes:

Artículo 13. Estándares urbanísticos de dotaciones locales en suelo urbanizable sectorizado.

Disposición Adicional Segunda. La dimensión de las plazas de aparcamiento.

2.3. EL TERRENO

2.3.1. FORMA, LÍMITES Y SUPERFICIES

Se han definido en el apartado 2.1.1

2.3.2. CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO

2.3.2.1. TOPOGRAFÍA

Tal como se observa en el plano topográfico que se presenta en este Plan Parcial, el terreno presenta en general una inclinación bastante uniforme en sentido creciente de norte a sur, desde la cota +81,38 m hasta la +87,18 m, lo cual representa una pendiente media del 1,49 %, con una diferencia, de altura de 5,80 metros en unos 390 metros de longitud. A partir de la cota +87,18 se inicia en el extremo sur una mayor elevación en forma de colina, hasta alcanzar los 91,98 metros de altura.

2.3.2.2. GEOLOGÍA REGIONAL

El emplazamiento se sitúa sobre una unidad fluvial formada por gravas de origen calcáreo, arenas y limos que presentan un espesor de regolito sobre los 4 m, salvo en el sector sur que la potencia se sitúa entre los 2 m y 4 m.

Bajo estos materiales se encuentran depósitos calcáreos de edad Cretácica formados por alternancias de margas, calizas y calcarenitas.

2.3.2.3. GEOMORFOLOGÍA

En general, esta zona se caracteriza por tener un relieve muy montañoso, con abundantes cerros de vertientes alomadas, separados por estrechos valles de origen aluvial.

El ámbito en estudio se encuentra sobre unos de estos valles de terrenos aluviales que, en este caso, ha sido formado por el río Oria.

La topografía es muy suave, con pendientes menores al 3%. Al este de la parcela, el relieve se vuelve montañoso con pendientes entre 30 y 50%.

La situación actual del Ámbito se caracteriza por su deterioro medioambiental resultante de, entre otros extremos, la cantidad de vertidos de todo tipo, preferentemente inertes, depositados en él.

Su recogida y retirada, así como la de los residuos inertes resultantes a lo largo del proceso de ejecución del nuevo desarrollo proyectado (derribos de edificaciones, excavaciones, etc.), ha de ser realizada y gestionada de manera controlada y razonada.

2.3.2.4. HIDROLOGÍA

El ámbito limita por el este con el río Oria, localizándose en la zona este de la cuenca Hidrográfica del Oria Medio Superior. La cercanía al río Oria implica que la vulnerabilidad de las aguas superficiales sea muy alta.

Esta parte de la margen izquierda del río Oria está alterada, deteriorada, sin apenas vegetación de ribera y la existente está mal conservada, y con vertidos que llegan hasta casi el mismo cauce.

Esta parte de la margen izquierda del río Oria está considerada en el citado Plan Territorial Sectorial como zona inundable con períodos de recurrencia de 100 y 500 años.

Por esa razón, se adjunta al Presente Plan Parcial como parte integrante del mismo el Estudio Hidráulico, analizando y definiendo el mencionado riesgo y su alcance; redactado por SAITEC, en donde se contemplan medidas para la prevención de inundaciones; soluciones blandas de recuperación de las márgenes; medidas para la recuperación de la vegetación de ribera; etc.

2.3.2.5. HIDROGEOLOGÍA

El emplazamiento se encuentra en la Cuenca Hidrogeológica del Norte, en el límite sur de la unidad Hidrogeológica 01.02 TOLOSA que cubre un área aproximada de 265 km².

Los acuíferos se localizan principalmente en los depósitos de calizas y dolomías de edad Jurásico y Cretácico y, en las cercanías de los cauces superficiales, en los depósitos cuaternarios de poco espesor. Estos niveles saturados forman acuíferos que van de libres a mixtos con un espesor sobre los 250 m.

La recarga de los acuíferos se produce por medio de la infiltración de las aguas de lluvia, mientras que la descarga es directa a ríos y manantiales. Esto último implicaría que el flujo subterráneo principal debe avanzar hacia los ríos, concordante con la pendiente topográfica.

En el caso del emplazamiento en estudio, debido a la localización del río Oria, el flujo subterráneo avanzaría hacia el este- sureste a una profundidad menor a los 10 m.

El ámbito urbanístico se encuentra en una zona de permeabilidad primaria media, salvo en el límite sur, en el que la permeabilidad primaria aumenta debido al aumento del porcentaje de arenas.

La vulnerabilidad de las formaciones acuíferas es muy alta debido a que los niveles piezométricos se encuentran cercanos a la superficie y a la media-alta permeabilidad presente en los suelos.

2.3.2.6. CLIMATOLOGÍA

El clima es atlántico (variedad Cantábrico oriental), con precipitaciones algo superiores a los 1000 mm y temperaturas medias anuales ligeramente por encima de los 10°C. Por lo general los inviernos y veranos son suaves, aunque estos últimos presentan fuertes oscilaciones diurnas y la amplitud térmica anual ronda los 14°C.

2.3.2.7. VEGETACIÓN

La vegetación del ámbito es ruderal y nitrófila, que corresponden a plantas formadas en ambientes antrópicos, tales como núcleos habitados.

2.3.2.8. EDAFOLOGIA

El suelo del ámbito es del tipo luvisol órtico con una capacidad de uso muy elevada.

2.3.2.9. RECUPERACIÓN DE SUELOS INDUSTRIALES

De acuerdo con el inventario de IHOBE, existe en el Ámbito un emplazamiento potencialmente contaminado ligado al solar que de 1820 a 1833 acogió una actividad de fundición de cobre (Fundición de Cobre Dugiols, CNAE 27.5) y posteriormente y hasta 1980 una papelerera (Papelerera Laurak Bat, CNAE 21.1).

Esos suelos han de sujetarse a los procesos de investigación, conocimiento, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia, con anterioridad a los cambios de uso propuestos.

2.3.3. USOS Y EDIFICACIONES ACTUALES

El ámbito de Olarrain está situado en el borde de la plataforma fluvial del río Oria, con el que limita al Este. Al Oeste limita con la zona rural AUZO TXIKIA que ocupa la ladera del monte. Este entorno rural posee una gran importancia territorial y paisajística.

El trazado del ferrocarril Madrid-Irún, segrega el área de Olarrain del conjunto de la ladera del monte AUZO TXIKIA.

Actualmente el área de Olarrain no pertenece ni a la ciudad, ni al área rural próxima. Está tierra de nadie y ha recibido la implantación de diferentes usos, tales como residenciales, industriales, servicios y dotaciones sin un soporte urbano cualificado adquiriendo un cierto carácter marginal.

Por otro lado, estas características singulares suponen un gran potencial para esta zona, por su condición de puente entre la zona urbana y el medio natural que la rodea.

La topografía ligeramente elevada del área de Olarrain le proporciona vistas sobre el paisaje lejano de la cuenca del Oria y garantiza un soleamiento óptimo de las viviendas y de los espacios urbanos proyectados.

La información sobre edificaciones existentes y realojos de vivienda a considerar es la siguiente:

Referencia catastral	Dirección	PROPIETARIO	SUPERFICIE PARCELA	Realojable		No realojable		Tipo	Comentarios
				por la junta de propietarios	por la junta de propietarios	m2(t)	m2(t)		
NH80001	San Esteban Auzoa 60,61 y 62	HARRI IPARRA.	9.570,0 m2(s)	-	-	-	-		Derribado
OH81003	San Esteban Auzoa 63. Casa Olarrain berria (Benta Haundi)	Comunidad de propietarios 1	757,0 m2(s)	224 m2(t)	-	201 m2(t)	-	Local	Local Vacío
OH81001-OH81002	San Esteban Auzoa 64 y 65 (Vaticano)	Ayuntamiento de Tolosa	4.065,4 m2(s)	-	51 m2(t)	51 m2(t)	-	Almacén	
OH81A04	Auzo Txikia 001	Comunidad de propietarios 2	311,4 m2(s)	113 m2(t)	-	158 m2(t)	-	Industrial	Industrial Vacío
OH81004	Auzo Txikia 002 (Olarrain Azpikoa nº2)	BIDELAN (Carga H. Kutxa)	688,0 m2(s)	-	-	-	-		Derribado
Totales			14.703,7 m2(s)	337 m2(t)					

En el marco del Convenio 26 suscrito, el realojo de la actividad de sociedad que viene siendo desarrollada en la actualidad en la casa conocida con el nombre de San Esteban auzoa nº 65 (Vaticano) será por cuenta del Ayuntamiento de Tolosa, por lo que no generará ninguna carga a la unidad de ejecución.

El Ayuntamiento de Tolosa pondrá a disposición el local necesario para su reubicación.

En cuanto al patrimonio urbanístico de interés cultural existente, En atención a su valor cultural, el acueducto de la Papelera Olarrain se integra en el Catálogo del PGOU, por lo que procede su recuperación e integración en el entorno y, en concreto, en la nueva ordenación planteada en el presente Plan Parcial.

Existe sobre el acueducto (fuera del ámbito) la escultura "Par Móvil" de Jorge Oteiza. Se tomarán dentro del Proyecto de Urbanización medidas para preservar la dignidad del citado elemento.

Asimismo existe un monolito en memoria de "Lasa eta Zabala" que se deberá preservar y conservar en una ubicación idónea.

2.3.4. ACCESOS EXISTENTES

Los accesos al sector están condicionados por su situación entre la vía del ferrocarril al oeste y el río Oria al este. De esta forma, el acceso principal al sector se produce a través de la antigua carretera nacional N-1, que lo atraviesa de norte a sur y que conecta justo en el límite sur con la carretera GI-2634.

Existe un acceso rodado al sector desde la zona rural Auzo Txikia, situada al oeste, cruzando sobre la línea del ferrocarril y que conecta con la antigua carretera N-1.

2.3.5. VALORACIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL ÁMBITO

La situación actual del Ámbito se caracteriza por su deterioro medioambiental resultante de, entre otros extremos, la cantidad de vertidos de todo tipo, preferentemente inertes, depositados en el mismo.

Su recogida y retirada, así como la de los residuos inertes resultantes a lo largo del proceso de ejecución del nuevo desarrollo proyectado (derribos de edificaciones, excavaciones, etc.), ha de ser realizada y gestionada de manera controlada y razonada.

La nueva ordenación del Ámbito valora, por un lado, el descubrimiento de la regata Oaska en un tramo, y, por otro, su integración en el entorno y en la propia ordenación propuesta.

Esta parte de la margen izquierda del río Oria está alterada, deteriorada, sin apenas vegetación de ribera y la existente mal conservada, y con vertidos que llegan hasta casi el mismo cauce.

La nueva ordenación planteada se ajustará a los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos, incluso en lo referente a las distancias entre el ámbito y el río Oria y la regata OASKA.

En este contexto, se procederá a la recuperación, restauración y mejora ambiental de sus márgenes, además de a la correcta integración de dichos cauces en el entorno urbano.

Esta parte de la margen izquierda del río Oria está considerada en el citado Plan Territorial Sectorial como zona inundable con períodos de recurrencia de 100 y 500 años. Por esa razón, se adjunta estudio hidráulico que analiza y define el mencionado riesgo y su alcance, y asimismo plantea medidas para la prevención de inundaciones, soluciones blandas de recuperación de las márgenes, medidas para la recuperación de la vegetación de ribera, etc.

Se trata de un entorno de alta vulnerabilidad acuífera por lo que se evitará cualquier tipo de vertido contaminante. Asimismo, las excavaciones se acometerán con el debido cuidado y control para eliminar afecciones al piezométrico, ya que éste suele estar bastante próximo a la superficie topográfica en los acuíferos cuaternarios.

En el presente Plan Parcial y en los posteriores proyectos de Urbanización del Ámbito, como documentos de desarrollo y ejecución de la ordenación planteada en el mismo, deben ser valoradas y controladas ese tipo de afecciones con la debida atención. En todo caso, algunos de los usos actualmente existentes en él no son adecuados a las características de este medio y su retirada incluso puede beneficiar a este componente ambiental.

Como ya se ha comentado, de acuerdo con el inventario de IHOBE, existe en el Ámbito un emplazamiento potencialmente contaminado ligado al solar que de 1820 a 1833 acogió una actividad de fundición de cobre (Fundición de Cobre Dugiols, CNAE 27.5) y posteriormente y hasta 1980 una papelera (Papelera Laurak Bat, CNAE 21.1). En la actualidad pueden existir algunos vertidos también contaminantes.

Esos suelos han de sujetarse a los procesos de investigación, conocimiento, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia, con anterioridad a los cambios de uso propuestos.

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" del PGOU 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; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

2.3.6. CONDICIONES ACÚSTICAS DEL SECTOR

El presente Plan Parcial realiza un análisis del impacto acústico producido por los focos de ruido ambiental actuales y futuros, próximos al área de estudio, que se corresponden con el ámbito urbanístico "26. Olarrain".

Se valora el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables según RD. 1367/2007 y, en su caso la necesidad de medidas preventivas de reducción de la contaminación acústica.

Se elabora el mapa de ruido correspondiente a los focos de ruido existentes en el área (N-1, GI-2634 y tráfico ferroviario), y para la situación futura se incorpora además en el estudio los viales internos que el plan parcial propone, y la futura línea del tren de alta velocidad.

El estudio consiste en la obtención del mapa de ruido y/o fachadas para los escenarios:

- Situación preoperacional o actual, teniendo en cuenta los focos de ruido actuales.
- Situación postoperacional o futura, con el desarrollo del proyecto urbanístico previsto e incorporando los nuevos focos emisores.

En la situación actual, ya se están superando los objetivos de calidad acústica establecidos para un área acústica residencial (según zonificación acústica de Tolosa), por lo que la zona de estudio, en aplicación del art. 25 Ley 37/2003 del ruido, tiene que declararse por la Autoridad competente como zona de protección acústica especial y, como consecuencia, la Administración tendrá que elaborar un Plan zonal específico para la mejora progresiva del ambiente sonoro en esta zona, aunque sin plazo establecido.

Para reducir el impacto acústico producido por los principales focos de afección se han evaluado diferentes alternativas de acciones correctoras para la reducción de los niveles acústicos en el escenario futuro (ver Anejo del Estudio específico de ruido ambiental para el A.U. "26 Olarrain"). Las alternativas combinan medidas de calmado de tráfico (v=30 km/h en calles próximas y tráfico fluido a la noche) con diferentes soluciones de pantallas acústicas en la carretera N-1 y en el ferrocarril.

2.3.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La estructura de la propiedad del suelo del sector "26. Olarrain" y del ámbito de actuación integrada "26/02" responde a la siguiente relación:

SECTOR 26 "OLARRAIN"									
Ref. Catastral	Ref. Registral	Dirección	Propietario	Superficie aportada m2 s/P.P.	% suelo aportado	Superficie con derecho a edificabilidad m2	% Suelo con derecho a edificabilidad	% sobre Sector Olarrain	% Harri Iparra sobre S 25 + A.I. 26/02
NH80001	43	San Esteban Auzoa 60,61 y 62	HARRI IPARRA	9.570,00	20,02	9.570,00	25,65	42,31	25,65
OH81007	16252	Auzo Txikia 901	HARRI IPARRA	5.899,67	12,34	5.899,67	15,82	26,10	15,82
OH81004	1630	Auzo Txikia 002 (Olarrain Azpikoa nº 2)	BIDELAN (Carga H. Kutxa)	688,00	1,44	688,00	1,84	3,04	
OH81003		San Esteban Auzoa 63. Casa Olarrain Be	Comunidad Propietarios 1	757,00	1,58	757,00	2,03	3,35	
OH81A04		Auzo Txikia 001	Comunidad Propietarios 2	311,37	0,65	311,37	0,83	1,37	
OH81001		San Esteban Auzoa 64 y 65 (Vaticano)	Ayuntamiento de Tolosa	4.065,36	8,51	4.065,36	10,90	17,98	
OH81002			ADIF	494,17	1,03	494,17	1,32	2,18	
			ADIF	833,15	1,74	833,15	2,23	3,68	
			Dominio Público	10.490,11	21,95				
Subtotal Sector Olarrain				33.108,83	69,26	22.618,72	60,62	100,00	41,47
FL0D003		Santa Luzia Auzoa 001 (905)	Vicente Aristi Jauregi	1.489,89	3,12	1.489,89	3,99	10,14	
GL0D002	3009	Santa Luzia Auzoa (906)	BIDELAN (Carga H. Kutxa)	9.744,54	20,39	9.744,54	26,12	66,38	
GL0D001		Santa Luzia Auzoa 005 (911)	Ignacio Artano	1.473,88	3,08	1.473,88	3,95	10,04	
02--127b			INVERSIONES BIDELAN, S.L.	489,70	1,02	489,70	1,31	3,33	
02-046a			Ignacio Artano	1.485,99	3,11	1.485,99	3,98	10,11	
Subtotal "2. Santa Luzia. Equipamiento General"				14.684,00	30,72	14.684,00	39,35	100,00	
TOTAL A.A.I.				47.792,83	99,98	37.302,72	99,97		

% sobre A.I. Santa Luzia	
FL0D003	10,14
GL0D002	66,38
GL0D001	10,04
02--127b	3,33
02-046a	10,11

En cuanto al parcelario del Ambito Urbanístico "2 Santa Lucía. Equipamiento general", se ha reflejado la situación existente en la actualidad en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de dejar constancia que los terrenos que comprende el vial del acceso a Izaskun han sido cedidos anticipadamente con la finalidad de ejecutar las obras, conservando sus propietarios registrales los derechos y obligaciones urbanísticas inherentes a su titularidad. La cesión a favor de la DFG se materializará definitivamente dentro del contexto del proyecto de Reparcelación.

2.4. MARCO LEGISLATIVO DEL PLAN PARCIAL

El marco legislativo básico, vigente en la actualidad, al cual habrá de ajustarse el presente proyecto, entre otras disposiciones, resulta:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto de 23 de junio de 1978.
- Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, del Gobierno Vasco.
- Ley 2/2014 de 2 de octubre, de modificación de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.
- **Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de estándares urbanísticos.**
- Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, aprobado en marzo de 2009.

2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La obligatoriedad establecida en el PGOU de Tolosa de proceder a la redacción y tramitación del correspondiente Plan Parcial para el desarrollo del Sector, constituye en sí misma la justificación de su conveniencia y oportunidad, en cumplimiento de lo establecido en el marco legal del planeamiento de rango superior.

Las expectativas del desarrollo del Área, promovido por la Junta de Propietarios mayoritaria del suelo delimitado en el Sector "26. Olarrain", justifican igualmente la conveniencia de regular pormenorizadamente el desarrollo y la gestión del Área en los términos establecidos en el citado planeamiento general.

Asimismo, se justifica la conveniencia y oportunidad de la formulación del Plan Parcial, en virtud del CONVENIO REFERIDO AL ÁMBITO URBANÍSTICO "26 OLARRAIN" DELIMITADO EN EL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA, firmado el 22 de septiembre de 2008 entre el ayuntamiento de Tolosa e INVERSIONES BIDELAN, S.L.

2.6. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR Y LEGISLACIÓN VIGENTE

2.6.1. PTS DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV (VERTIENTE CANTÁBRICA)

El objetivo del PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV (VERTIENTECANTÁBRICA) es la determinación de los criterios de ordenación y tratamiento de las márgenes de los ríos y arroyos afectados por el mismo.

Para ello, diferencia distintas categorías de cauces en atención a razones de carácter hidráulico y, en consonancia con las mismas, caracteriza las márgenes desde el punto de vista urbanístico, establece unas distancias mínimas de protección para la implantación de usos y edificaciones, y define medidas protectoras de carácter medio ambiental.

2.6.1.1. ANTECEDENTES

En base a la consulta previa realizada en URA, y a las conclusiones y recomendaciones de estudio hidráulico realizado, cabe destacar que:

- Se considera en el presente Plan Parcial que el ámbito de Olarrain es un ámbito calificado como de Potencial de Nuevos Desarrollos Urbanísticos, correspondiendo retiros a la urbanización de 15 m y de 2 m para el río ORIA y la regata Oaska respectivamente y a la edificación de 30 m y de 12 m respectivamente.
- El estudio Hidráulico de la compañía General de Sondeos de septiembre de 2002 señala que el sector no es inundable por las avenidas de período de retorno de 500 años. Este hecho corrobora el estudio Hidráulico presentado anejo al presente Plan Parcial.
- El Plan Hidrológico Norte III establece un caudal para tal avenida de 1047 m³/s y el Estudio Hidráulico presentado 1040 m³/s.
- Existe una red de alcantarillado que procede de las áreas vecinas de Auzo Txikia y de Benta Aundi y el interceptor general del Oria Medio. Tal y como se observa en los planos del presente Plan Parcial, todas las aguas residuales se incorporarán al nuevo interceptor general.
- Se desvía ligeramente el trazado de la regata Oaska y se encauza, sobre la que se plantean dos puentes nuevos viarios y una pasarela peatonal con zona verde a ambos lados del cauce. Se entregan en el presente Plan Parcial, planos de detalle del encauzamiento de la regata, el cual comprende un lecho y ribera natural con vegetación esta última.
- Se van a generar una serie de nuevos puentes y pasarelas, que deberán llevar proyecto específico.
- Se mantiene la franja de servidumbre de 5 m sobre el río Oria.
- La intervención en la regata Oaska, actualmente en un estado degradado, tiene por objeto su recuperación y su integración en la nueva ordenación. Se convierte así en un punto de referencia dentro del ámbito, creando un espacio natural, arbolado, muy atractivo. Se pretende desviar ligeramente el trazado encauzando la regata OASKA, sobre la que se plantean 2 puentes viarios y una pasarela con zona verde a ambos lados del cauce. Se adjuntan planos y fotos de estado actual y de intervención, así como diversas secciones tipo y montaje 3D, las secciones de detalle que reflejen la estructura del cauce, el cual debe comprender un lecho y ribera natural con vegetación en esta última. Se plantea el encauzamiento de la regata, corrigiendo el desarrollo actual para dar lugar a un trazado, que una los puntos en los que entra en el ámbito y desemboca en el río Oria. En torno a ella, a una cota inferior (un metro por debajo) a la rasante de la plaza, se crea un espacio verde, con una doble función. Por un lado, se delimita un espacio diferenciado, tranquilo, ajardinado, que llega a tener 14m de anchura en los extremos, al margen del tránsito

de la gente a cota de calle, y por otro lado, se garantiza una sección mucho mayor que la propia de la regata para épocas de grandes crecidas, en las que el caudal se multiplique bruscamente. La sección hidráulica deberá ser suficiente para evacuar las avenidas máximas de periodo de retorno de 500 años. Para ello se deberá presentar ante el órgano correspondiente el proyecto de encauzamiento para solicitar su aprobación previamente al comienzo de las obras de urbanización. Se definen en los planos las secciones de detalle que reflejan la estructura del cauce, el cual comprende un lecho y ribera natural con vegetación. El nuevo trazado deberá diseñarse (en el Proyecto de Encauzamiento) con soluciones blandas (por ejemplo: escollera sin hormigonar), dejándolo naturalizado y con posterior plantación de especies autóctonas. Se tratará de realizar un trazado sinuoso en el proyecto de encauzamiento de la regata OASKA, cumpliendo los retiros mínimos establecidos de 12 m a las viviendas, tomando como deslinde la cabecera del talud previsto para el encauzamiento.

- Se plantea una pasarela sobre el río Oria, peatonal y como bidegorri, de comunicación con el área urbanística 25 Usabal Kiroldegia. La pasarela tendrá una sección hidráulica suficiente para evacuar las avenidas máximas de período de retorno de 500 años. En el Anejo II se remite el estudio completo donde se especifican los caudales de diseño utilizados para el estudio hidráulico. La pasarela deberá cumplir las directrices de URA (Ur ajetzia). Se establece la cota de +81,50 como periodo de recurrencia de 500 años determinada en base al estudio hidráulico presentado en URA con fecha 22/09/2009. El diseño de la pasarela deberá ser consensuado con la Agencia Vasca del Agua y el ayuntamiento de Tolosa, y previamente al inicio de las obras se deberá solicitar autorización a la Agencia Vasca del Agua.

2.6.1.2. COMPONENTE HIDRÁULICA

El Estudio Hidráulico anexo36 nos define las manchas de inundación para períodos de recurrencia de 10, 100 y 500 años. La ordenación propuesta en ningún caso prevé edificaciones dentro de ninguna de estas manchas. Además, las rasantes de las plantas bajas siempre están por encima de la rasante correspondiente a la línea del período de retorno de 500 años.

Las conclusiones del estudio hidráulico dicen lo siguiente:

- A la vista de los resultados obtenidos se demuestra que la afección en la zona es mínima, incluso se demuestra que en líneas generales las láminas de agua en los perfiles de la zona de actuación mejoran la capacidad hidráulica de la zona, básicamente por la eliminación de los obstáculos existentes en las márgenes y una mejora en general de dichas márgenes.
- Este estudio viene a refrendar las manchas existentes dentro del REPIPI de Gobierno Vasco y que aunque con una mayor altura de lámina, probablemente por la exactitud de nuestro estudio en cuanto a topografía, coinciden en el sentido de que la ordenación se encuentra fuera de zona inundable, que además dicha ordenación queda fuera de los límites exigidos por el PTS (Plan Territorial de Márgenes y Cauces) de Gobierno Vasco en cuanto a las distancias a edificación en zona urbana consolidada.
- Por lo tanto, cabe destacar que para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años se elimina cualquier posibilidad de desbordamiento del cauce.

- Por todo lo anteriormente expuesto y a la vista de que no solamente no se inunda el área de trabajo, sino que además se mejoran hidráulicamente varias zonas del cauce del río, entendemos que la actuación es totalmente autorizable.

2.6.1.3. COMPONENTE URBANÍSTICA

El río Oria a su paso por el ámbito urbanístico "26. Olarrain"³⁷ tiene una superficie de cuenca de 406 km².

El PTS considera que nos encontramos ante una margen ocupada por infraestructuras de comunicaciones interurbanas. Por ello, y de cara a establecer los retiros mínimos de las edificaciones, consideraremos que nos encontramos ante un margen con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos.

El retiro mínimo de la edificación para un nivel de cauce IV es de 26 m y de 11m para la urbanización. Según el punto 2 del artículo F.5. **NORMATIVA COMPLEMENTARIA** de la normativa de este PTS, se depura esta línea suavizando los saltos bruscos que presenta.

En los tramos donde existen infraestructuras interurbanas se mantienen los retranqueos existentes.

2.6.1.4. COMPONENTE MEDIOAMBIENTAL

Se preservarán las condiciones naturales de los márgenes y se recuperarán los márgenes actualmente degradados. Los encauzamientos necesarios se deberán realizar con tratamientos que integren el río en el valle.

Estamos en una zona donde el criterio general a considerar será el mantenimiento de la cubierta vegetal, incluyendo su mejora en las zonas donde está deteriorada. Se eliminarán todos los vertidos existentes al río Oria y a la regata OASKA, para ello se conectarán al interceptor del Oria todas las aguas fecales.

Se realizará una plantación de especies arbóreas importante tanto en la ribera del río Oria como en el encauzamiento de la regata OASKA.

2.6.2. **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA**

Las determinaciones particulares aplicables se definen en la Norma Particular del PGOU de TOLOSA. Se debe señalar que la transcripción de la delimitación propuesta por el PGOU para el Área "26. Olarrain" a la nueva Cartografía Municipal digital y al levantamiento realizado por GEOGRAMA que se utiliza como soporte del Proyecto, y, la adaptación al trazado propuesto para los elementos viarios y peatonales, da lugar a un pequeño incremento de superficie asignada en el documento del PGOU La superficie del ámbito del presente Plan Parcial es de 33.108,83 m², frente a 32.817 m² de superficie asignada en el documento de del PGOU.

El PGOU en su artículo 15, apartado 3, de las NNUU Generales dice que se podrá reajustar la delimitación del ámbito objeto del planeamiento pormenorizado en base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado a promover podrá introducir ajustes en la delimitación de

los ámbitos objeto del mismo, con el límite máximo de no incrementar ni disminuir su superficie en un porcentaje superior al 5%.

Esos ajustes podrán extenderse a la delimitación de las zonas globales y a la clasificación de los terrenos afectados, cualesquiera que sean aquellas y ésta, siempre dentro del citado porcentaje.

El presente Plan Parcial ocupa parcialmente el dominio público ferroviario, introduciéndolo en el ámbito, para aumentar la zona e.10. y también aumenta parcialmente la zona f.10 para ajustar la realidad física y cartográfica del ámbito. El aumento es del 0,89%, y no genera ningún aumento de aprovechamiento edificatorio.

2.6.3. LEY 39/2003 DEL SECTOR FERROVIARIO Y SU REGLAMENTO (RD 2387/2004)

El presente Plan Parcial establece un retranqueo mínimo de la línea de edificación de 18 m desde la arista exterior de la plataforma, cuando la ley establece que serán 20 m.

A pesar de ello el municipio de Tolosa ha realizado un ESTUDIO DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y FUTURA RECOGIDA EN EL PGOU DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN RESPECTO A LA LÍNEA DE FERROCARRIL MADRID-IRÚN A SU PASO POR TOLOSA. En el citado informe la línea de edificación se retranquea 10 m desde la arista exterior de la plataforma. Por lo tanto 18 m > 10 m.

El Ministerio de Fomento deberá establecer los condicionantes de la autorización de reducción de la línea límite de edificación.

En el caso de que el Ayuntamiento no haya obtenido del Ministerio de Fomento la correspondiente reducción de la línea límite de edificación para todo el municipio (a 10 m desde la arista exterior de la plataforma en este ámbito), sería necesario solicitarla a ADIF para este caso concreto.

Además de ello, tal y como se ha expuesto en el apartado anterior, se pretende urbanizar el dominio público ferroviario. Para ello se ha creado la parcela e.20.1/26, que seguirá siendo titularidad de la autoridad ferroviaria, pero con una servidumbre de uso público. Estas condiciones las establecerá el Proyecto de reparcelación.

El retiro de la edificación con respecto al trazado del TAV es mayor que los 50 m exigidos y tampoco habrá edificaciones en la zona de protección (70m a partir de la arista exterior de explanación). El vial de la zona norte (urbanización) se encuentra dentro de esta zona de protección, pero es una preexistencia consolidada y no va a sufrir modificación alguna. A pesar de ello, se deberá pedir autorización a ADIF.

2.6.4. NORMA FORAL 17/1994 DE 25/11, DE CARRETERAS Y CAMINOS DE GIPUZKOA

La carretera N-1, que discurre cerca del ámbito que nos ocupa, establece unas limitaciones que la ordenación propuesta debe respetar.

El retiro mínimo de las edificaciones debe ser de 50 m medidos desde la línea exterior de calzada. Las edificaciones de la ordenación que se propone se encuentran a una distancia mayor.

La zona de protección, en cambio, se extiende hasta los 100 m medidos desde la línea exterior de explanación. Debido a ello se deberá solicitar autorización al Departamento de Transportes y Carreteras de Gipuzkoa.

3. ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1. ESTRUCTURA GENERAL, CONDICIONES FÍSICAS, ALTERNATIVAS Y CRITERIOS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El ámbito de Olarrain está definido en el PGOU como una porción del municipio con autonomía territorial y urbanística.

Se encuentra al Sur de la villa de Tolosa, con una geometría en forma de huso, limitado en sus bordes por **el trazado del ferrocarril al Oeste** y por **el río Oria al Este**. Al otro lado del río, **la carretera N-1**, que se mantiene a cierta distancia de su cauce en el casco urbano, se acerca hasta casi pegarse a la margen derecha del mismo.

Entre los condicionantes físicos del sector se encuentra también **la regata Oaska**, que lo atraviesa en su parte central, yendo a desembocar al río Oria.

A este respecto, el PGOU y el PTS de Ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica), establecen unos condicionantes en base al caudal del tramo objeto de análisis.

En este caso, serían **15 m** la distancia que deberá respetar la **línea de edificación** con respecto al deslinde **del río Oria** (PGOU, Norma particular del ámbito de Olarrain, apartado IV.1). Con respecto a **línea de urbanización**, el retiro del río Oria sería de **5 m** de la servidumbre del dominio público, en el caso del vial que forma parte de la red general de comunicaciones, según la Ley de Aguas, y de **15 m** para el resto de la urbanización (PTS). Para **la regata Oaska**, los retiros serían de **12 metros para la edificación y 2 para la urbanización** (PTS).

En cuanto al ferrocarril, en la ley 39/2003 del Sector Ferroviario y en su Reglamento R.D. 2387/2004, también se establece una distancia mínima a la línea límite de edificación, medida desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril. Esta distancia se reduce a 10 m en este ámbito, a petición del ayuntamiento de Tolosa al Ministerio de Fomento.

Con referencia a la N-1, hay que señalar que es el principal foco de contaminación acústica, factor que habrá que tener en cuenta en la ordenación de las parcelas residenciales.

Interiormente, el ámbito es atravesado de Norte a Sur por **la carretera GI-2634**, que forma parte del Sistema general de comunicaciones y que conecta en el extremo Sur del sector con la N-1, girando en ese punto hacia el Oeste, en dirección a Azpeitia. A su vez, en el extremo Norte, existe un vial que asciende hacia los caseríos cercanos ubicados al Oeste, pasando por encima de trazado ferroviario.

Junto a la margen izquierda del Oria encontramos **el acueducto** que daba servicio a la papelera Olarrain y un poco más al Norte, está prevista la realización de **una pasarela sobre el río**, para la conexión peatonal y ciclista del sector con la zona deportiva ubicada en el ámbito urbanístico "25. Usabal Kirolgunea".

El desarrollo del municipio de Tolosa hacia el Sur, siguiendo el cauce del Oria, se ha materializado en diversas edificaciones de bloques de reducidas dimensiones. Todas estas edificaciones se han realizado en la margen derecha del río, dada la falta de espacio entre este último y el trazado ferroviario ubicado en su margen izquierda. Sin embargo, en

Olarrain, el río y el ferrocarril se separan, creando una bolsa de espacio libre, que ha sido ocupado de manera anárquica por diversos edificios de escasa altura.

Con el Plan Parcial se abre la posibilidad continuar el desarrollo urbanístico de la villa a lo largo del río. Simultáneamente, se ofrece la oportunidad de rehabilitar un área degradada, con una potencialidad de uso residencial, basada en su valor paisajístico, en la cercanía al río y en la proximidad de la zona deportiva municipal. Asimismo, resulta atractivo su valor para el uso terciario, gracias a su situación favorable para las comunicaciones con otras zonas del territorio.

En cuanto a la edificabilidad del ámbito se eleva a 17.200m²(t) residenciales + 10.000m²(t) terciarios.

A continuación se representa la propuesta ilustrativa contenida en el PGOU, que llamaremos **alternativa 1**:



Observamos que la propuesta inicial resulta excesivamente compacta, con manzanas casi cerradas, de forma que difícilmente se cumplen todos los requisitos enumerados anteriormente. Asimismo, tampoco se observa reserva alguna de suelo en concepto de equipamiento. Por otro lado, se observa una ordenación densa, compacta, con ausencia de espacios públicos tales como plazas, parques de niños, etc. Los espacios libres propuestos se entienden como restos, residuos surgidos como consecuencia de la implantación de los edificios.

Como **alternativa 2** se recoge la propuesta presentada en el Plan Parcial redactado en junio de 2010:



Se transcribe a continuación la descripción general de esta alternativa:

"...se basa en la creación de espacios libres, amplios y con un fondo de edificación no superior a 13 m, de cara a obtener viviendas pasantes, con doble fachada, favoreciendo así el confort térmico que se obtiene gracias a la ventilación cruzada.

Todos los condicionantes arriba enumerados delimitan una zona edificable larga y estrecha, que no permite la implantación de dos filas de bloques lineales, dado que la distancia entre ellas sería mínima, dando lugar a un espacio interior estrecho, sombrío, nada coherente con las premisas iniciales. Es por esto que se proponen dos bloques de viviendas en forma de C, abiertas al río Oria y alejadas al máximo del trazado de la N-1, en aras de conseguir el mayor confort acústico. Los bloques de los extremos adquieren esa forma como consecuencia de los límites a los que se tienen que ceñir.

Con el objetivo de reducir el impacto que la nueva ordenación pueda generar, se propone edificar bajo rasante parte de la edificabilidad destinada a uso terciario sobre rasante. De esta forma se reduce el volumen edificatorio, y así, el impacto visual también será menor."

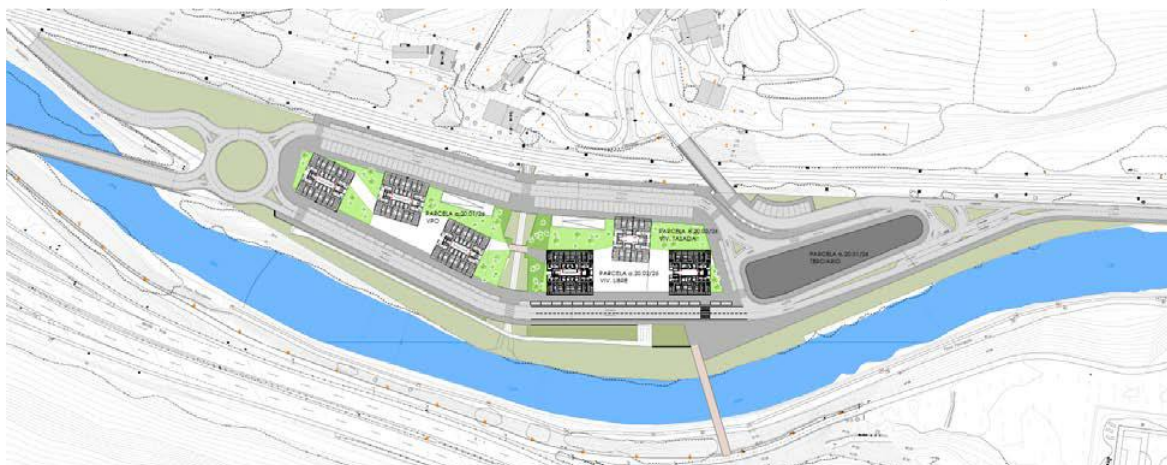
En dicha propuesta se valora positivamente, tanto la trama viaria, que resuelve correctamente los múltiples condicionantes planteados, como la valoración de los elementos paisajísticos y la creación de espacios libres. Asimismo, se estima que resulta adecuada la segregación de los usos terciario y residencial en base a las condiciones geométricas del ámbito. Sin embargo, con respecto a esta segregación de usos, se considera que la ubicación de una torre de uso terciario en el extremo Sur del sector resulta poco adecuada, ya que provocaría sombra sobre la zona residencial.

En cuanto a los bloques residenciales planteados pensamos que no son apropiados para un entorno que no tiene condicionamientos de alineaciones impuestas o pre-existencias que obliguen a proponer una ordenación de manzanas semi-abiertas, de grandes dimensiones, con encuentros internos en esquina y sin ángulos rectos, que condicionan innecesariamente el desarrollo posterior de los proyectos de edificación.

Se estima que este tipo de soluciones corresponden a un entorno urbano más consolidado, de ensanche de una ciudad, y que habría que seguir el ejemplo de otras construcciones residenciales de menores dimensiones, como las que se han llevado a cabo en el entorno próximo.

De esta forma se redacta la propuesta definitiva (**alternativa 3**), cuya imagen se recoge en la página siguiente y que se basa en las siguientes premisas:

1. Mantenimiento de la vialidad del Plan Parcial aprobado inicialmente en 2.011.
2. Mantenimiento parcial de la segregación planteada en el Plan Parcial de 2.011 entre el uso residencial y terciario.
3. Ordenación de bloques residenciales regulares, de dimensiones contenidas, acordes con el entorno rural del ámbito.
4. Absorción por parte del espacio público los giros e irregularidades derivadas de la geometría del ámbito.
5. Flexibilización de la ordenación, al evitar elementos edificatorios continuos.
6. Creación de un espacio público unitario, potenciando la conexión peatonal con la zona deportiva y las zonas residenciales adyacentes situadas en la margen derecha del río Oria.



3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Partiendo de las premisas señaladas se busca una ordenación con carácter, que sea atractiva y viable.

En primer lugar, se segrega el ámbito en dos zonas: la residencial y la de uso terciario, con el fin de cumplir con la edificabilidad prevista en el planeamiento y adaptarse a los condicionantes físicos del lugar.

Buscando sacar partido del carácter periférico del sector con respecto al núcleo urbano, se plantea **un área residencial tratada como una gran zona verde**, en la cual se asientan unos bloques de planta sensiblemente cuadrada y de dimensiones reducidas. A esta zona verde se incorpora en entorno de la regata Oaska.

Los citados bloques se van colocando de manera aparentemente aleatoria, a cierta distancia, de forma que se permita la transparencia visual en distintas direcciones, evitando así la creación de barreras edificatorias continuas.

Se entiende esta porción de la ciudad como una acumulación de edificaciones, con límites difusos, entre las cuales se generan espacios urbanos variados, de distintas dimensiones y relacionados entre sí.

Los edificios se alinean con la calle perimetral, volando en las plantas superiores hacia la misma. En las plantas bajas, dando a la calle, se ubican los locales comerciales, que darán servicio a las viviendas, dotando así de la necesaria autonomía funcional al sector. Mientras, hacia el interior, se generan unos porches que acompañan el recorrido peatonal que cose los distintos edificios y sirven de acceso cubierto a las viviendas.

Los aparcamientos privados se sitúan en los sótanos de las parcelas residenciales y de uso terciario. Los aparcamientos de la zona residencial se organizan en dos zonas, una cada lado de la regata Oaska. Cada zona dispone de una rampa de acceso de vehículos, desde la carretera perteneciente al Sistema viario local. Para las salidas peatonales se utilizarán las escaleras de los bloques de viviendas, con la necesaria compartimentación derivada de la aplicación de la normativa de incendios.

La edificabilidad terciaria se organiza en una sola parcela. Las plantas de sótano se destinan a aparcamientos y las plantas sobre rasante a un solo bloque de uso terciario. Se aprovecha la poca dimensión de la parcela en el sentido perpendicular al río, para plantear un edificio que ofrezca una silueta esbelta desde el casco urbano, a modo de proa del conjunto edificatorio autónomo que conforma el sector.

En cuanto a la vialidad, como ya se ha comentado, se respeta la propuesta del Plan Parcial aprobado inicialmente en 2.011, incluyendo los criterios del Informe Municipal remitido al promotor el día 25/09/2023, las indicaciones del Departamento de Carreteras de la DFG y las observaciones señaladas en la reunión del 18/10/2023 en el Ayuntamiento de Tolosa. Se transcribe a continuación la justificación expuesta en el Plan Parcial de 2.011 sobre la red viaria:

“La misma se basa en la malla viaria, propuesta por el PGOU, la cual, sin embargo, ha sido objeto de diversos ajustes como consecuencia del estudio más pormenorizado de su implantación en el ámbito.

En primer lugar, como se señala en el apartado precedente, el trazado del tráfico viario del barrio ha sufrido un pequeño reajuste respecto al planteamiento del PGOU, desplazándose ligeramente hacia el Oeste, llevándolo hasta el extremo del ámbito y bordeando el muro que sirve de apoyo del paso sobre las vías del tren.

Además, a petición del Ayuntamiento de Tolosa, se ha incorporado al Proyecto la glorieta de conexión con la GI-2634, ajustando la previsión del PGOU, posibilitando un acceso adicional al Área urbana, con una mejor distribución de los movimientos de entrada y salida al barrio de Olarrain y entrada a Tolosa.

En el otro extremo (norte), se resuelve el acceso al Barrio de Auzo Txikia al otro lado de la red ferroviaria y a los desarrollos previsibles en el futuro en la ladera.

La sección “base” propuesta para el viario es de dos carriles con ancho total de 7,00 m y espacios laterales de aparcamiento, bien en batería, con un ancho de 5,00 m, o bien en paralelo, con una dimensión de 2,00 m. Dentro del sistema local, el viario es de 6 m con dos carriles (vial trasero).

Las aceras peatonales se plantean, en general con 4,00 m de anchura -incluyendo en dicha dimensión arbolado en alcorque-. En el caso de la acera Este de la prolongación de la existente de acceso al barrio por la antigua carretera N-1, la anchura es de 2 m.

El sistema de aceras resultante sobre la malla viaria proyectada permite una adecuada relación peatonal con todas las áreas de borde. La acera Este de la antigua N-1 se prolonga paralela al acueducto.

Esta acera y el área deportiva de Usabal se unen mediante la pasarela peatonal propuesta, prevista ya en el Plan General.

La pasarela tendrá una previsión para carril bici que, formará parte del esquema general de carriles bici.

Los perfiles longitudinales de los viales –con la excepción del paso actualmente existente de acceso al otro lado de las vías del tren que inevitablemente supera algo ese límite, como más adelante se justifica- no superan el 6% de pendiente, ajustándose a las exigencias de la Ley de Accesibilidad vigente.

La dotación de “espacios libres” propuesta se concentra, de acuerdo con lo previsto por la Ley 2/2006.

Se configuran diferentes espacios verdes de condiciones de uso y dimensiones adecuadas, con un evidente interés ambiental y paisajístico, y, un buen soleamiento, que, con su masa arbolada, amortiguará el impacto visual y sonoro de las vías del tren y la antigua N-1 sobre los nuevos desarrollos residenciales. Atraviesa el ámbito de oeste a este a través de un Parque el cauce de la regata “Oaska” la cual, tras pasar bajo el trazado de la línea ferroviaria desemboca en el río Oria. La regata será encauzada y tratada para ponerla en valor. A través de estos elementos, el Parque con la regata se integrará en la estructura de zonas verdes existentes en la zona central del barrio y su entorno.”

3.3. LOS PROGRAMAS RESIDENCIAL Y TERCIARIO

El programa residencial de “promoción libre” y “tasada” ocupa el espacio situado al Norte de la regata Oaska y el de la vivienda de “protección pública” el espacio situado al sur.

Los bloques de viviendas compatibilizarán los usos residenciales con actividades de uso terciario o de equipamiento, en el espacio reservado para locales en planta baja.

El programa de uso terciario se desarrolla en la parcela independiente ubicada al Sur.

La edificabilidad propuesta para cada uso se adapta a las condiciones señaladas en el Apartado III.1.1.B de la Norma Particular del Ámbito Urbanístico “26. Olarrain”.

En dicha propuesta se aborda la ordenación pormenorizada del sector, estableciendo una parcelación concreta y distribuyendo la edificabilidad de cada uno de los edificios propuestos.

También, y dentro de las facultades del presente plan parcial, se asigna un número de viviendas, en base a una distribución determinada, que tiene carácter orientativo y no constituye, por tanto, un dato relevante a la hora de valorar la idoneidad del plan parcial.

Hay que decir que tanto la tipología como el número de viviendas, se podrían volver a modificar mediante la tramitación de otro documento de ordenación pormenorizada. De esta forma, la flexibilidad introducida por la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, facilita la adopción de la solución más conveniente en un momento más próximo a la gestión de los terrenos adaptándose a la realidad del mercado inmobiliario y a las necesidades sociales.

En el siguiente cuadro se reflejan las condiciones de uso de la edificabilidad urbanística con su ordenación pormenorizada correspondiente:

PARCELA	USO	SUP. PARC.	Nº EDIF. S/ RAS.	EDIFIC. RESID.	EDIFICAB. TERCIARIO P. BAJA (INC. EQUIP. PRIVADO)	EDIFICAB. TERCIARIO PLANTAS ALTAS	Nº VIV	PERFIL EDIFICAT.	TIPOL.	SÓT.	SUP. SÓTANOS
a.20.01/26	VPO	2.576,14	3	8.630,09	474,78	-	72	B+6/II	72 VIV 3 D	2	5.152,28
a.20.02/26	VIV. LIBRE	1.682,04	2	5.154,19	284,67	-	52	B+6/B+7/III	26 VIV 3D 26 VIV 2 D	3	5.046,12
a.20.03/26	VIV. TASADA	966,75	1	3.415,71	142,33	-	32	B+8/III	16 VIV 3D 16 VIV 3D	3	2.900,25
b.20.01/26	TERCIARIO	1.321,31	1	-	1.321,31 (Equipamiento privado)	7.776,91		B+6/III		3	3.701,35
TOTAL				17.200,00	2.223,09	7.776,91	156				16.800,00
					10.000,00						
TOTAL S/ PGOU				17.200,00	10.000,00						16.800,00

3.4. RESERVA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

A efectos de la reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en el ámbito del presente Plan Parcial, se han tenido en cuenta los estándares mínimos establecidos en la **Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo**, de aplicación directa al suelo urbanizable sectorizado.

Asimismo, el planeamiento se adecua a lo dispuesto en el **Decreto 45/2025, de estándares urbanísticos**, el cual, para los desarrollos en suelo urbanizable sectorizado, remite a los estándares establecidos en la citada Ley 2/2006, sin introducir modificaciones en su cuantificación.

En consecuencia, la ordenación propuesta incorpora una reserva de dotaciones públicas de la red de sistemas locales que comprende, de forma conjunta, los espacios libres y zonas verdes, equipamientos colectivos, infraestructuras, viario y aparcamiento público, configurando la dotación local del sector conforme al marco legal vigente.

A efectos de justificación de los estándares, se toma como referencia una edificabilidad residencial total de **27.200 m²(t)** y un ratio medio de **110 m²(t)/vivienda**, lo que da lugar a un total de **156 viviendas**.

La siguiente tabla refleja los mínimos exigidos por la legislación urbanística y los previstos en la ordenación del presente Plan Parcial.

Ley 2/2006 (LSU) Decreto 45/2025 (Estándares Urbanísticos)		Ordenación
Dotaciones públicas red sistemas locales: 10 m ² de suelo (s / 25 m ² (t) s/rasante)	27.200 m ² (t) x 10 m ² (s)/ 25 m ² (t) 10.880,00 m²(s)	13.977,50 m² (s) De los cuales 6.035,98 m² (s) son zonas verdes y espacios libres
Zonas verdes y espacios libres: 15% superficie del sector (excluidos los SSGG)	20.532 m ² (s) x 0.15 3.079,80 m²(s)	
Aparcamiento privado vehículos: 0,35 plazas /25 m ² (t)	27.200 m ² (t) x 0,35 pl. / 25 m ² (t) 381 plazas.	381 plazas. Situadas en sótanos de los edificios residenciales y terciario.
Aparcamiento público vehículos: 0,15 plazas / 25 m ² (t)	27.200 m ² (t) x 0,15 pl. / 25 m ² (t) 164 plazas.	164 plazas.
Equipamientos integrados en la red de sistemas locales (Integrados en el estándar dotacional)	27.200 m ² (t) x 1 m ² (t)/ 25 m ² (t) 1.088,00 m²(t).	1.088,00 m² (t). Incluidos dentro de los 10.000 m ² de "uso de actividades económicas" indicados en el PGOU y situados en la planta baja del edificio terciario.
Plantación o conservación de árboles 1 árbol / nueva vivienda	156 viviendas 156 árboles.	156 árboles.

Cómputo de dotaciones públicas equipamientos colectivos de titularidad pública, infraestructuras y vías públicas (art. 57 de la Ley 2/2006), así como zonas verdes, espacios libres, plazas, jardines, itinerarios peatonales, áreas de juego y deportivas y aparcamiento público, conforme al concepto de dotaciones públicas de la red de sistemas locales establecido en la legislación urbanística vigente.

Equipamientos privados: usos comerciales, religiosos, culturales, educativos, deportivos, sanitarios o de transporte previstos en la ordenación pormenorizada, integrados en el sistema dotacional del sector.

3.5. ZONIFICACIÓN RESULTANTE

Como consecuencia del planeamiento propuesto la zonificación del suelo tras la aprobación del presente Plan Parcial, será la siguiente:

Zonas	Superficie
Sistema general de comunicación viaria	12.285,00 m ²
Sistema general de comunicación ferroviaria	300,09 m ²
Dotaciones públicas red de sistemas locales (espacios libres y zonas verdes)	6.035,98 m ²
Dotaciones públicas red de sistemas locales (vías públicas y aparcamientos públicos)	7.941,52 m ²
Parcelas de aprovechamiento lucrativo residencial	5.224,93 m ²
Parcela de aprovechamiento lucrativo terciario (incluido equipamiento privado)	1.321,31 m ²
Superficie total del sector	33.108,83 m²

3.6. RED VIARIA: CIRCULACIÓN Y APARCAMIENTO

Como se ha comentado anteriormente, la red viaria del ámbito la conforman dos viales, ambos de doble sentido. Uno se considera al igual que en el PGOU sistema general y el otro sistema local (trasera)). Confluyen en una rotonda en el extremo sur del ámbito.

El sistema general es la continuación de la antigua N-1. Es de doble sentido, con una anchura de vial de 7 m, y dispone de una acera de 2 m de ancho en el lado este, al lado del acueducto, y de una acera de 4 m al oeste. En este lado, además, se plantea una banda de aparcamientos en línea, de 2.5 m de anchura, para dar respuesta a los requerimientos de la ley en cuanto al número de plazas de aparcamiento públicas.

El sistema local es de doble sentido y atraviesa el ámbito de sur a norte, partiendo de la rotonda antes mencionada. Tiene una anchura de vía de 6 m, que permite el estacionamiento en batería propuesto a su lado oeste y en línea a su lado este. Una vez superados los aparcamientos, el vial se estrecha progresivamente hasta una anchura de 3 m. La acera que acompaña al vial en el lado este tiene una anchura constante de 3 m.

Con el fin de mantener una velocidad de 30 km/h y con régimen de circulación fluido, es decir, evitando arranques y paradas que pueden incrementar el nivel sonoro, es necesario incorporar medidas que propicien esta forma de circular, mediante soluciones en la urbanización de las calles.

Soluciones como bandas sonoras, contribuyen a aumentar los niveles de ruido y la molestia, incluso los badenes pueden ser una solución que no logre el objetivo, ya que la

función de las medidas es evitar aceleraciones, arranques y paradas. Para ello los badenes tienen que estar adecuadamente dimensionados o, desde el punto de vista del ruido, resulta más apropiado recurrir a otras actuaciones como el estrechamiento de carriles mediante isletas u otros medios para lograr un doble objetivo: reducción de velocidad a 30 km/h y tráfico fluido. No obstante, los badenes pueden ser apropiados en determinadas situaciones, como por ejemplo sirviendo de aviso si actúan como puerta de entrada a una zona residencial.

Además se recomienda el empleo de pavimento asfáltico convencional, evitando pavimentos que puedan generar un incremento de la emisión como adoquines, hormigones impresos, etc.

La rotonda tiene un radio interior de 12 m, y un vial de 6 m de ancho. El radio exterior es, por tanto, de 18 m.

Se señala el trazado de un carril bici de forma que se conecte, a través de la nueva pasarela a realizar sobre el río Oria, el ámbito del Plan Parcial con el carril bici que une Donostia con Ordizia. El carril bici incluido en el Plan Parcial se proyecta como un anillo que permita llegar a todo el ámbito del Plan, sin interferir con el tráfico rodado y dando preferencia a los recorridos peatonales en los puntos en los que haya coexistencia entre estos recorridos y el nuevo carril proyectado. Su trazado es orientativo y deberá quedar definido en el proyecto de urbanización correspondiente.

3.7. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

3.7.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización se detallarán en el Proyecto de Urbanización a desarrollar sobre el ámbito.

El "Proyecto de Urbanización" desarrollará el ámbito urbanístico "26. Olarrain", con superficie aproximada de 33.108 m².

Se trata de un Ámbito ubicado al Sur del área urbana de Tolosa, concretamente entre el ferrocarril de RENFE, el río Oria y la intersección de la antigua carretera "N-1" con la carretera "GI-2634".

En síntesis, los objetivos más relevantes de la urbanización proyectada, son los siguientes:

- La reforma y recualificación urbana integral del Ámbito "26. Olarrain" constituye el objetivo principal planteado por el PGOU de TOLOSA, asociado al derribo de las edificaciones existentes y a la previsión de nuevos desarrollos de actividades económicas y residenciales compatibles entre sí.
- Por un lado, la preservación, en atención a sus valores naturales, patrimoniales y culturales, tanto del río Oria y de la regata OASKA, incluidos sus respectivos márgenes, como del acueducto de la Papelera Olarrain, S.A.
- Por otro, la resolución de la problemática viaria existente en la intersección entre la antigua carretera "N-1" y la "GI- 2634", mediante la determinación y ejecución de las soluciones que se estimen adecuadas con ese fin, previo desvío de aquella

al borde del citado río.

- Por último, previsión de una nueva pasarela sobre el río Oria para la conexión peatonal y ciclista de éste con el Ámbito Urbanístico "25. Usabal Kirolgunea".

3.7.2. RECURSOS DISPONIBLES PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO PROPIOS DE LA URBANIZACIÓN

Actualmente se disponen de arterias principales de diversas redes -tendidos aéreos de electricidad en media y alta tensión, arterias principales de abastecimiento de agua, saneamiento, telefonía, etc.- que aseguran la posibilidad de abastecimiento y suministro de los servicios habituales a la nueva ordenación, en condiciones adecuadas de servicio.

Las instalaciones existentes, se reflejan en el plano "I.4. Infraestructuras de servicios urbanos existentes" del presente Plan Parcial, y se enumeran a continuación.

- Alcantarillado
- Suministro de agua
- Suministro eléctrico
- Telecomunicaciones
- Gas
- Alumbrado

3.7.3. CAPACIDAD DE LA RED VIARIA PREVISTA

El destino de la red viaria prevista en la ordenación del A.U. "26. OLARRAIN", responderá a la previsión necesaria definida para la conexión entre la carretera "N-1" con la carretera "GI-2634". Proyecto más amplio a promover por el ayuntamiento y Diputación Foral de Gipuzkoa. El proyecto de Urbanización deberá ser un complementario del proyecto completo citado.

Aparte de la conexión y completado de la red urbana viaria existente, la red prevista tiene como objetivo fundamental dar servicio a las edificaciones de la ordenación prevista, permitiendo el acceso a las viviendas, tanto a sus portales como a sus garajes.

La red viaria prevista tendrá capacidad suficiente para garantizar el servicio requerido.

El vial principal tiene una sección de doble carril - 2 x 3,50 m - con aparcamientos en el lado Este de la ordenación y el vial interior 6 m, con aparcamiento en batería en el lado Oeste de la ordenación y en línea en el lado Este.

3.7.4. ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO

Como trabajos previos, se prevé el derribo de las edificaciones y retirada de material, la limpieza de vegetación existente y la retirada de la capa de tierra vegetal, en la superficie de terreno afectado (posteriormente reutilizable).

Esta parte de la margen izquierda del río Oria está alterada, deteriorada, sin apenas vegetación de ribera y mal conservada, con vertidos que llegan hasta casi el mismo cauce.

El Proyecto de Urbanización ha de ajustarse a los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos, procediendo a la recuperación, restauración y mejora ambiental de sus márgenes, además de a la correcta integración de dichos cauces en el entorno urbano.

El Acondicionamiento del terreno conllevará la ejecución de escolleras y recuperación de los cauces.

La restauración vegetal atenderá primero a los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, clima, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas. A la hora de elegir las especies se conjugarán, según los casos, criterios estéticos, que aconsejen la utilización de un tipo determinado de plantas para lograr una adecuada integración paisajística de las estructuras de mayor impacto visual o zonas ajardinadas, con otros que primen la revegetación en un plazo de tiempo más o menos breve (interesa que la velocidad de recuperación sea más alta).

En la revegetación y restauración vegetal (taludes, zonas próximas a los cursos fluviales y de márgenes, zonas ajardinadas, zonas de borde afectadas...) se tendrán en cuenta tanto criterios de coherencia ecológica y paisajística (preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivos, matorrales y herbáceas con probabilidad de éxito en el territorio a actuar, de la serie de la aliseda cantábrica) como de funcionalidad en el sentido de controlar las superficies desnudas ocasionadas por las obras o de mejora respecto a la situación preexistente.

Tras la plantación y siembra de la vegetación correspondiente se establecerá un período de control con labores de mantenimiento, por lo menos durante los dos primeros años, en particular en zonas más visibles o de difícil enraizado.

Considerando el proceso invasivo que ha protagonizado la especie vegetal alóctona *Fallopia japonica* es imprescindible durante la fase de obras y las labores de revegetación adoptar medidas para gestionar adecuadamente las tierras, de forma que se evite incrementar la expansión de las especies invasoras y se erradiquen los pies de especies invasoras detectadas.

Para las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.

En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída del propio proyecto. En el modelado de los taludes se entenderá a que la intersección con el terreno en las aristas de los bordes de los desmontes se produzca mediante el cambio gradual de las pendientes, encuentros de forma progresiva adquiriendo las formas más naturales posibles. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurará utilizar técnicas vivas de estabilización (estaquillados en escollera, entramados de madera, muros verdes, plantaciones en talud, etc.). Si hay que instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas. Se priorizará el uso de técnicas de ingeniería de tipo natural para la estabilización de los taludes del Oria.

Se procederá a la minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y obras que se ejecuten. Habrá que prestar especial atención al aporte de sólidos a los cursos fluviales durante el proceso de obras de urbanización. Se añadirá una partida presupuestaria exclusiva para este fin.

3.7.5. REDES DE SERVICIOS

3.7.5.1. RED DE DRENAJE

La red de drenaje recoge las aguas de escorrentía superficial procedente del talud de la ladera trasera (Auzo Txikia) existente. Además, a este nuevo sistema de drenaje acometen otras redes existentes que sirven a las urbanizaciones próximas.

La red de recogida de aguas pluviales estará formada por varios colectores de hormigón y PVC (dependiendo de los diámetros) que se disponen –atendiendo a las indicaciones de Ur Zerbitzuak de Tolosa- principalmente, bajo aceras y espacios de aparcamiento, en uno solo de los lados de cada calle.

Las aguas pluviales recogidas en la urbanización del Área se canalizan para su vertido directo al colector existente. Dicho vertido se producirá en un punto en el tramo en que ésta discurre.

3.7.5.2. RED DE SANEAMIENTO

Las aguas residuales existentes actualmente y las resultantes de las nuevas edificaciones se incorporarán al interceptor general del Oria, según los criterios establecidos por la Agencia vasca del Agua.

El planteamiento para la red de saneamiento es similar al realizado para la red de drenaje.

Se recogen aguas tanto de las nuevas edificaciones como del vial para la conexión al colector a ejecutar, el cual se empalmará con el interceptor del río Oria en la arqueta destinada para tal fin, en la desembocadura de la regata OASKA. Se establecerán los criterios de entronque con el interceptor con URA.

El diseño de la red se plantea con el mismo criterio de equidistribución de los caudales, y, equilibrio de secciones, y, las longitudes de tramos.

El trazado de la red se corresponderá de forma prácticamente literal con el trazado viario, hasta la pasarela. Se deberán coordinar las necesidades y previsiones de las edificaciones existentes en Auzo Txikia.

3.7.5.3. SUMINISTRO DE AGUAS, RIEGO DE CALLES E INCENDIOS

La nueva red de agua se configurará a partir de la sustitución o consolidación de varios tramos de red existentes que se deberán analizar si disponen de sección suficiente para dar servicio a las nuevas demandas.

Estos brazos forman una malla con el resto de conducciones existentes en la zona, a partir de la cual se dan suministro a otras conducciones menores que a su vez dan servicio a la propia urbanización.

Se deberán coordinar las necesidades y previsiones de las edificaciones existentes en Auzo Txikia.

3.7.5.4. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El suministro en baja tensión se realizará a partir de centros de transformación existentes en el municipio a definir conjuntamente con TOLARGI e IBERDROLA.

Se deberá realizar previsión de centros de transformación en A.T. para el desarrollo

del ámbito.

Todas las canalizaciones son subterráneas y se colocarán bajo aceras, con conductores bajo tubo corrugado exteriormente y liso interiormente de Ø 160 para baja tensión y Ø 200 para 13,2KV y 30KV, dejando al menos un tubo libre en cada zanja.

Previamente a la ejecución del suministro de energía eléctrica se procederá a soterrar las líneas aéreas existentes. Se deberán coordinar las necesidades y previsiones de las edificaciones existentes en Auzo Txikia.

3.7.5.5. TELECOMUNICACIONES

Se proyectará, de acuerdo con las compañías Telefónica, S.A. y Euskaltel, S.A., una nueva canalización de telecomunicaciones mediante tubos de PVC DN125, colocados en zanja conjunta. Se reservarán cuatro tubos para la infraestructura de Euskaltel, S.A. y dos para la de Telefónica S.A. Las canalizaciones se dispondrán subterráneas y bajo aceras.

3.7.5.6. SUMINISTRO DE GAS

Se proyectará, de acuerdo con Naturcorp Redes, S.A., en función de la instalación existente y las necesidades y previsiones a definir por el ayuntamiento de TOLOSA.

3.7.5.7. ALUMBRADO PÚBLICO

Se dispondrán diferentes tipos de luminaria en función de la zona a iluminar, diferenciándose las zonas de tráfico rodado, de las zonas de uso peatonal.

Los modelos se definirán con el ayuntamiento de TOLOSA.

La canalización para la red de alumbrado se realizarán mediante tubos de TPC de Ø110 mm, en prisma de hormigón a partir de dos cuadros de maniobra. Se colocan arquetas de hormigón para la conexión con los puntos de luz, en los cruces y en los cambios de dirección de la canalización.

3.8. PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

Tal como se refleja en el plano correspondiente se prevé el siguiente plan de etapas:

1. Urbanización del lado Este del ámbito: nueva red viaria y pasarela peatonal sobre el río Oria.
2. Derribo de los edificios fuera de ordenación del lado Sur.
3. Urbanización del lado Sur del ámbito y edificación de la parcela a.20.01/26
4. Derribo de los edificios fuera de ordenación en el lado Norte.
5. Urbanización del resto del ámbito y edificación de las parcelas a.20.02/26, a.20.03/26 y b.01/26.

Se establecen los siguientes plazos máximos desde la aprobación del Plan Parcial:

- 3 meses para la entrega Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).
- 3 meses para la constitución de la Junta de Concertación.



- 3 meses para la elaboración del Proyecto de Reparcelación.
- 4 meses para la entrega del Proyecto de Urbanización.
- 2 años para terminar las obras de Urbanización.
- 2 años para pedir las Licencias de Edificación.

4. PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

De conformidad con el artículo 95.1 de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los particulares podrán formular y elevar a la Administración competente para su tramitación los planes parciales, que desarrollen el planeamiento general, estableciendo la ordenación pormenorizada de un Sector delimitado en suelo urbanizable.

Por su parte, el artículo 53 de la Ley del Suelo de 1.976 establece la obligatoriedad de contener, por parte de los documentos de planeamiento de desarrollo redactados por iniciativa particular, una serie de datos que complementen las determinaciones propias de este tipo de documentos. Asimismo, los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento establecen las determinaciones que han de contener los Planes Parciales de iniciativa particular.

Así, de forma conjunta, las referidas determinaciones son las siguientes:

4.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

La justificación de la actuación contenida en el presente Plan Parcial se concreta en la ejecución y materialización de los objetivos de desarrollo urbano establecidos para el Sector "26 Olarrain" por el planeamiento general del municipio de Tolosa.

4.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

4.2.1. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS EN EL SECTOR "26 OLARRAIN"

Los propietarios mayoritarios de terrenos incluidos en el Sector denominado "26 Olarrain" por el planeamiento general de Tolosa, son los siguientes:

- **HARRI PARRA, S.A.U.** (A-95707444, Avenida Lehendakari Agirre, 9, 6º Derecha. 48009 BILBAO)
- **INVERSIONES BIDELAN, S.L.** (B-20705836, C/Igarondo 1, bajo 20400 TOLOSA, responsable: JOSE ANGEL ARANDIA TOLOSA, 15.896.705-W)
- **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CASA OLARRAIN BERRIA** (San Esteban Auzoa 63 (BENTA HAUNDI), 20400 TOLOSA)
- **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AUZO TXIKIA 1** (Auzo Txikia 1, 20400 TOLOSA)
- **ADIF (DELEGACIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO,** plaza circular 2, 4º piso. BILBAO).
- **TOLOSAKO UDALA-AYUNTAMIENTO DE TOLOSA** (Plaza Zaharra 6º. 20400. TOLOSA).

4.2.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS EN EL SECTOR "2 SANTA LUCIA EQUIPAMIENTO GENERAL"

Los propietarios mayoritarios de terrenos incluidos en el Sector denominado "2 Santa Lucía Equipamiento General" por el planeamiento general de Tolosa, son los siguientes:

- **INVERSIONES BIDELAN, S.L.** (B-20.705.836, C/Igarondo 1, bajo 20400 TOLOSA,

responsable: JOSE ANGEL ARANDIA TOLOSA, 15.896.705-W)

- **VICENTE ARISTI JAUREGUI** (Santa Lucía Auzoa nº1 20400 TOLOSA)
- **IGNACIO ARTANO** (Santa Lucía Auzoa nº5 20400 TOLOSA)

4.3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS, SEÑALANDO EL SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se propone que el "Sector 26. Olarrain" conforme, junto al "Sector 2. Santa Lucía. Equipamiento General", un único ámbito de actuación integrada, que deberá ser objeto de un único Programa de Actuación Urbanizadora. De igual manera, los terrenos de ambos ámbitos se vincularán mediante la adscripción del "Sector 2. Santa Lucía. Equipamiento General", al ámbito del "Sector 26. Olarrain", constituyendo la unidad de ejecución "U.E. 26/02".

El presente documento delimita la unidad de ejecución "U.E. 26/02", que coincide con el Ámbito de Actuación Integrada. Este hecho lo deberá ratificar el PAU.

Asimismo, se define que la unidad de ejecución "U.E. 26/02" se ejecutará en condiciones de "régimen privado", y, por el "sistema de concertación". Este hecho lo deberá ratificar también el PAU.

La unidad de ejecución "U.E. 26/02", incorpora la totalidad de los suelos de los ámbitos citados.

Una vez constituida, la Junta de Concertación contratará la ejecución de las obras de urbanización en cumplimiento de lo establecido en el artículo 172 de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del Sector o la Unidad de Ejecución serán a cargo de la Junta de Concertación, salvo las obras y actuaciones a realizar en Santa Lucía, y se realizarán de conformidad a los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización, una vez debidamente aprobados por el Ayuntamiento de Tolosa.

La conservación de la urbanización ejecutada en el ámbito de Olarrain, -que incluirá el mantenimiento de viales, aceras, infraestructuras de servicios, mobiliario urbano y zonas verdes, así como la puesta en uso del alumbrado público-, será a cargo de la Junta de Concertación, desde las primeras ocupaciones de los terrenos y edificios incluidos en el ámbito hasta la recepción de la misma por parte del Ayuntamiento de Tolosa, de conformidad a los criterios que a ese respecto este mismo establezca.

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

4.4. COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS PRIVADOS

Los propietarios privados se obligan a:

- Promover la elaboración del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora y presentarlo ante el Ayuntamiento de Tolosa, en el plazo establecido en el presente Plan Parcial.
- Formalizar y entregar aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización, con la suscripción del Convenio de concertación, regulado en el artículo 160 de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Promover la elaboración de los preceptivos Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, y presentarlos ante el Ayuntamiento de Tolosa, en los plazos establecidos en el presente Plan Parcial y en el futuro Programa de Actuación Urbanizadora.
- Urbanizar, de acuerdo con el Proyecto de Urbanización y en los plazos establecidos en el Plan Parcial, en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el propio Proyecto de Urbanización.
- Mantener y conservar la urbanización en las condiciones expuestas en el presente documento y en la ley, hasta su recepción por el Ayuntamiento de Tolosa.
- Ceder al Ayuntamiento de Tolosa, la totalidad de los espacios destinados a dominio y uso público.
- Edificar las parcelas residenciales resultantes del preceptivo Proyecto de Reparcelación, en los plazos establecidos al efecto.

Asimismo, los propietarios privados se harán cargo de la financiación de la urbanización de la Unidad de Ejecución, de conformidad a las adjudicaciones y cuotas que establezca el Proyecto de Reparcelación a redactar y tramitar.

En el mismo sentido, los eventuales adquirientes de solares se subrogarán, en la proporción que les corresponda, en las obligaciones derivadas del presente Plan Parcial.

4.5. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS CITADOS

El cumplimiento de los compromisos en el sistema de concertación, en la parte correspondiente a la promoción privada, se garantizará por el importe del 7% del coste que resulta para la implantación de las infraestructuras y servicios y ejecución de las obras de urbanización, de conformidad a la evaluación económica contenida en el "Documento 4. Estudio de viabilidad económico-financiera" del presente Plan Parcial.

La presentación y formalización de dichas garantías quedará vinculada al Convenio de concertación a suscribir entre los propietarios de los terrenos, -que representen más del 50% de la propiedad del suelo-, y el Ayuntamiento de Tolosa.

La prestación de garantías se podrá efectuar en metálico, en valores públicos o

mediante avales bancarios prestados por entidades de crédito.

4.6. 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.

El valor de los terrenos, vistas las cargas de urbanización existentes, hace viable económicamente la promoción, mediante la obtención de créditos financieros.

5. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 68/2000, DE ABRIL DEL GOBIERNO VASCO SOBRE SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

En el presente Plan Parcial se da cumplimiento a la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad del Gobierno vasco, y al Decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla.

En las determinaciones del Plan Parcial se asegura que las personas que padezcan cualquier tipo de minusvalía, dispongan del mismo grado de accesibilidad que el resto de los ciudadanos, a través de los espacios libres de edificación que hayan de pasar a uso y dominio público. Así se recoge en las Ordenanzas para Proyectos de Urbanización. En el campo de las actuaciones en las parcelas edificables, la aplicación de las ordenanzas generales municipales y de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre del gobierno Vasco para la promoción de la accesibilidad y el decreto 68/2000 antes citado, garantizarán igualmente, el uso adecuado por personas con minusvalías.

En las determinaciones del Plan Parcial, se ha considerado:

a) Diseño y Trazado de vías rodadas y peatonales:

- Pendientes longitudinales siempre inferiores al 6% y transversales inferiores al 2%.
- Enrasado de pavimentos entre distintas zonas.
- Uso obligatorio de pavimentos duros y antideslizantes (o blandos con determinadas condiciones)
- La formación de vados peatonales (de acuerdo con el diseño adecuado en cuanto a dimensiones, pendientes y cambios de textura del pavimento), en todos los cruces de calzadas por los itinerarios peatonales. Estos vados tendrán una pendiente no superior a 8% y ancho igual al del paso peatonal (nunca inferior a 1,50 m.).
- El resalto vertical o bordillo de vados, no será superior a 2 cm.
- El adecuado diseño de las rejillas de sumideros en las zonas susceptibles de circulación peatonal (luz libre nunca superior a 1 cm.).
- Cubrición de alcorques con rejillas o elemento equivalente, enrasado con el pavimento circundante en aceras o sendas en las que no quede libre un paso superior a 2,00 m. Enrasado con el pavimento de todo tipo de rejillas y tapas de registro.
- Las aceras (con anchos siempre superiores a 2,00 m.), tendrán una pendiente transversal nunca superior al 2%.
- Los bordillos de separación de las áreas de tráfico peatonal con las de tráfico rodado serán de canto redondeado (radio máximo 1 cm.) o achaflanado (2cm.). Su altura máxima será de 12 cm. Excepto en vados de peatones.
- En los cruces de calles y en cambios de alineación, se colocarán en aceras, dos franjas de losetas especiales partiendo del vértice interior de la acera y en forma perpendicular a la alineación de los bordillos, y hasta éstos.

b) Escaleras y Rampas.

No se prevén en el Plan Parcial, pero en su caso, deberán cumplir lo estipulado en los art. 3.7 y 3.8 del Anejo II del decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.

c) Aparcamientos.

- En los aparcamientos o estacionamientos al aire libre (junto a vías rodadas), se reservará permanentemente para vehículos que transporten minusválidos de los

- miembros inferiores, una plaza especial para cada 40 o fracción. En el esquema de red viaria, que se acompaña al proyecto, se prevén 2 plazas para minusválidos.
- Las plazas reservadas tienen un ancho mínimo de 2,00 m. y longitud de 6,00 m. tratándose de aparcamientos en línea.
 - Estas plazas reservadas llevarán pintado en el suelo el símbolo internacional adoptado por el Gobierno Vasco, con la leyenda "Conductores Minusválidos".

d) Parques, Jardines y Plazas.

- Deberán cumplir lo indicado en el artículo 3.6 del Anejo II del decreto 68/2000.
- Se dispondrá de caminos o sendas de anchura mínima de 2,00 m. pavimentados con material indeformable y antideslizante.
- Excepcionalmente, pueden ser construidas de tierra compactada con valor superior al 90% del Proctor modificado.
- Las plantaciones de árboles y la colocación de elementos verticales se realizarán de modo que no invadan los caminos o sendas a altura inferior a 2,20 m.
- Los desniveles se salvarán con rampas de pendientes máximas del 6%.
- Los mojones que puedan colocarse en la vía pública para impedir el paso de vehículos, tendrán una luz mínima de 0,95 m., disponiéndose además sendas franjas de losetas especiales de 1 m. de ancho cada una, a cada lado en toda su longitud de la hilera de mojones para advertir de su presencia a los invidentes.
- Los bordillos que limitan los laterales de las sendas peatonales, cuando sobresalgan del pavimento deberán redondearse o achaflanarse de forma que no originen aristas vivas respecto a la superficie destinada a sendero peatonal.

e) Mobiliario urbano.

- Los pasamanos, caso de colocarse, cumplirán lo estipulado en el Art. 3.10 del Anejo II del Decreto 68/2000.
- Los semáforos, cumplirán lo estipulado en el Art. 4.2.2.1 del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.
La señalización y otros elementos del mobiliario urbano, cumplirán lo establecido en el Art 4 del Anejo II del Decreto 68/200 del Gobierno Vasco.
- Las fuentes públicas cumplirán lo establecido en el Art 4.2.2.6 del Anejo II del Decreto 68/200 del Gobierno Vasco
- Las cabinas telefónicas, cumplirán con lo indicado en el Art 4.2.2.2. del Anejo II del Decreto 68/200 del Gobierno Vasco.
- Las señales indicativas, cumplirán el Art 4.3. del Anejo II del Decreto 68/200 del Gobierno Vasco.

En las Ordenanzas sobre las CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, se indica expresamente la obligatoriedad del cumplimiento del Decreto del Gobierno Vasco, 68/2000 sobre Normas Técnicas sobre condiciones de Accesibilidad, que desarrolla la Ley 20/1997 sobre Promoción de Accesibilidad.

6. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 80/2022, DEL GOBIERNO VASCO DE 28 DE JUNIO, SOBRE REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.

Según se recoge en el artículo 6 del Decreto 80/2022:

- Las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el presente Decreto son de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones públicas y sus correspondientes ordenanzas municipales de urbanización y edificación.
- Las determinaciones definidas en el presente Plan Parcial posibilitan el cumplimiento de las condiciones contempladas en el Anexo I del citado Decreto 80/2022 y los proyectos que se desarrollen en su ámbito deberán contemplar dicho cumplimiento con carácter obligatorio.
- Al objeto de favorecer la habitabilidad de las viviendas, en los edificios que se proyecten en este ámbito de uso predominantemente residencial, el volumen y el perfil edificado, incluirá los espacios exteriores abiertos tales como balcones, logias, terrazas o tendedores, de tal forma que no tendrán consideración a efectos de cómputo de edificabilidad la superficie útil o construida correspondiente hasta un máximo de 10 m² por vivienda o alojamiento.

Cumplimiento del Anexo I al Plan Parcial:

– I-A.1: Seguridad

En los proyectos que se desarrollen en el ámbito del Plan Parcial deberán de cumplirse las condiciones de seguridad del presente Anexo.

Se propone una solución de planta baja que cumple estos requerimientos de seguridad, con portales de configuración clara y regular, sin ángulos muertos, esquinas, zonas oscuras o que puedan suponer un peligro.

– I-A.2: Salubridad, iluminación y ventilación

En los proyectos que se desarrollen en el ámbito del Plan Parcial deberán de cumplirse las condiciones de salubridad, iluminación y ventilación del presente Anexo.

Todas las viviendas propuestas tienen doble orientación, de forma que las áreas de convivencia o privacidad pueden disponer de orientación distinta de la Noroeste, Norte y Noreste.

Más del 30% de la superficie de las fachadas de las áreas de convivencia o privacidad pueden dar a orientaciones distintas de la Noroeste, Norte y Noreste.

La doble orientación de todas las viviendas garantiza el soleamiento mínimo exigido.

Todas las viviendas tienen fachadas a espacio abierto, no existiendo patios.



La escalera común de la edificación contará con iluminación natural diurna. Se propone una ubicación que cumple esta condición.

– I-A.3: Condiciones de acceso y de accesibilidad

Todos los edificios disponen de un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 68/2.000, de 11 de abril y el CTE-DB SUA-9.

En el espacio interior inmediato a la puerta de acceso al edificio puede inscribirse un círculo de 2 m de diámetro.

Se prevé espacio para dos ascensores en todos los edificios, al existir más de 11 paradas y una ocupación máxima entre 120 y 200 personas por portal.

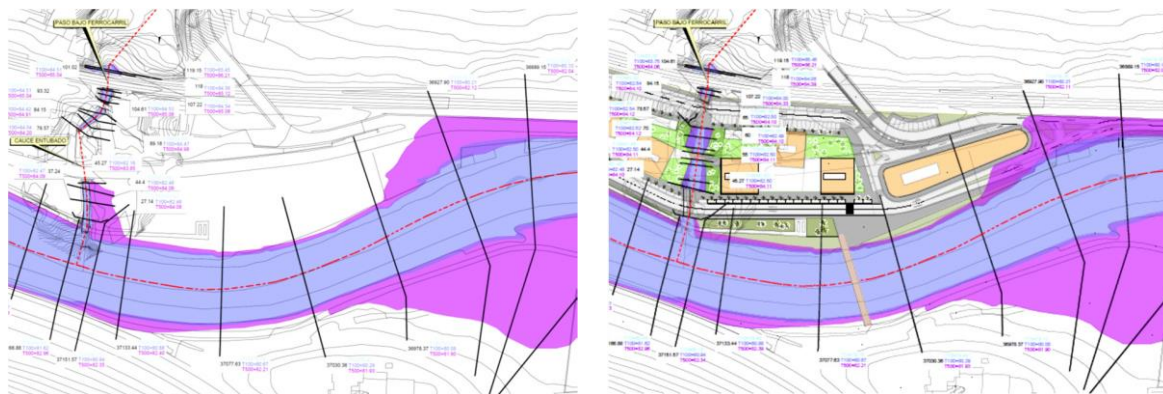
7. REFERENCIA A LAS CONCLUSIONES DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES

Tal como se ha comentado en el Apartado 1.2 de la presente Memoria, complementariamente al proceso de elaboración del Plan Parcial, se han realizado los correspondientes **Estudio Hidráulico, Estudio Acústico y Documento Ambiental Estratégico**, que se presentan como anexos al Plan Parcial y cuyas conclusiones principales son las siguientes:

a) Estudio Hidráulico

Con respecto al **río Oria**, no se aprecian cambios en los resultados de alturas de lámina de agua en el estado futuro en ninguna de las secciones incluidas en el modelo, apenas se modifica un centímetro para el Q500, lo cual se considera despreciable.

Por lo que respecta a las manchas de inundación, tal y como se puede apreciar en las imágenes siguientes extraídas de los planos, la mancha se reduce ligeramente en planta al diseñarse la nueva urbanización con las aceras a cota mínima de +82,30m, superior a la de avenida de 500 años (+82,11m). Para la mancha de 100 años de periodo de retorno los cambios son mínimos, y no hay diferencias en la de 10 años. Si bien hay algunas zonas de viales que quedan dentro de la mancha de T500, al igual que en la actualidad, las aceras y accesos a los edificios propuestos quedan por encima de la cota de lámina de agua, por lo que se considera una solución viable desde el punto de vista de la inundabilidad. Además, se ha comprobado con el modelo hidráulico que no se generan afecciones a terceros ni aguas arriba ni aguas abajo de la zona de actuación.



Con respecto a la **regata Oaska**, se considera que las actuaciones previstas mejoran el funcionamiento hidráulico de la misma en el tramo que se modifica, sin afectar a los tramos situados aguas arriba y aguas abajo.

b) Estudio Acústico

El estudio acústico del ámbito urbanístico 26-Olarrain en Tolosa, Gipuzkoa, con uso predominantemente residencial, muestra que no se puede alcanzar el cumplimiento de los OCA para el espacio exterior por lo que, en aplicación del Decreto 213/2012, es preciso que el ámbito se encuentre dentro de una ZPAE (zona de protección acústica especial).

Debido a que se cumplen las condiciones para poder declarar ZPAE en este ámbito, al tener aprobada inicialmente la ordenación pormenorizada antes de la entrada en vigor del citado Decreto, será preciso aprobar la declaración de ZPAE con el correspondiente plan zonal, para poder efectuar el desarrollo urbanístico propuesto para el ámbito.

El plan zonal que forma parte del proceso de declaración de la ZPAE debe incluir el desarrollo de aquellas medidas que resulten técnica y económicamente proporcionadas para proteger, en primera instancia, el ambiente exterior de las áreas acústicas y, cuando no sea posible debe incluir las medidas complementarias necesarias para que, en cualquier caso y momento, se cumplan los objetivos de calidad en el interior de las edificaciones.

c) Documento Ambiental Estratégico

Se ha comprobado que el Plan Parcial, no afecta directa o indirectamente a espacios de la Red Natura 2000 en los términos establecidos por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, ni a otros espacios sometidos a algún régimen de protección ambiental.

Se ha analizado además que el Plan Parcial establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con **la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de la Administración Ambiental de Euskadi** y a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre (Anexos I y II).

Asimismo, se ha establecido el marco para la futura autorización de los proyectos de desarrollo por establecer criterios y condicionantes en cuanto a la ordenación, características, dimensiones, etc.

8. TRAMITACIÓN

De conformidad con el artículo 95.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, corresponde al Ayuntamiento de Tolosa la aprobación inicial del presente Plan Parcial.

La tramitación del Plan Parcial se desarrolla de forma coordinada con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, en relación con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En este sentido, el procedimiento ambiental se inicia mediante la solicitud correspondiente acompañada del documento ambiental estratégico del Plan Parcial, realizándose las consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por el órgano ambiental competente y formulándose el informe ambiental estratégico en el que se determinan las condiciones ambientales aplicables al plan.

Una vez recaída la aprobación inicial, el Ayuntamiento de Tolosa someterá el Plan Parcial a información pública, con publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en prensa, por el plazo mínimo de 20 días, contados a partir de la fecha de la última publicación, durante el cual se recabarán asimismo los informes sectoriales y se integrarán las determinaciones del informe ambiental estratégico.

A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública y de los informes emitidos, el Ayuntamiento de Tolosa procederá, en un plazo no superior a dos meses desde la aprobación inicial, a la adopción del acuerdo de aprobación provisional.

Una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, el expediente se remitirá, en un plazo no superior a 10 días desde su adopción, a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación definitiva.

El plazo para la referida aprobación definitiva no será superior a dos meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano foral, incorporando las determinaciones ambientales que resulten del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

9. LISTA DE PLANOS

I.	INFORMACIÓN	
I.1.	SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO	1:10.000, 1:5.000
I.2.1.	ESTADO ACTUAL. CARTOGRAFÍA MUNICIPAL	1:1.500
I.2.2.	ESTADO ACTUAL. PARCELARIO	1:1.500
I.2.3.	ESTADO ACTUAL. TAQUIMÉTRICO	1:500
I.2.4.	ESTADO ACTUAL. CATASTRO	1:1.500
I.3.1.	PGOU: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO CLASIFICACIÓN DEL SUELO ELEMENTOS CATALOGADOS EN LOS NÚCLEOS URBANOS CALIFICACIÓN GLOBAL (MEDIO URBANO)	1:1.500
I.3.2.	PGOU: ORDENACIÓN ILUSTRATIVA	1:1.500
I.3.3.	PGOU: CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA	1:1.500
I.4.	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES	1:1.500
I.5.	PERFILES	1:1.000
II-III	ORDENACIÓN	
II.1.1.	ORDENACIÓN GENERAL. PLANTA GENERAL.	1:1.000
II.1.2.	INTEGRACIÓN URBANA. MODELO PROPUESTO	1:2.000
II.1.3.	ORDENACIÓN GENERAL. PLANTA GENERAL. MODELO PROPUESTO	1:1.000
II.1.4.	ORDENACIÓN GENERAL. PLANTA BAJA. MODELO PROPUESTO	1:500
II.1.5.	ORDENACIÓN GENERAL. PLANTA TIPO. MODELO PROPUESTO	1:500
II.1.6.	ORDENACIÓN GENERAL. PERSPECTIVA. MODELO PROPUESTO	LIBRE
II.1.7.	ORDENACIÓN GENERAL PLANTA SÓTANO TIPO. MODELO PROPUESTO	1:500
II.2.1.	CALIFICACIÓN GLOBAL	1:1.500
II.2.2.	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	1:1.000
II.3.1.	DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ORDENACIÓN	1:500
II.3.2.	ESQUEMAS DE ALZADOS Y SECCIONES	1:500
II.3.3.	ALZADOS Y SECCIONES GENERALES	1:1000
II.4.	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	1:1000
II.5.	CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	1:1.500
II.6.	DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	1:1.500
II.7.	JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE RANGO SUPERIOR	1:2.000
II.8.	PLAN DE ETAPAS	1:1.000



Vitoria-Gasteiz, 18 de febrero de 2026

Sergio García Legido

Javier González-Lizasoin Aladro



TOLOSAKO UDALA

2026ko maiatzaren 26an Gobernu Batzarra emana

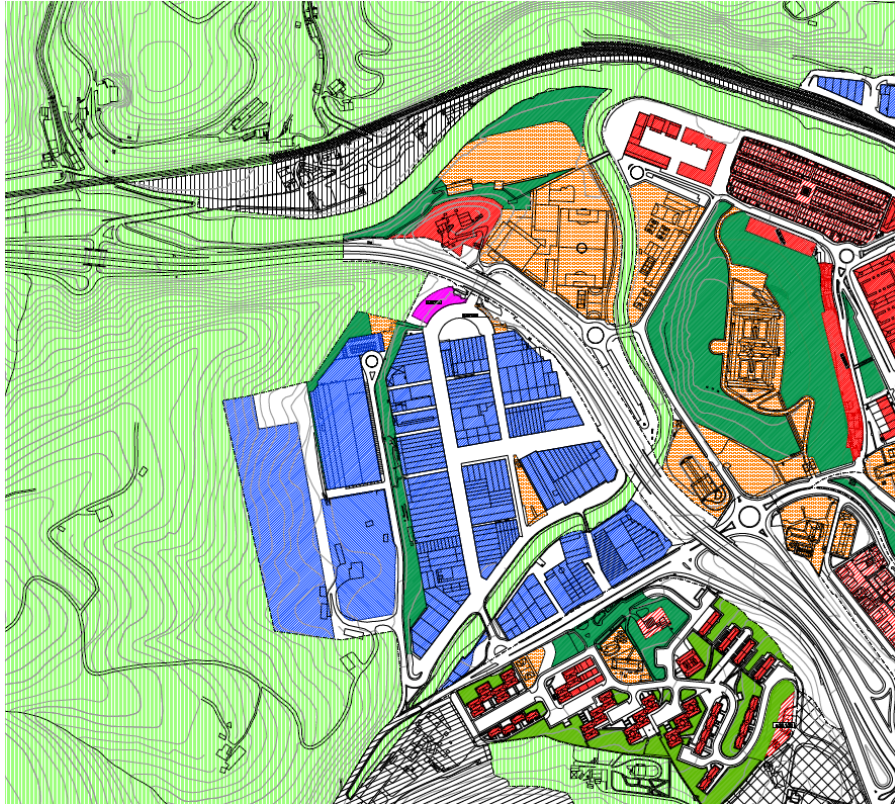
HASIERAKO ONESPENA



Nº 1834

TOLOSA

SECTOR "26. OLARRAIN" EREMUA



HIRI ANTOLAMENDURAKO ZATIKAKO PLANA - PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA

DOCUMENTO B

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

REVISIÓN 02

FEBRERO 2026

Javier González-Lizasoain Aladro / Sergio García Legido
Arquitectos

ITAU

ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO
c/ Jose Erbina 5, bajo. 01005 Vitoria-Gasteiz. Tel.: 945 133869 Fax: 945 133402
www.itauarquitectos.com itau@itauarquitectos.com

INDICE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL “PLAN PARCIAL”	1
Artículo 01.- Ámbito de intervención	1
Artículo 02.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia	1
Artículo 03.- Marco normativo del proyecto	1
Artículo 04.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos	1
TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL	3
CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	3
Artículo 05.- Formulación del régimen de “calificación pormenorizada”	3
CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL “PLAN PARCIAL”	4
Artículo 06.- Régimen general	4
Artículo 07.- Estudios de detalle	4
Artículo 08.- Proyectos de urbanización	4
Artículo 09.- Ejecución de las obras de urbanización	5
Artículo 10.- Condiciones de asignación de edificabilidad	5
Artículo 11.- Determinación del régimen de ejecución	5
Artículo 12.- Condiciones de parcelación	5
Artículo 13.- Condiciones de financiación	6
Artículo 14.- Plazos para la solicitud de licencias de “edificación” en las parcelas de titularidad privada	6
Artículo 15.- Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización	6
Artículo 16.- Condiciones aplicables a los porches y áreas de las parcelas edificables de titularidad privada sometidas a “servidumbre de uso público”	6
Artículo 17.- Servidumbres entre parcelas	7
Artículo 18.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación	7
TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL ÁREA	8
CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LA PARCELAS RESIDENCIALES	8
Artículo 19.- Formulación del régimen de “calificación pormenorizada”	8
Artículo 20.- Alineaciones	8
Artículo 21.- Rasantes	8
Artículo 22.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones	9
Artículo 23.- Tratamiento de las cubiertas	8
Artículo 24.- Tratamientos de los muros medianeros	9
Artículo 25.- Perfil y altura de los edificios	9
Artículo 26.- Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación	9
Artículo 27.- Condiciones de uso de los espacios bajo rasante	9
Artículo 28.- Régimen general de uso de las parcelas “a.20: Residencial de edificación abierta”	10

CAPÍTULO 2.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LA PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	11
Artículo 29.- Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las “Parcelas B”	11
Artículo 30.- Alineaciones	11
Artículo 31.- Rasantes	11
Artículo 32.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones	12
Artículo 33.- Tratamiento de las cubiertas	12
Artículo 34.- Tratamiento de los muros medianeros	12
Artículo 35.- Perfil y altura de los edificios	12
Artículo 36.- Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación ...	12
Artículo 37.- Condiciones de uso de los espacios bajo rasante.....	132
Artículo 38.- Régimen general de uso de las parcelas “b.20 Terciario”	13
CAPÍTULO 2.3. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LA PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES	143
CAPÍTULO 2.4. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LA PARCELAS DE REDES DE COMUNICACIONES..	154
6 CAPÍTULO 2.5. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LA PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.....	16
6	
CAPÍTULO 2.6. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE	
.....	166
Artículo 39.- Condiciones de habitabilidad	166
Artículo 40.- Control de emisiones gaseosas	176
Artículo 41.- Control de aguas residuales	176
Artículo 42.- Control de residuos sólidos.....	17
Artículo 43.- Control de ruidos, vibraciones y olores.....	177
Artículo 44.- Condiciones de Seguridad y Protección contra incendios	177
CAPÍTULO 2.7. CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN	
.....	187
Artículo 45.- Condiciones de accesibilidad.....	187
Artículo 46.- Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.....	187
Artículo 47.- Características de la red de saneamiento.....	187
Artículo 48.- Características de la red de abastecimiento de agua.....	187
TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, USO Y EJECUCIÓN APLICABLES A LAS PARCELAS	19
PARCELAS “a.20”	19
PARCELAS “b.20”	20
PARCELAS “f.10”	211
PARCELAS “e.10”	221
PARCELAS “e.20”	221

TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL “PLAN PARCIAL”

Artículo 01.- Ámbito de intervención

El ámbito de intervención del presente proyecto es el Área de Intervención Urbanística “26. Olarrain”, definida como un “sector” para el desarrollo de “planeamiento parcial” en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.

Artículo 02.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia

- El presente “Plan Parcial” entrará en vigor una vez “aprobado definitivamente” y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
- La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del “Plan Parcial” no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 03.- Marco normativo del proyecto

- El PGOU de TOLOSA fue definitivamente aprobado mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Tolosa¹, adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 3 de marzo de 2009², constituyendo en consecuencia el marco urbanístico vigente en la actualidad.
- El vigente PGOU, y especialmente la “Norma Particular” correspondiente al A.U. “26. Olarrain”, configuran el marco normativo, 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 Parcial”

- DOCUMENTO A: **MEMORIA**
- DOCUMENTO B: **NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**
- DOCUMENTO C: **ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN**
- DOCUMENTO D: **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA**
- DOCUMENTO E: **INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO**
- DOCUMENTO F: **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. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO”, “C. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN” y los planos expresamente definidos como tales del apartado “II. Planos de Proyecto” del documento “F. 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 estos últimos.

TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 05.- Formulación del régimen de "calificación pormenorizada"

1) Definición general

El Sector "26. Olarrain" queda sometido al régimen de "calificación pormenorizada" resultante de las determinaciones correspondientes, de aplicación genérica, establecidas por el PGOU de TOLOSA, y, de las determinaciones particulares adicionales que, asimismo, define a ese respecto el presente Proyecto.

Las determinaciones citadas se aplicarán sobre la base de la "zonificación pormenorizada" establecida en el plano "II.2. 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 PGOU, en los apartados del "Documento II. Normas Urbanísticas" siguientes:
 - Capítulo "1. Usos Urbanísticos" (Título Primero. Régimen de calificación Urbanística del Suelo)
 - Capítulo "3. Régimen general de sistematización y regulación de la Calificación Pormenorizada" (Título Primero. Régimen de calificación Urbanística del Suelo)
 - Título Tercero. Régimen jurídico y de ejecución del planeamiento.
 - Título Cuarto. Régimen general 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" del presente documento.

3) Sistematización de las "zonas de uso pormenorizado"

Las "zonas de uso pormenorizado" definidas en el Sector "26. Olarrain" se clasifican con arreglo a las siguientes categorías:

- a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL
 - a.20 Parcelas Residenciales de Edificación Abierta
- b. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 - b.20 Terciario
- e. SISTEMA DE COMUNICACIONES
 - e.10 Red de comunicación viaria
- f. ESPACIOS LIBRES
 - f.10 Espacios Libres urbanos (Dotacionales)

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL “PLAN PARCIAL”

Artículo 06.- Régimen general

El desarrollo y la ejecución del presente "Plan Parcial" se ajustarán al régimen jurídico general establecido a ese respecto en la legislación urbanística y el PGOU vigente, así como a lo dispuesto específicamente en el presente Documento.

Artículo 07.- Estudios de detalle

La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de Estudios de Detalle.

Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Los Estudios de Detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento, como la aplicación de sistemas de gestión, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

Si en base a las necesidades que se desprenden de lo establecido en las presentes Ordenanzas y en las “Ordenanzas Particulares” de las diferentes Parcelas Edificables ordenadas, o por razones o necesidades de la construcción, fuera preciso modificar las alineaciones y rasantes previstas en el presente Plan Parcial, dichas modificaciones se efectuarán a través de un Estudio de Detalle, sin resultar precisa la modificación del Plan Parcial.

Los Estudios de Detalle abarcarán necesariamente al menos la totalidad del ámbito completo de cada una de las Parcelas Edificables y su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras definidos en el presente Plan Parcial, pudiendo abarcar el ámbito correspondiente a varias parcelas afectadas por la modificación, respetando en cualquier caso la ordenación de los bordes y su entronque con el suelo de dominio y uso público de la zonificación pormenorizada establecida en los planos.

Artículo 08.- Proyectos de urbanización

Se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que defina las obras de urbanización general que afectan a la totalidad del Sector; no obstante lo citado, el citado Proyecto de Urbanización podrá referirse exclusivamente a la totalidad del suelo de dominio y uso público así calificado en la Zonificación Pormenorizada del presente Plan Parcial, pudiendo ser objeto de un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización independiente el conjunto de la urbanización privada de la plataforma destinada a uso público sobre rasante y privado bajo rasante.

Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones, y rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, y a los espacios libres no sometidos al régimen del Artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el los esquemas de redes de servicio del presente proyecto tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través del proyecto de urbanización correspondiente.

La posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables o de los espacios libres sometidos al régimen del citado Artículo 162 del R.P.U. citado, así como tampoco a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el presente Plan Parcial, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones establecidas en la vigente Ley 20/97 para la Promoción de la Accesibilidad y al Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o las normas que en el futuro las deroguen o sustituyan, justificando su efectivo cumplimiento.

Artículo 09.- Ejecución de las obras de urbanización

Para la ejecución de las obras de urbanización del Sector será preceptiva la aprobación del presente Plan Parcial y la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización del Sector.

El desarrollo y ejecución del mismo se ajustará a lo establecido en el Documento "C" ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN, del presente Plan Parcial.

Artículo 10.- Condiciones de asignación de edificabilidad

El conjunto formado por el Ámbito Urbanístico "26. Olarrain" y el "2. Santa Lucia. Equipamiento General" conformarán un único ámbito de actuación integrada, que deberá ser objeto de un único Programa de Actuación Urbanizadora, por lo tanto los terrenos de ambos ámbitos se vincularán (bien mediante su inclusión, bien mediante su adscripción) a una misma unidad de ejecución, y la asignación y distribución de la edificabilidad en dicho ámbito de actuación integrada se ajustará a lo establecido por el PAU y el Proyecto de reparcelación.

Artículo 11.- Determinación del régimen de ejecución

Las condiciones de gestión y ejecución para la materialización de las previsiones de ordenación del presente Proyecto se ajustarán a lo establecido en el "Documento C. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN", y a lo que determine el PAU.

Artículo 12.- Condiciones de parcelación

- Zonas "a":

Las "zonas de uso pormenorizado" residenciales delimitadas en el presente Proyecto tendrán la consideración de "parcelas edificables" independientes, y, serán divisibles a los efectos de la solicitud y concesión de licencias de edificación. El "proyecto de reparcelación", podrá subdividirlas a los efectos de la concesión de derechos edificatorios.

Cada parcela constituirá una unidad de edificación a los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional.

Cada parcela, sin embargo, podrá ser objeto de ejecución en varias fases, exigiéndose en ese caso, para la concesión de las correspondientes licencias de edificación, la previa presentación de un anteproyecto general de la intervención que garantice la coherencia arquitectónica, constructiva y funcional de la misma en su conjunto, así como la de las diferentes fases de ejecución previstas. Dicho anteproyecto deberá ser objeto de aprobación expresa por el Ayuntamiento y los proyectos de edificación parciales que lo desarrollen se deberán ajustar a su contenido.

- Zona "b":

La "zona de uso pormenorizado" terciario delimitada en el presente Proyecto tendrá la consideración de "parcela edificable" y será divisible a los efectos de la solicitud y concesión de licencias de edificación. El "proyecto de reparcelación", podrá subdividirla a los efectos de la concesión de derechos edificatorios.

La parcela constituirá una unidad de edificación a los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional, sin embargo, podrá ser objeto de ejecución en varias fases, exigiéndose en ese caso, para la concesión de las correspondientes licencias de edificación, la previa presentación de un anteproyecto general de la intervención que garantice la coherencia arquitectónica, constructiva y funcional de la misma en su conjunto, así como la de las diferentes fases de ejecución previstas. Dicho anteproyecto deberá ser objeto de aprobación expresa por el Ayuntamiento y los proyectos de edificación parciales que lo desarrollen se deberán ajustar a su contenido.

Artículo 13.- Condiciones de financiación

Las condiciones de financiación de las cargas de urbanización se ajustarán a lo establecido en el "Documento D. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera" del presente Proyecto y a lo que determine el PAU.

Artículo 14.- 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 Proyecto y a lo que determine el PAU.

Artículo 15.- 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 corresponden a cada parcela y que se establecen en el "Documento C. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN" del presente proyecto.

Artículo 16.- Condiciones aplicables a los porches y áreas de las parcelas edificables de titularidad privada sometidas a "servidumbre de uso público"

- En los porches y áreas de las "parcelas edificables" de titularidad privada sometidos a "servidumbre de uso público" se aplicarán las condiciones de uso establecidas en el apartado "9B del artículo 61 – Sección 2ª – Capítulo 2 – Título cuarto" de las "Normas Urbanísticas Generales" del documento del PGOU.
- En ellos, será a cargo del Ayuntamiento el coste del alumbrado público, la limpieza y el mantenimiento de los acabados superficiales –pavimentos y revestimientos de pilares y techos– con excepción de los correspondientes a las fachadas de los locales de titularidad privada.
- 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.

- En dichos espacios se permitirá y fomentará la implantación de aparcamientos para bicicletas como parte integrante del sistema de movilidad sostenible del sector, en coherencia con la normativa urbanística vigente.
- Los aparcamientos para bicicletas podrán disponerse tanto en estos porches y soportales accesibles desde el espacio público como en otras áreas del sistema viario y de espacios libres del ámbito, de conformidad con la ordenación pormenorizada.
- La ordenación del sector prevé la implantación de aparcamiento para bicicletas en los citados espacios cubiertos asociados a las parcelas residenciales y terciarias, sin perjuicio de la disposición de aparcamientos adicionales en el espacio público.
- La determinación concreta de su localización, capacidad y características se establecerá en el proyecto de urbanización y, en su caso, en los proyectos de edificación, garantizando su accesibilidad, funcionalidad y adecuada integración en el entorno urbano.

Artículo 17.- Servidumbres entre parcelas

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

Artículo 18.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

Se declaran con carácter general fuera de ordenación el conjunto de los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente proyecto, y en particular los edificios señalados en el Documento "C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" y plano II.6 "Condiciones de Gestión y Ejecución" del presente Plan Parcial.

TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL ÁREA

CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LA PARCELAS RESIDENCIALES

Artículo 19.- Formulación del régimen de “calificación pormenorizada”

- Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en las “Parcelas a” se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

- Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por el vigente PGOU.
- Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el área, contenidas en el presente Plan Parcial.

- Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso residencial

El presente Plan Parcial, en las “Ordenanzas Particulares” correspondientes, prevé para cada parcela una asignación de edificabilidad y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento asignado, se resolverá a través de la solución de alineaciones -ocupación de alineaciones máximas-, y forma volumétrica adoptada.

Artículo 20.- Alineaciones

- Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en el plano II.3 del presente Plan Parcial, y a lo establecido en la Ordenanza Particular correspondiente.
- Las alineaciones señaladas tienen en todo caso el carácter de “alineación envolvente máxima”, dentro de la cual se podrá desarrollar libremente la disposición de las alineaciones de la edificación, con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Particular para cada una de las parcelas.
- Las alineaciones para las plantas de sótano serán las de los límites de las parcelas.

Artículo 21.- Rasantes

- Las Rasantes generales se establecen en el plano II.3 del presente Plan Parcial, y a lo establecido en la Ordenanza Particular correspondiente, pudiendo ser reajustadas por el Proyecto de

Urbanización o los correspondientes Estudios de Detalle que se tramiten, con las limitaciones señaladas para los mismos.

Artículo 22.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones

- Las fachadas de las edificaciones deberán ser objeto de un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo, utilizándose preferentemente, a los efectos de su adaptación al medio, los materiales habituales en el entorno.

Artículo 23.- Tratamiento de las cubiertas

- Las cubiertas serán planas.
- Podrán sobresalir del plano de cubierta los núcleos de comunicación, instalaciones necesarias, chimeneas de ventilación, etc.

Artículo 24.- Tratamientos de los muros medianeros

- Los muros medianeros al descubierto deberán rematarse de forma similar al resto de la fachada de la edificación de la que formen parte.

Artículo 25.- Perfil y altura de los edificios

- La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de las fachadas en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior el nivel de la cara inferior del forjado de techo de la última planta.

Artículo 26.- Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación

- En el caso de que las presentes Normas Particulares no establezcan determinaciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales que dichas Normas establezcan para las parcelas receptoras de los usos característicos de la zona de uso global en la que se sitúen.

El conjunto de parámetros que, en cada caso, regulan las alineaciones de la edificación autorizada y las condiciones de altura y número de plantas de la edificación, definen la envolvente máxima de la misma.

En todo caso, la edificación resultante deberá respetar, asimismo, los límites máximos de la edificabilidad definida en cada caso en las citadas Normas Particulares.

No se podrá autorizar la construcción de la citada envolvente máxima si ello implicase la superación de la edificabilidad establecida.

- En aquellas partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se autoriza, exclusivamente, la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y construidas con materiales no permanentes, para la protección de vehículos.

Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad de la parcela.

En ningún caso podrá implantarse elemento construido o instalación alguna en aquellas franjas de la citada parcela sometidas, por cualquier razón, a servidumbre de uso público o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas en las disposiciones legales vigentes.

- Las construcciones que sustituyan a las edificaciones existentes que no cumplan las condiciones de edificabilidad y de edificación establecidas en las correspondientes Normas Particulares, deberán ajustarse, en cada caso, a dichas condiciones.
- La altura libre de las plantas de sótano autorizadas será, con carácter general, de 2,50 m. Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autorizarán alturas inferiores, sin que en ningún caso y por cualquier circunstancia pueda ser inferior a 2,20 m. Por su parte, también con carácter general, dicha altura no será superior a 4,50 m. Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas (construcción de aparcamientos robotizados, etc.) podrá superarse esa altura.

Artículo 27.- Condiciones de uso de los espacios bajo rasante

- Los espacios bajo rasante de las parcelas de uso residencial se destinarán a garaje o terciario o a usos auxiliares de los principales.
- En las parcelas b/r destinadas a garajes y usos auxiliares se podrá permitir excepcionalmente el uso de equipamiento privado.
- Se permitirán usos de equipamiento privado en aquellas parcelas bajo rasante con calificación pormenorizada de residencial.

Artículo 28.- Régimen general de uso de las parcelas "a.20: Residencial de edificación abierta"

El régimen general de uso de esta parcela, incluidas las dos modalidades de la misma, responde a los siguientes parámetros:

- Usos característicos: usos residenciales.
 - Se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior en los espacios no edificados vinculados al mismo - accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.-.
- Usos compatibles o admisibles:
 - Usos terciarios en las modalidades de uso de oficinas, uso hotelero, usos comerciales - "1ª" y "2ª" categorías; usos hosteleros de categoría superior, siempre que las ordenanzas municipales vigentes y/o a promover en la materia lo autoricen-; y usos sanitarios y asistenciales.

La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

Se autoriza asimismo la implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías, siempre en las condiciones y con el alcance que se exponen a continuación:

- > Deberá justificarse en todo caso, la idoneidad de su implantación en el entorno afectado, así como la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.
- > Se entenderá sujeta a la previa determinación y ejecución de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.
- > Los usos comerciales autorizados de conformidad con los indicados requisitos son *concretamente los siguientes*:
Los usos comerciales de 3ª categoría en toda su extensión.
Los usos comerciales de 4ª y 5ª categorías, siempre que estén vinculados a actividades que no generen molestias en los usos residenciales predominantes en el entorno y/o que sean compatibles con los mismos (exposición y venta de

muebles, electrodomésticos o cualesquiera otros productos y elementos de similares características y afecciones).

Además, la implantación de usos de hostelería se ajustará a los criterios establecidos en la Ordenanza municipal que, en su caso, se promueva para la regulación de dicha materia.

- Usos industriales.
 - > "1ª" categoría: como usos asimilados al de vivienda.
 - > "2ª" categoría.
- Usos aparcamiento y garaje.
- Usos de equipamiento comunitario.
- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

CAPÍTULO 2.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LA PARCELA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 29.- Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en la "Parcela B"

- Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en la "Parcela B" se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

- Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por el vigente PGOU.
 - Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el área, contenidas en el presente Plan Parcial.
- Condiciones particulares:

El presente Plan Parcial, en las "Ordenanzas Particulares" correspondientes, prevé una asignación de edificabilidad y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento asignado, se resolverá a través de la solución de alineaciones -ocupación de alineaciones máximas-, y forma volumétrica adoptada.

Artículo 30.- Alineaciones

- Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en el plano II.3.1 del presente Plan Parcial, y a lo establecido en la Ordenanza Particular correspondiente.
- Las alineaciones señaladas tienen en todo caso el carácter de "alineación envolvente máxima", dentro de la cual se podrá desarrollar libremente la disposición de las alineaciones de la edificación, con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Particular para cada una de las parcelas.
- Las alineaciones establecidas como envolventes máximas para la edificación sobre rasante lo serán igualmente para la planta de sótano autorizada.

Artículo 31.- Rasantes

- Las Rasantes generales se establecen en el plano II.3.1 del presente Plan Parcial, y a lo establecido en la Ordenanza Particular correspondiente, pudiendo ser reajustadas por el

Proyecto de Urbanización o los correspondientes Estudios de Detalle que se tramiten, con las limitaciones señaladas para los mismos.

Artículo 32.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones

- Las fachadas de las edificaciones deberán ser objeto de un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo, utilizándose preferentemente, a los efectos de su adaptación al medio, los materiales habituales en el entorno.

Artículo 33.- Tratamiento de las cubiertas

- Las cubiertas serán planas.
- Podrán sobresalir del plano de cubierta los núcleos de comunicación, instalaciones necesarias, chimeneas de ventilación, etc.

Artículo 34.- Tratamiento de los muros medianeros

- Los muros medianeros al descubierto deberán rematarse de forma similar al resto de la fachada de la edificación de la que formen parte.

Artículo 35.- Perfil y altura de los edificios

- La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de las fachadas en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior el nivel de la cara inferior del forjado de techo de la última planta o hasta el cordón inferior de la cercha de cubierta.

Artículo 36.- Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación

- En el caso de que las presentes Normas Particulares no establezcan determinaciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales que dichas Normas establezcan para las parcelas receptoras de los usos característicos de la zona de uso global en la que se sitúen.

El conjunto de parámetros que, en cada caso, regulan las alineaciones de la edificación autorizada y las condiciones de altura y número de plantas de la edificación, definen la envolvente máxima de la misma.

En todo caso, la edificación resultante deberá respetar, asimismo, los límites máximos de la edificabilidad definida en cada caso en las citadas Normas Particulares.

No se podrá autorizar la construcción de la citada envolvente máxima si ello implicase la superación de la edificabilidad establecida.

- En aquellas partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se autoriza, exclusivamente, la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y construidas con materiales no permanentes, para la protección de vehículos.

Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad de la parcela.

En ningún caso podrá implantarse elemento construido o instalación alguna en aquellas franjas de la citada parcela sometidas, por cualquier razón, a servidumbre de uso público o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas en las disposiciones legales vigentes.

- Las construcciones que sustituyan a las edificaciones existentes que no cumplan las condiciones de edificabilidad y de edificación establecidas en las correspondientes Normas Particulares, deberán ajustarse, en cada caso, a dichas condiciones.
- La altura libre de las plantas de sótano autorizadas será, con carácter general, de 2,50 m. Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autorizarán alturas inferiores, sin que en ningún caso y por cualquier circunstancia pueda ser inferior a 2,20 m. Por su parte, también con carácter general, dicha altura no será superior a 4,50 m. Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas (construcción de aparcamientos robotizados, etc.) podrá superarse esa altura.

Artículo 37.- Condiciones de uso de los espacios bajo rasante

- Los espacios bajo rasante de las parcelas de uso terciario se destinarán a uso terciario o garaje o a usos auxiliares de los principales.
- En las parcelas b/r destinadas a garajes y usos auxiliares se podrá permitir excepcionalmente el uso de equipamiento privado.
- Se permitirán usos de equipamiento privado en aquellas parcelas bajo rasante con calificación pormenorizada de terciario.

Artículo 38.- Régimen general de uso de las parcelas “b.20 Terciario”

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

- Usos característicos: usos terciarios.
 - Uso hotelero
 - Uso comercial
 - Uso de oficina
 - Uso recreativo
 - Uso sanitario
 - Uso asistencial
 - Uso sociocultural
 - Uso docente
 - Uso deportivo
 - Uso de campamentos turísticos
 - Áreas de servicio
- Usos admisibles:
 - Usos industriales.
 - > "1ª" categoría: como usos asimilados al de vivienda.
 - > "2ª" categoría.
 - Residencia comunitaria
 - Alojamientos dotacionales
 - Garaje.
 - Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.
 - > Uso de equipamiento docente
 - > Uso de equipamiento deportivo
 - > Uso de equipamiento institucional
 - > Uso de equipamiento sanitario
 - > Uso de equipamiento asistencial
 - > Uso de equipamiento sociocultural
 - > Uso de equipamiento recreativo
 - > Uso de equipamiento religioso
 - > Uso de equipamiento de servicios públicos

- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

CAPÍTULO 2.3. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LA PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES

PARCELAS “f.10”

Definición

Tendrán esta condición los espacios libres que reúnan las características (dimensionamiento, etc.) establecidas en la legislación urbanística vigente a los efectos de la ordenación de la red general y local de ese tipo de espacios, resultante de la aplicación de los correspondientes y respectivos estándares legales.

Régimen general de edificación

Espacios ajardinados y arbolados -parques o jardines- o, mayoritariamente pavimentados – áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales-, en los que, con carácter general y con determinadas salvedades, se excluye la edificación.

Dichas salvedades están relacionadas con la autorización de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes de carácter fijo que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.

Se autoriza, asimismo, la construcción de edificaciones bajo rasante destinadas exclusivamente a uso de garaje, incluidos los auxiliares del mismo.

Régimen general de uso

El régimen general de uso de esta (sub)zona responde a los siguientes parámetros:

- Usos característicos: uso de espacios libres.
- Usos compatibles o admisibles:
 - Usos terciarios, en las modalidades de:

Usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal -kioskos, etc.-.
 - Uso de equipamiento comunitario, bien de carácter provisional, y en implantaciones de carácter temporal, bien de otra naturaleza en edificaciones preexistentes y consolidadas o nuevas, siempre que tanto el propio uso como la edificación sean compatibles con el destino preferente de estas subzonas a usos de espacios libres.
 - Uso de garaje, exclusivamente bajo rasante.
 - Usos de infraestructuras de servicios, bajo rasante.
- Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores.

Régimen jurídico

A los efectos correspondientes, esta (sub)zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

CAPÍTULO 2.4. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LA PARCELAS DE REDES DE COMUNICACIONES

PARCELAS “e.10”

Definición

(Sub)zonas conformadas por las infraestructuras locales y también generales de comunicación, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carretera y calles con, en su caso, su calzada y aceras; red peatonal; bidegorri; etc.).

Los modos de comunicación y movilidad a utilizar en cada caso y espacio serán los que se definan en los correspondientes y específicos planes y proyectos (de urbanización, tráfico, etc.).

De igual manera, los espacios destinados de forma específica a cada uno de esos modos de movilidad serán los determinados en dichos planes y proyectos.

Régimen general de edificación

(Sub)zonas en las que, con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación.

Esas salvedades están relacionadas con la autorización, tanto sobre como bajo rasante, de los elementos, construcciones e instalaciones destinados a usos auxiliares de la red viaria (carreteras, calles, redes peatonales y bidegorris, etc.), así como gasolineras y estaciones de servicios en los supuestos en los que su implantación se estime conveniente y se adecue a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

Asimismo, previa justificación de su necesidad y de su compatibilidad con los fines y usos propios y característicos de este tipo de (sub)zona, se autoriza la construcción de edificaciones destinadas a garaje público en el subsuelo de la misma.

El viario de acceso a las edificaciones deberá cumplimentar las características y los requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo proyecto.

Régimen general de uso

El régimen general de uso de esta (sub)zona responde a los siguientes parámetros:

- Usos característicos: usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.
- Usos compatibles o admisibles:
 - Áreas de servicio de los usos característicos.
 - Aparcamiento.
 - Garaje (bajo rasante).
 - Usos auxiliares de la red viaria, incluidas gasolineras y estaciones de servicio en el caso de las carreteras propiamente dichas, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.
 - Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.
 - Espacios libres
- Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores.
- La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará, además de a los establecidos en el planeamiento urbanístico, a los criterios y condiciones regulados en la legislación vigente en la materia.

Régimen jurídico

A los efectos correspondientes, esta (sub)zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

PARCELAS “e.20”

Definición

(Sub)zona conformada por las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria, incluidos los elementos y las instalaciones propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

Régimen general de edificación

Se autorizan las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos ferroviarios, así como a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Se autorizan asimismo las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos compatibles o admisibles en esta parcela.

Régimen general de uso

El régimen general de uso de esta (sub)zona responde a los siguientes parámetros:

- Usos característicos: uso ferroviario.
- Usos compatibles o admisibles:
 - Usos auxiliares del ferroviario, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en la materia.
 - Se autorizan asimismo otros usos de comunicaciones, red de comunicación viaria, red de comunicación peatonal, el de garaje, siempre que sean compatibles con los ferroviarios.
- Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores.
- La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará, además de a los establecidos en el planeamiento urbanístico, a los criterios y condiciones regulados en la legislación vigente en la materia.

Régimen jurídico

A los efectos correspondientes, esta (sub)zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

CAPÍTULO 2.5. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LA PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

No existen parcelas de uso exclusivo de equipamiento comunitario. La edificabilidad reservada para equipamiento comunitario (comercial) se incluye en la parcela de equipamiento terciario.

CAPÍTULO 2.6. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 39.- Condiciones de habitabilidad

- Los Proyectos de Edificación justificarán el cumplimiento de las Normas sobre Habitabilidad, Seguridad e Higiene, establecidas en la Legislación Sectorial vigente, relativas a las alturas mínimas de los diferentes locales y usos, y sus condiciones de iluminación y ventilación.
- Los Proyectos de Edificación justificarán el cumplimiento de las Condiciones mínimas de Habitabilidad contempladas en el Anexo I del Decreto 80/2022.

Artículo 40.- Control de emisiones gaseosas

- Las emisiones gaseosas que se instalen en el Sector se atenderán a lo establecido en la Legislación Sectorial correspondiente sobre Protección del Ambiente Atmosférico, dotándose en consecuencia de los medios y sistemas que garanticen la eliminación, hasta los límites legales establecidos, de las emisiones a la atmósfera de gases, polvo y otras sustancias.

Artículo 41.- Control de aguas residuales

- Las actividades que se implanten en el Sector están obligadas de forma general al cumplimiento de lo dispuesto en la vigente legislación sectorial en materia de vertidos de aguas residuales, o en las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.
- Las aguas residuales industriales que cumplan con las condiciones de vertido legalmente establecidas, así como el efluente de cocinas, comedores, servicios sanitarios, duchas, o las purgas de circuitos de refrigeración, se incorporarán exclusivamente a la red de aguas fecales industriales propuesta en el presente Plan Parcial, limitándose la red de aguas pluviales a la recogida de agua de lluvia de las cubiertas y al agua de escorrentía superficial de la urbanización.
- Las actividades cuyas aguas no cumplan con las condiciones mínimas de vertido legalmente establecidas, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento o depuración previo o, en su caso, del sistema de eliminación correspondiente de dichas aguas residuales.
- Las actividades que produzcan aguas residuales derivadas del proceso de producción de la actividad, instalarán en el punto de acometida del saneamiento interior de la parcela a la red general una arqueta equipada para la toma de muestras y medición de caudal, instalada fuera de las edificaciones, en lugares fácilmente accesibles, y de libre acceso para su control por los organismos públicos competentes.

Artículo 42.- Control de residuos sólidos

- Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas incluidas en la relación aneja a la Ley 20/1986 no podrán ser evacuadas a través del sistema general de saneamiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos del sector.
- El régimen de producción y gestión de dicho tipo de residuos, para salvaguardar la protección de la salud humana, la defensa del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales será el contenido en la citada Ley y en su Reglamento de Desarrollo, o en las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.

Artículo 43.- Control de ruidos, vibraciones y olores

- Todas las actividades estarán dotadas de las medidas correctoras exigidas por la legislación vigente en materia de ruidos, vibraciones y olores, al objeto de limitar las posibles molestias generadas por la actividad a desarrollar.

Artículo 44.- Condiciones de Seguridad y Protección contra incendios

- Las actividades a emplazarse en el sector cumplirán con las respectivas legislaciones sectoriales relativas a seguridad, entre otras las correspondientes a las distancias mínimas, a los sectores de incendio según la superficie y la tipología construida, a los tendidos eléctricos aéreos o a las medidas de protección contra incendios.

CAPÍTULO 2.7. CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 45.- Condiciones de accesibilidad

- El Proyecto de Urbanización que se tramite como desarrollo del presente Plan Parcial, deberá ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 68/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente de Gobierno Vasco, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad en de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Artículo 46.- Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial

- Los planos de Infraestructuras del presente proyecto, representan únicamente esquemas de las redes de servicios a implantar en el Área.
- Los tratamientos superficiales de viales, aceras y espacios peatonales que se describen en el presente capítulo tienen el carácter de mínimos.
- Tanto unas como los otros serán estudiados detalladamente en el Proyecto de Urbanización, y sus características deberán ser acordes con las Ordenanzas municipales, así como con la normativa específica que les afecte.

Artículo 47.- Características de la red de saneamiento

- La red de saneamiento deberá ser de tipo separativo.
- La red de saneamiento de residuales recogerá el vertido de todas las aguas autorizadas y las aguas fecales, que deberá verter al colector (interceptor del Oria medio).
- La red de saneamiento de pluviales, recogerá el agua de lluvia de espacios urbanos, parcelas privadas y cubiertas de edificios y construcciones anejas; en el caso de que en estos espacios existan instalaciones, maquinaria, o se realicen actividades que pueden producir vertidos de sustancias contaminantes, en ese caso deberá disponerse un dispositivo de decantación y depuración previo al conexión a la red de pluviales de la urbanización general o cauce fluvial, si bien para el dimensionamiento del mismo se podrían aceptar las soluciones de aliviadero en caso de lluvias torrenciales que lo saturen.
- El conjunto de la red de saneamiento se deberá adaptar en sus características generales, dimensionamiento y regulación de vertidos a lo establecido en la normativa vigente y en las correspondientes Ordenanzas.

Artículo 48.- Características de la red de abastecimiento de agua

- La red de abastecimiento de agua estará diseñada para cumplir las previsiones de:
 - Suministro de agua potable
 - Riego
 - Protección contra incendios. (Hidrantes)

Cumpliendo en cada caso la normativa correspondiente en vigencia.

- El suministro de agua será municipal

TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, USO Y EJECUCIÓN APLICABLES A LAS PARCELAS

PARCELAS “a.20”

Superficie

a.20.1/26: 2.576,14 m²(s)
 a.20.2/26: 1.682,04 m²(s)
 a.20.3/26: 966,75 m²(s)

Calificación pormenorizada: Residencial de edificación abierta

Condiciones de edificación:

EDIFICABILIDAD:

PARCELA	USO	SUPERFICIE DE PARCELA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD TERCIARIO P. BAJA	NÚMERO DE SÓTANOS	EDIFICABILIDAD SÓTANOS
a.20.01/26	VPO	2.576,14	8.630,09	474,78	2	5.152,28
a.20.02/26	VIV. LIBRE	1.682,04	5.154,19	284,67	3	5.046,12
a.20.03/26	VIV. TASADA	966,75	3.415,71	142,33	3	2.900,25

REGULACIÓN DE LA FORMA DE LAS CONSTRUCCIONES:

Condiciones generales:

- Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en el plano de definición geométrica de la ordenación (II.3).
- Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, exclusivamente, el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente “Ordenanza Particular”.

Perfil de edificación:

a.20.1/26:..... VI/II
 a.20.2/26:..... VI-VII/III
 a.20.3/26:..... VIII/III

Alineaciones:

- Se ajustarán a lo establecido en el en el plano de definición geométrica de la ordenación (II.3).
- Las plantas “bajo rasante” podrán ocupar la totalidad de las “zonas a.20”.

Vuelos:

Disposición:..... Libre
 Fondo máximo:..... 1.50 m.
 Frente máximo:..... Libre

Porches:

Disposición: La indicada en los planos de ordenación.

CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- La implantación de los usos en las parcelas “a.20” se deberá ajustar a las condiciones particulares establecidas para cada una de ellas en el presente apartado.
- Locales comerciales (Plantas bajas y bajo rasante).
- Los locales comerciales se ajustarán a los indicado en los planos de ordenación.
- Servidumbres:

Las “zonas” “a.20” quedan sometidas a las “servidumbres de uso público” -acceso peatonal, de bicicletas y de vehículos de emergencia en áreas no edificadas sobre rasante, acceso peatonal en porches -.

En los porches y soportales sometidos a servidumbre de uso público se autoriza expresamente la implantación de aparcamientos para bicicletas, como parte del sistema de movilidad del sector, sin perjuicio de otras implantaciones en el espacio público.

La definición concreta de su disposición y capacidad se realizará en el proyecto de urbanización y, en su caso, en los proyectos de edificación.

PARCELA “b.20”

Superficie

b.20.1/26: 1.321,31 m²(s)

Calificación pormenorizada:..... Terciario-Equipamiento privado

Condiciones de edificación:

EDIFICABILIDAD:

PARCELA	USO	SUPERFICIE DE PARCELA	EDIFICABILIDAD Terciario P. BAJA (INC. EQUIP. PRIVADO)	EDIFICAB. Terciario PLANTAS ALTAS	NÚMERO DE SÓTANOS	EDIFICABILIDAD SÓTANOS
b.20.01/26	TERCIARIO	1.321,31	1.321,31 (Equipamiento privado)	7.776,91	3	3.701,35

REGULACIÓN DE LA FORMA DE LAS CONSTRUCCIONES:

Condiciones generales:

- Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en el plano de definición geométrica de la ordenación).
- Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, exclusivamente, el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente "Ordenanza Particular".

Perfil de edificación:

b.20.1/26:..... VI/III

Alineaciones:

- Se ajustarán a lo establecido el plano de definición geométrica de la ordenación
- Las plantas "bajo rasante" podrán ocupar la totalidad de las "zonas b.20".

Vuelos:

Disposición:..... Libre
 Fondo máximo:..... 1.50 m

Porches:

Disposición:..... Libre

CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- Terciario en plantas superiores.
- Equipamiento privado en planta baja.
- Servidumbres:

Las "zonas" "b.20" quedan sometidas a las "servidumbres de uso público" –acceso peatonal y de vehículos de emergencia en áreas no edificadas sobre rasante y acceso peatonal en porches-.

Se autoriza la implantación de aparcamientos para bicicletas en porches y áreas accesibles desde el espacio público sometidas a servidumbre de uso público.

Su definición concreta se realizará en el proyecto de urbanización y, en su caso, en el proyecto de edificación.

PARCELAS "f.10"

Superficie

f.10.1/26: 4.894,38 m²(s)
 f.10.2/26:988,98 m²(s)
 f.10.3/26.....152,62 m²(s)

Calificación pormenorizada:..... Espacios Libres Urbanos



PARCELAS "e.10"

Superficie

e.10.1/26:..... 18.320,98 m²(s)

Calificación pormenorizada:Red de comunicación viaria

PARCELAS "e.20"

Superficie

e.20.1/26:..... 300,09 m²(s)

Calificación pormenorizada: Red de comunicación ferroviaria

Vitoria-Gasteiz, noviembre 2023

Sergio García Legido

Javier González-Lizasoain Aladro



TOLOSAKO UDALA

2026ko maiatzaren 26an Gobernu Batzarra emana

HASIERAKO ONESPENA

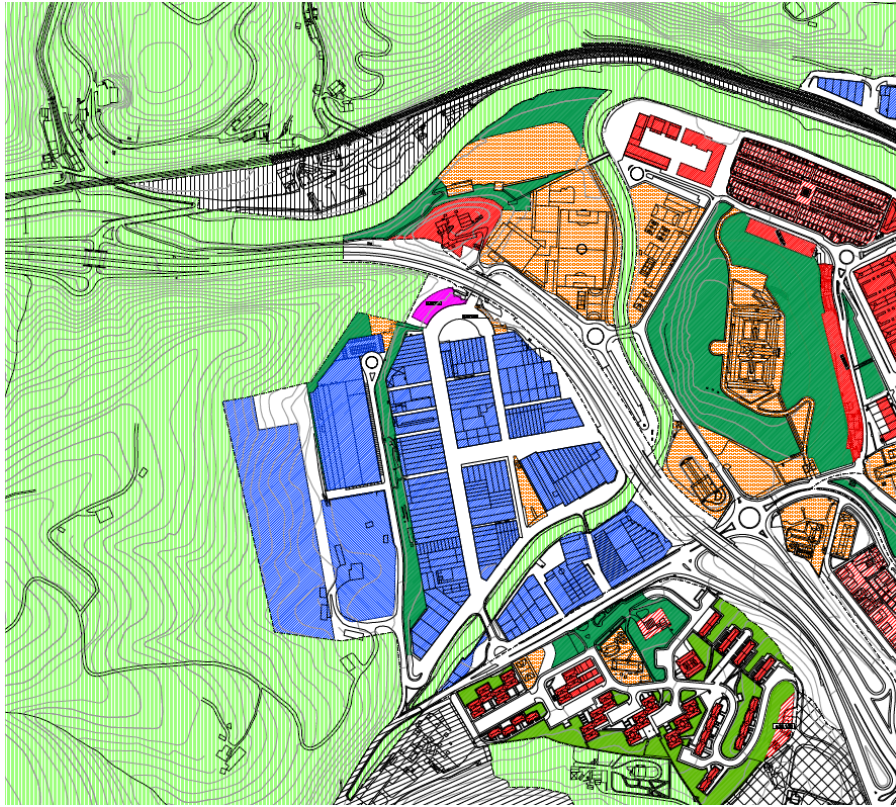


Nº 1834

T O L O S A

SECTOR "26. OLARRAIN" EREMUA

HIRI ANTOLAMENDURAKO ZATIKAKO PLANA - PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA



DOCUMENTO C: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

REVISIÓN 02

NOVIEMBRE 2026

Javier González-Lizasoain Aladro / Sergio García Legido
Arquitectos

ITAU

ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO
c/ Jose Erbina 5, bajo. 01005 Vitoria-Gasteiz. Tel.: 945 133869 Fax: 945 133402
www.itauarquitectos.com itau@itauarquitectos.com



TOLOSAKO UDALA

2026ko maiatzaren 26an Gobernu Batzarra emana

HASIERAKO ONESPENA



INDICE DE MEMORIA

1. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “U.E.. 26/02” ..	1
1.1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	1
1.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1
1.3. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA Y CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES DE USO LUCRATIVO	1
1.4. OTROS ASPECTOS DE GESTIÓN DE SUELO A CONSIDERAR.....	1
1.5. EDIFICIOS Y ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN	2
1.6. RÉGIMEN PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	2
2. PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.....	3
3. PLAZOS MÁXIMOS PARA LA EJECUCIÓN DEL SECTOR	6
4. OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN.....	7
4.1. OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	7
4.2. OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN ASIGNADAS A LAS PARCELAS DE CARÁCTER LUCRATIVO ..	8
4.3. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES.....	8

1. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "U.E.. 26/02"

1.1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se delimita la unidad de ejecución "U.E. 26/02", que coincide con el ámbito de actuación integrada conformado por los Ámbitos Urbanísticos "26.OLARRAIN" - "2.SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO GENERAL".

Este hecho se deberá ratificar en el PAU1.

1.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN

La unidad de ejecución "U.E. 26/02" se ejecutará en condiciones de "régimen privado", y, por el "sistema de concertación".

Este hecho se deberá ratificar en el PAU.

1.3. CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA Y CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES DE USO LUCRATIVO

La distribución de los derechos de "edificabilidad ponderada" en la "unidad de ejecución "U.E. 26/02" –reajustada en su caso, con la medición parcelaria del "Proyecto de Reparcelación", resultará de lo que establezca el citado "Proyecto de Reparcelación".

El convenio urbanístico tramitado conforme a lo dispuesto en la disposición adicional séptima de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, que se encuentra aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 11/2008 dice que la cesión al ayuntamiento se hará en parcela edificable y solo para el caso de que no se pueda materializar se establece que se pueda monetarizar.

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística será del 15% de la edificabilidad ponderada.

1.4. OTROS ASPECTOS DE GESTIÓN DE SUELO A CONSIDERAR

Se plantea desde el PGOU que la totalidad del Sector "26. Olarrain" conforme junto al sector "2. Santa Lucia. Equipamiento General" un único ámbito de actuación integrada⁴, que deberá ser objeto de un único Programa de Actuación Urbanizadora.

El presente documento establece que los terrenos de ambos ámbitos se vincularán a una misma unidad de ejecución "U.E. 26/02"⁵.

La ejecución material de la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial para el Sector "26. Olarrain" requiere la aprobación de, por un lado, el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada, que ratifique tanto la delimitación de la Unidad de Ejecución como del sistema de actuación propuestos. Una vez aprobados, se

podrá proceder a la tramitación del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución y el Proyecto de Urbanización del sector "26. Olarrain" correspondiente a la totalidad del ámbito del Sector. Así, las obras, tanto de urbanización como de edificación, han de iniciarse una vez aprobados los mismos.

En consecuencia, el ámbito del Proyecto de Urbanización del Sector "26. Olarrain" se corresponde con la totalidad del ámbito del Plan Parcial, quedando perfectamente delimitado en el plano "II.5. Condiciones de gestión y ejecución" del presente Plan Parcial.

Dentro del ámbito podrán simultanearse la ejecución de las obras de urbanización y la de las obras de edificación; siempre éstas últimas, una vez se haya ejecutado la urbanización básica, redes de infraestructuras y viario, del susodicho ámbito.

Por otro lado, en base a lo señalado en el artículo 84.4 de la Ley 2/2006, deberá existir la correspondiente coordinación entre la Administración y la participación ciudadana. El Ayuntamiento de Tolosa establecerá los cauces oportunos para facilitar dicha coordinación.

1.5. EDIFICIOS Y ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se declaran "fuera de ordenación" todas las edificaciones existentes en el sector "26. Olarrain".

1.6. RÉGIMEN PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

- Urbanización de la "U.E. 26/02"

Las obras de urbanización previstas en la "unidad de ejecución" con excepción de las correspondientes a las obras a realizar en el A.U. "2. SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO GENERAL", glorieta y pasarela, y, a los espacios de las parcelas sometidos a "servidumbre de uso público" serán objeto de un único "proyecto de urbanización" sujeto a tramitación urbanística.

- Glorieta

Las obras de la Glorieta se realizarán a través de un "proyecto de obras ordinarias", a formular por la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa. En la parte en la que no sea abonada y formulada por la entidad competente en dicha infraestructura viaria (Diputación Foral de Gipuzkoa), la carga la deberán sufragar los propietarios de la unidad de ejecución "U.E. 26/02".

- Urbanización de los espacios de las parcelas sometidos a "servidumbre de uso público"

La urbanización de los espacios de las parcelas sometidos a "servidumbre de uso público" será objeto, en cada caso, de un proyecto de obras complementario del correspondiente proyecto de edificación.

- Pasarela

Las obras de la pasarela se realizarán a través de un "proyecto" específico, a formular por los propietarios de la unidad de ejecución "U.E. 26/02".

- Encauzamiento de la regata

Las obras de encauzamiento de la regata se podrán realizar a través de un "proyecto" específico, a formular por los promotores.

2. PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

El presente "Estudio de las directrices de organización y gestión" establece, para el desarrollo del ámbito de la Unidad de Ejecución en su totalidad, un plazo global de ejecución de seis años, a contar desde la aprobación definitiva de los proyectos de ejecución, urbanización y gestión, -Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Reparcelación y Urbanización-, que resulta de la consideración de la consecución de las siguientes acciones y plazos para las actuaciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes a realizar:

- **Trámites preparatorios**

- Tramitación y aprobación del presente *Plan Parcial*
- Tramitación del *Programa de Actuación Urbanizadora*. El inicio de su elaboración puede llevarse a cabo una vez recaída la aprobación inicial del presente Plan Parcial, pudiendo simultanearse su tramitación con la del Plan Parcial. En todo caso la aprobación definitiva de éste requerirá la aprobación definitiva del documento de ordenación urbanística pormenorizada que desarrolla.
- Redacción y tramitación del *Proyecto de Urbanización*. Asimismo, el inicio de la elaboración del mismo puede llevarse a cabo una vez recaída la aprobación inicial del presente Plan Parcial y, en consecuencia, se cuente con un primer refrendo de las soluciones de ordenación pormenorizada propuestas. Su presentación ante el Ayuntamiento de Tolosa para su preceptiva tramitación ha de efectuarse por parte de los propietarios privados del ámbito, y, en cualquier caso, en el plazo máximo de 1 mes contado a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. Su tramitación podrá ser conjunta o simultánea a la del Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Reparcelación.
- Redacción y tramitación de la totalidad de los documentos propios del sistema de actuación, -*Convenio, constitución de la Junta de Concertación y Proyecto de Reparcelación*, para el caso que sea necesaria la constitución de Junta de Concertación. Han de ser elaborados y presentados ante el Ayuntamiento de Tolosa para la referida tramitación en el plazo máximo de doce meses, contado a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial y del PAU, debiendo presentarse ante el Ayuntamiento de Tolosa antes de la finalización de ese mismo plazo, por parte de los propietarios del suelo que reúnan, al menos, el 50% de la superficie del Ámbito de actuación Integrada, la propuesta de convenio de concertación, previo a la formalización de la constitución de la Junta de Concertación, si ello fuera necesario.

A estos efectos, resulta aconsejable que, una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial, se proceda a la presentación del convenio referido en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, al objeto de que en el plazo de un mes, una vez firmado el mismo, se constituya, si la misma fuera necesaria, la correspondiente Junta de Concertación, en escritura pública. Su intervención, de ser necesaria su constitución, resulta fundamental para el impulso y dirección general, del proceso de

ejecución en general, y, de la formulación del Programa de Actuación Urbanizadora y de los preceptivos Proyectos de Urbanización y Reparcelación, en particular.

- **Urbanización**

- Se realizará en 5 fases:
 - o Fase 01: Desvío del tráfico rodado
 - o Fase 02: Se acometerán los realojos transitorios de las preexistencias de las parcelas de referencia catastral OH81A04 y OH81004 y se procederá al derribo de las mismas (edificaciones existentes al sur de la regata).
 - o Fase 03: Urbanización y edificaciones del sur de la regata y encauzamiento parcial de la misma. **Parcela a.20.01/26.**
 - o Fase 04: Se procederá a realizar los realojos definitivos de las preexistencias de las parcelas de referencia catastral OH81A04 y OH81004 y de las preexistencias de las parcelas de referencia catastral OH81001 y OH81002, a la parcela a.20.3/26 y se procederá al derribo de las mismas.
 - o Fase 05: Se procederá a realizar las obras de urbanización, pudiendo simultanearse las edificaciones, del sector (resto). **Parcelas a.20.2/26, a.20.03/26 y b.20.1/26.**
- Se podrá ejecutar la pasarela peatonal simultaneando con las obras de urbanización, una vez que el ayuntamiento de TOLOSA ponga a disposición de los propietarios de la propiedad la disponibilidad de ocupación de los suelos correspondientes.
- Se deberán coordinar los trabajos de urbanización con el tráfico rodado existente, sin que se tenga que cortar el mismo. Se hace extensible esta condición a la ejecución de la rotonda. Asimismo, se deberá preservar también el acceso rodado y peatonal a las edificaciones situadas al otro lado de la red ferroviaria existente en colindancia con el ámbito.
- El corte y desvío de las afecciones existentes deberán garantizar el suministro a las viviendas colindantes.
- El movimiento de tierras, como parte del mismo se realizará la excavación de los sótanos de la totalidad de las parcelas edificables con el objetivo de reducir el coste de aportación de materiales externos de calidad para los rellenos.
- La ejecución unitaria del vaso de los sótanos. Las edificaciones proyectadas bajo la rasante del conjunto del ámbito serán objeto de un único proyecto de edificación.
- Para permitir la adecuada compactación de los viales, es, a todas luces, conveniente simultanear la ejecución del movimiento de tierras con la de los vasos de sótano de las edificaciones.
- En el caso de que, por sus titulares, no se ejecuten "en plazo" los muros de los vasos, se realizará la obra de explanación resolviendo sus bordes con la urbanización con las soluciones constructivas que se consideren convenientes por la Dirección de Obra. Las obras de edificación a realizar deberán justificar ante la Junta, las previsiones necesarias para evitar descalces en la obra de

urbanización, cuya reparación, en caso de producirse, se deberá asumir por el promotor de las obras de edificación. A tal efecto, la Junta podrá exigir la constitución de las garantías oportunas.

- La implantación de las arterias principales de las redes de servicios, y, la ejecución básica de las aceras perimetrales de la manzana de edificación proyectada, afirmado, y, disposición de bordillos y soleras en aceras, y, tendido de la primera capa de aglomerado.
- Una vez realizadas las obras citadas, y, sin solución de continuidad, se realizarán la totalidad de las terminaciones de la urbanización general, - acondicionamiento de zonas ajardinadas, terminaciones de pavimentación en aceras y espacios peatonales, capa de rodadura, mobiliario urbano y alumbrado, y, plantación de arbolado -con excepción de las correspondientes a los tramos de viales peatonales de las edificaciones en la que se localizan las parcelas edificables, que se pospondrán hasta la terminación de éstas.

• Edificación

- Se definen un total de 4 Unidades de Edificación lucrativa.
- Cada una de dichas unidades y parcelas deberán desarrollarse garantizando el normal funcionamiento de las edificaciones a implantar en cada una de las citadas parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada contenida en el presente Proyecto.
- Dichas parcelas podrán desarrollarse simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización; siempre que se haya ejecutado la urbanización básica, redes de infraestructuras y viario, del susodicho ámbito
- Con anterioridad o simultáneamente a la construcción de cada edificación, deberá quedar garantizada la realización de la urbanización necesaria para dotar de acceso y de los servicios necesarios de cada parcela en las condiciones que determine el Proyecto de Urbanización.
- Además de las obligaciones particulares respecto de la urbanización general asignadas a cada una de las parcelas de adjudicación privada, para poder otorgarles las preceptivas licencias de edificación, deberán presentar, en el caso de que así fuese necesario, el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria junto con el Proyecto de Edificación.
- Para su ejecución no se establecen plazos específicos.



3. PLAZOS MÁXIMOS PARA LA EJECUCIÓN DEL SECTOR

- Aprobación del "Plan Parcial del sector "26. OLARRAIN"6 meses
- Aprobación del "Plan Especial del ámbito "2.SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO GENERAL"6 meses
- Aprobación del "Programa de Actuación Urbanizadora":.....2 meses
(A partir de su presentación al Ayuntamiento)
- Firma del "convenio urbanístico":..... 2 meses
(A partir de la aprobación definitiva del "Programa de Actuación Urbanizadora")
- Constitución de la "Junta de Concertación":..... 1 mes
(A partir de la firma del "convenio urbanístico")
- Adhesión a la "Junta de Concertación":..... 1 mes
(A partir de la notificación)
- Presentación al Ayuntamiento del "proyecto de reparcelación" 12 meses
(A partir de la de la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector "26. OLARRAIN" y el Plan Especial del ámbito "2.SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO GENERAL")
- Presentación al Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización del
- Ámbito Urbanístico "26. OLARRAIN" 1 mes
(A partir de la firma de la aprobación del Proyecto de Reparcelación)
- Ejecución de las obras de urbanización del A.U.
"26. OLARRAIN" No se establecen
- Ejecución de las obras de urbanización del A.U.
"2.SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO GENERAL": No se establecen
- Ejecución de las obras de edificación del A.U.
"26. OLARRAIN": No se establecen

4. OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN

4.1. OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Corresponde al conjunto de propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución (conformada por el Sector "26. Olarrain" y el sector "2. Santa Lucia. Equipamiento General" sufragar la totalidad de los costes derivados de las cargas de urbanización del Sector "26. Olarrain". A estos efectos, se estará a lo establecido en el "Convenio urbanístico" suscrito con fecha 2.008.

Esquemáticamente dichas cargas de urbanización son las siguientes:

a.- La totalidad de los costes relativos a la ejecución de las obras de urbanización del Sector "26. Olarrain", definidas en el Proyecto de Urbanización a elaborar y tramitar. Asimismo se incluirán los costes derivados de los derribos y demoliciones que corresponda realizar, incluida la ejecución de la nueva pasarela peatonal y ciclista sobre el río Oria.

b.- Las indemnizaciones que pudieran resultar, en atención a cualquier concepto susceptible de indemnización de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

c.- Los honorarios de elaboración de los necesarios proyectos urbanísticos, Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, etc., así como de cualquier otro estudio que resulte de necesaria realización (levantamiento topográfico, parcelario, geotécnico, etc.).

Sin embargo, se deben reseñar alguna excepción como:

- Las obras de urbanización general a desarrollar en el A.U. "2.SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO GENERAL", así como el costo de los proyectos de urbanización, edificación, plan especial, etc. afectantes o relacionados con este ámbito.
- Las obras de ejecución y acondicionamiento de las obras del sistema general viario previsto incluida su intersección con la carretera "GI-2634", que se considerará como carga de urbanización del citado desarrollo urbanístico en la medida y en la parte en la que no sea abonada por la entidad competente en dicha infraestructura viaria (Diputación Foral de Gipuzkoa).
- Las obras de apantallamiento acústico del sistema general viario (N-1) deberá ser abonada por la entidad competente en dicha infraestructura viaria (Diputación Foral de Gipuzkoa).
- El realojo de la concreta actividad de sociedad que viene siendo desarrollada en la actualidad en el bajo de la casa conocida con el nombre de San Esteban auzoa nº65 (serán por cuenta del ayuntamiento de Tolosa la puesta a disposición del local necesario para su reubicación).
- De acuerdo con lo establecido por la vigente Ley "2/2006"17, la Junta de concertación, tendrá derecho a resarcirse, con cargo a las entidades prestadoras

ó concesionarias de los servicios urbanos de una parte a determinar del coste de las obras de primer establecimiento y mantenimiento de los mismos, que se concretará en el "Proyecto de Reparcelación".

Así, los colectores y redes generales serán financiados por la propiedad de la U.E. junto con las compañías concesionaras y propietarios externos, dependiendo del número de viviendas que viertan o se sirvan de los mismos. De forma que los promotores de la U.E. asuman el coste de las redes en una cantidad proporcional al nº de viviendas de su ámbito respecto del total de viviendas que las utilicen.

4.2. OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN ASIGNADAS A LAS PARCELAS DE CARÁCTER LUCRATIVO

Con anterioridad o simultáneamente a la construcción de cada edificación, deberá quedar garantizada la realización de la urbanización necesaria para dotar de acceso y de los servicios necesarios de cada parcela en las condiciones que determine el Proyecto de Urbanización.

Además de las obligaciones particulares respecto de la urbanización general asignadas a cada una de las parcelas de adjudicación privada, para poder otorgarles las preceptivas licencias de edificación, deberán presentar, en el caso de que así fuese necesario, el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria junto con el Proyecto de Edificación.

4.3. 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, 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, los porches, los pasos a los espacios libres del interior de las manzanas y las aceras de los mismos, 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 garajes de la edificación, y deberán ejecutarse hasta el bordillo de la acera opuesta.

Serán de cuenta del conjunto de propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución (conformada por el Sector "26. Olarrain" y el sector "2. Santa Lucia. Equipamiento General") todas las instalaciones provisionales que fueran necesarias realizar, así como el mantenimiento de la urbanización hasta la definitiva recepción por parte del Ayuntamiento de Tolosa.



Vitoria-Gasteiz, noviembre 2023



Sergio García Legido

Javier González-Lizasoain Aladro



TOLOSAKO UDALA

2026ko maiatzaren 26an Gobernu Batzarra emana

HASIERAKO ONESPENA

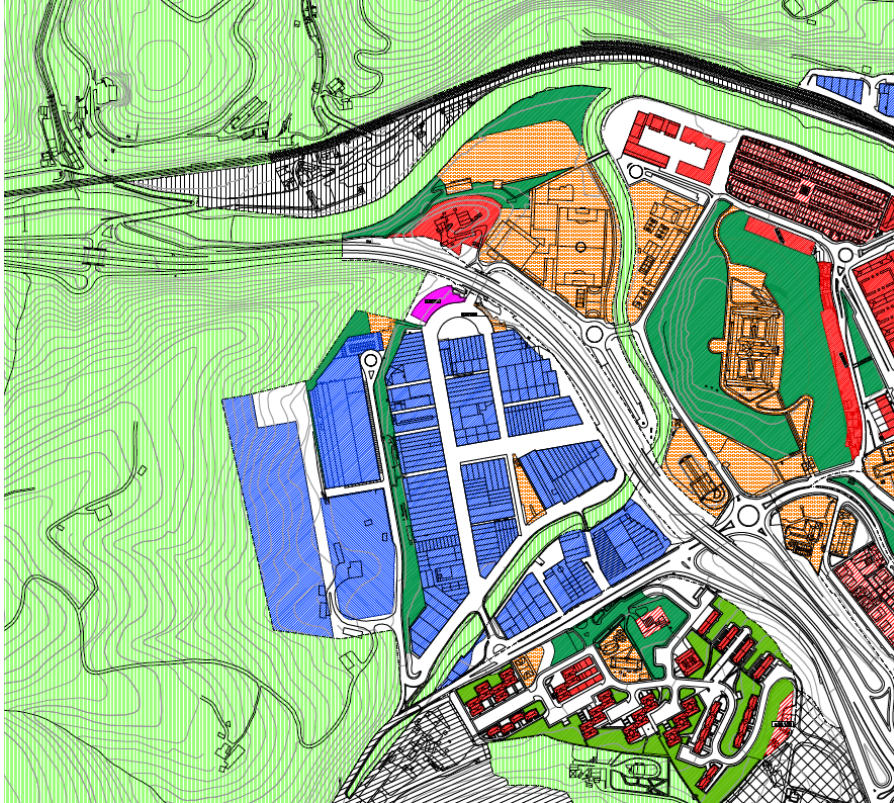


Nº 1834

T O L O S A

SECTOR "26. OLARRAIN" EREMUA

HIRI ANTOLAMENDURAKO ZATIKAKO PLANA - PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA



DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

REVISIÓN 02

FEBRERO 2026

Javier González-Lizasoain Aladro / Sergio García Legido
Arquitectos

ITAU

ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO
c/ Jose Erbina 5, bajo. 01005 Vitoria-Gasteiz. Tel.: 945 133869 Fax: 945 133402
www.itauarquitectos.com itau@itauarquitectos.com



INDICE DE MEMORIA

1. CONSIDERACIONES GENERALES.....	1
2. INGRESOS POR VENTA DE LA EDIFICACIÓN RESULTANTE.....	2
3. COSTES DE LA EDIFICAIÓN RESULTANTE.....	2
4. GASTOS DE PROMOCIÓN	3
5. GASTOS DE URBANIZACIÓN	3
5.1. GASTOS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 26 OLARRAIN	3
5.2. GASTOS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 2 SANTA LUCIA.....	4
6. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL A.A.I 26/02	5

1. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente estudio sobre la viabilidad económico financiera contiene las determinaciones exigidas por el art. 68.f de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, teniendo en cuenta la valoración de la totalidad de los bienes y derechos afectados por la actuación.

El estudio de viabilidad económico financiera trata de justificar, -teniendo en cuenta la diferencia entre los ingresos y los gastos derivados de un futuro y normal desarrollo de la promoción-, un resultado positivo de tal cuantía, que permita remunerar suficientemente los capitales invertidos. En este sentido, reiterar que el ámbito "2.SANTA LUCIA.EQUIPAMIENTO GENERAL", esta comprendido dentro del A.A.I. 26/02 OLARRAIN SANTA LUCIA, que constituye una única unidad de ejecución¹, y que por tanto la viabilidad del ámbito se debe referir y analizar en el contexto del ámbito de actuación integrada.

Los terrenos del ámbito "2.SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO GENERAL" serán obtenidos por la administración mediante cesión por parte de sus actuales propietarios, como contrapartida a la adjudicación, a los propietarios, de los correspondientes derechos urbanísticos en el contexto del A.A.I., y por lo tanto los propietarios actuales del ámbito "2.SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO GENERAL" tendrán derecho de los derechos urbanísticos generados en el ámbito "26.OLARRAIN", objeto del presente Plan Parcial. El Ayuntamiento de Tolosa utilizará el nuevo suelo obtenido por cesión para la implantación de un equipamiento comunitario. La ejecución de las obras de urbanización y edificación previstas en el ámbito "2.SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO GENERAL" serán a cuenta y cargo y beneficio del Ayuntamiento de Tolosa, considerándose ya ejecutadas, y por tanto financiadas, las actuaciones desarrolladas en la parcela e.10.01/02 para la construcción de la carretera de subida a Izaskun.

Partiendo de estas premisas, mediante un breve estudio analítico de ingresos y gastos de la promoción, que forma parte del presente estudio económico-financiero, se describe el proceso de cálculo seguido y los parámetros utilizados, tales como, edificabilidad física, valores unitarios de venta y costes unitarios de ejecución material considerados para los diferentes usos previstos, los gastos de la promoción, incluidos dentro de estos, los de honorarios de los facultativos, licencias de construcción y generales de la promoción, los costes y gastos de urbanización que se detallan de manera separada, incluidas las indemnizaciones por bienes y derechos afectados, así como el valor del suelo tanto urbanizado como sin urbanizar.

El modelo o método utilizado para la determinación de la viabilidad económica del Sector, está basado en el residual estático, propuesto por la Orden ECO 805/2003 bajo la fórmula " $F = VM * (1 - b) - \Sigma Ci$ ", en la que la suma de "pagos" (gastos) de las promoción ΣCi , son calculados bajo el supuesto de que los Gastos de la promoción (GP) equivalen al 15% de la suma del Coste de construcción de contrata (CCC) más el Valor del suelo urbanizado ($VSu = F$).

De acuerdo con el convenio urbanístico vigente para el Sector, el modelo contempla la cesión o participación de la administración en las plusvalías generadas por la actividad urbanística del 10% de la edificabilidad del ámbito, materializándose en parcelas urbanizadas, e imputándose el 100% de los costes y gastos de urbanización al 90% del aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación, independientemente de que finalmente dicho porcentaje de cesión pueda ser sustituido por una compensación económica.

El resultado obtenido en este documento, en cuanto al valor del suelo, lo es a efectos de la justificación de la viabilidad económico-financiera del Sector, sin perjuicio del que pueda resultar del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

2. INGRESOS POR VENTA DE LA EDIFICACIÓN RESULTANTE

Uso	Edificabilidad	Cesión	Edificabilidad	Precio m2	Total
	Total	Administración	apropiable		
Viv. libre	5.433,00	543,30	4.889,70	2.700,00	13.202.190,00
Viv. tasada	3.425,00	342,50	3.082,80	2.100,00	6.473.880,00
Viv. VPO	8.342,00	834,20	7.507,80	1.350,00	10.135.530,00
Garajes libres	8.152,16	815,22	7.336,94	400,00	2.934.776,00
Garajes tasados	1.756,25	175,63	1.580,62	300,00	474.186,00
Garajes VPO	3.448,03	344,80	3.103,23	260,00	806.839,80
Comercial s/r	1.633,30	163,33	1.469,97	1.200,00	1.763.964,00
Comercial b/r	960,51	96,05	864,46	600,00	518.676,00
Hotelero	2.744,55	274,46	2.470,09	2.000,00	4.940.180,00
Alojam. Dotacionales	4.100,00	410,00	3.690,00	1.250,00	4.612.500,00
Garaje hotelero	1.921,44	192,14	1.729,30	450,00	778.185,00
Garaje Alojamiento. Dotacional	561,64	56,16	505,48	200,00	101.096,00
Total	42.477,88	4.247,79	38.230,39		46.742.002,80

3. COSTES DE LA EDIFICACIÓN RESULTANTE

Uso	Superficie edificable	Coste m2	Total
Viv. libre	4.889,70	800,00	3.911.760,00
Viv. tasada	3.082,80	600,00	1.849.680,00
Viv. VPO	7.507,80	550,00	4.129.290,00
Garajes libres	7.336,94	270,00	1.980.973,80
Garajes tasados	1.580,62	270,00	426.767,40
Garajes VPO	3.103,23	270,00	837.872,10
Comercial s/r	1.469,97	400,00	587.988,00
Comercial b/r	864,46	270,00	233.404,20
Hotelero	2.470,09	800,00	1.976.072,00
Alojam. Dotacionales	3.690,00	550,00	2.029.500,00
Garaje hotelero	1.729,30	270,00	466.911,00
Garaje Alojamiento. Dotacional	505,48	270,00	136.479,60
Total	38.230,39		18.566.698,10

Por lo tanto el presupuesto total de contrata de la edificación resultante es de **22.094.370,73 euros** (18.566.698,10 x1,19).

4. GASTOS DE PROMOCIÓN

Este concepto incluye entre otros, los de los Honorarios de los facultativos y demás profesionales que intervienen en la ejecución de las edificaciones, Licencia de obras, así como los Gastos generales de la promoción, tales como los de gestión, administración directamente imputables a la promoción, gastos registrales y notariales, tasas e impuestos no repercutibles o no recuperables, gastos bancarios, etc., estimándose en **5.219.195,96 €**, cifra equivalente al 15 % de la suma del Coste de construcción de contrata (22.094.370,73) y del Valor del Suelo Urbanizado (12.700.269).

5. GASTOS DE URBANIZACIÓN

5.1. GASTOS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 26 OLARRAIN

a) Obra de urbanización (Coste de ejecución por contrata)..... 4.692.750

Demoliciones y Derribos	103.252,47
Movimiento de tierras	109.213,45
Obras de fábrica	680.980,63
Pavimentación	798.402,08
Jardinería, señalización y mobiliario urbano	71.243,81
Instalaciones	1.517.503,16
Control de Calidad	24.000,00
Seguridad y Salud	48.000,00
Pasarela	404.680,31
Rotonda	377.701,62
Encauzamiento	179.857,92
Rehabilitación acueducto	107.914,74
Tratamiento acústico	270.000,00

b) Indemnizaciones por bienes o derechos afectados, distintos del suelo 447.550

Indemnizaciones por traslados de actividades	60.000,00
Indemnizaciones por realojos	387.550,00

c) Honorarios de técnicos facultativos 315.479

P.P	
Estudio de Detalle	
Proyecto de Urbanización y Dirección	
Programa de actuación urbanizadora	315,479,00
Coordinación Técnico Medio Seguridad y Salud	
Estudo geotécnico y topográfico	
Convenio de Concertación, Constitución Junta de Concertación y Proyecto de Parcelación	



d) Intervenciones de carácter ambientales	50.000
Calidad de suelo	50.000,00
 Total gastos urbanización Sector 26. Olarrain.....	5.505.779

5.2. GASTOS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 2 SANTA LUCIA

a) Obras de urbanización (Coste de ejecución por contrata).....	585.010
Demoliciones y Derribos	3.570,00
Movimiento de tierras	71.400,00
Obras de fábrica	178.500,00
Pavimentación	71.400,00
Jardinería, señalización y mobiliario urbano	41.650,00
Instalaciones	203.490,00
Control de Calidad	5.000,00
Seguridad y Salud	10.000,00
b) Indemnizaciones por bienes o derechos afectados, distintos del suelo	0
c) Honorarios de técnicos facultativos	46.800
P.P	
Estudio de Detalle	
Proyecto de Urbanización y Dirección	
Programa de actuación urbanizadora	46.800,00
Coordinación Técnico Medio Seguridad y Salud	
Estudio geotécnico y topográfico	
Convenio de Concertación, Constitución Junta de Concertación y Proyecto de Reparcelación	
d) Intervenciones de carácter ambientales	0
 Total gastos urbanización Sector 2. Santa Lucia.....	631.810

Nota: Los gastos de urbanización del Sector 2 Santa Lucia corren a cargo del Ayuntamiento de Tolosa

6. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL A.A.I 26/02

La diferencia entre los ingresos y gastos de la promoción, incluido el valor del suelo, refleja un resultado bruto positivo de **6.728.166,80 €**. El porcentaje que resulte de la relación entre dicha diferencia de ingresos y gastos, es decir, del resultado bruto de la promoción, con respecto de la inversión total prevista realizar, nos permite tras su comparación, conocer la retribución de los capitales invertidos en términos de rendimiento bruto, siendo dicho porcentaje en este caso, del **16,81 %**.

La prima de riesgo para la promoción de edificios destinados a uso residencial que establece la Orden ECO 805/2003, es del **8 %** y la tasa libre de riesgo, basada en el tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años, es del **2,94 %**, suman ambas un total de **10,94 %**, porcentaje inferior al de la promoción analizada, lo cual justifica su viabilidad, basada como ya se ha dicho, en la adecuada remuneración de los capitales invertidos.

Total ingresos por ventas	46.742.002,80 €
Total gastos de la promoción distintos del suelo	27.313.567,00 €
Valor del suelo urbanizado	12.700.269,00 €
Gastos de urbanización	5.505.779,00 €
Valor del suelo sin urbanizar	7.194.490,00 €
Resultado bruto de la promoción	6.728.166,80 €
Inversión de la promoción	40.013.836,00 €
Retribución bruta de los capitales invertidos	16,81%

Vitoria-Gasteiz, noviembre 2023



Sergio García Legido



Javier González-Lizasoain Aladro



TOLOSAKO UDALA

2026ko maiatzaren 26an Gobernu Batzarra emana

HASIERAKO ONESPENA

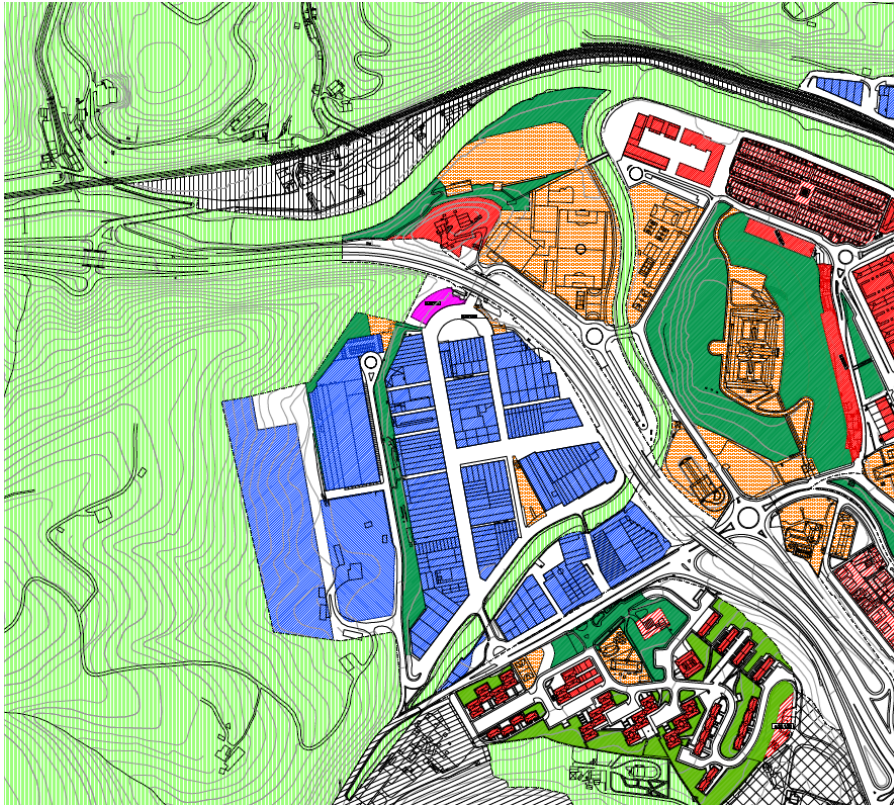


Nº 1834

T O L O S A

SECTOR "26. OLARRAIN" EREMUA

HIRI ANTOLAMENDURAKO ZATIKAKO PLANA - PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA



DOCUMENTO E: INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

REVISIÓN 02

FEBRERO 2026

Javier González-Lizasoain Aladro / Sergio García Legido
Arquitectos

ITAU

ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO

c/ Jose Erbina 5, bajo. 01005 Vitoria-Gasteiz. Tel.: 945 133869 Fax: 945 133402

www.itauarquitectos.com itau@itauarquitectos.com

INDICE DE MEMORIA

1. OBJETO Y AGENTES	1
1.1. OBJETO.....	1
1.2. CONTEXTO	1
1.3. OBJETIVOS	1
2. ANTECEDENTES	2
2.1. MARCO NORMATIVO	2
2.2. MARCO CONCEPTUAL.....	2
3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PLAN PARCIAL “26. OLARRAIN” DE TOLOSA	5
3.1. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO	5
3.2. AGENTE QUE LO PROMUEVE	5
3.3. OTRAS NORMAS, PLANES, ETC. RELACIONADOS CON EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “26. OLARRAIN” DE TOLOSA	5
3.4. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “26. OLARRAIN” DE TOLOSA	5
3.5. OBJETIVOS PARA PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES	6
4. EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO	6
4.1. BENEFICIOS O RESULTADOS DEL PLAN	6
4.2. ACCESO A LOS RECURSOS	10
4.3. REPRESENTACIÓN EN LA TOMA DE DECISIONES	12
4.4. SUPERACIÓN O MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SOCIALES.....	12
4.5. CUMPLIMIENTO DE NORMAS Y OTROS INSTRUMENTOS JURÍDICOS	12
5. MEDIDAS PARA ELIMINAR DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES	12
5.1. ACCESIBILIDAD	13
5.2. SEGURIDAD	13
5.3. MEZCLA DE USOS	14
5.4. USO DE LENGUAJE NO SEXISTA	14
6. CONCLUSIÓN.....	15

1. OBJETO Y AGENTES

1.1. OBJETO

El objeto de este informe es la evaluación del impacto en función del género en la redacción del Plan Parcial del Sector "26. Olarrain" de Tolosa.

1.2. CONTEXTO

El presente INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO se enmarca en el Plan Parcial del Sector "26. Olarrain" de Tolosa, que establece su delimitación y ordenación estructural para permitir una posterior ordenación pormenorizada económicamente sostenible y adecuada, con el objetivo de permitir la creación de un ámbito de suelo urbano correctamente integrado en la malla urbana.



1.3. OBJETIVOS

El informe de impacto en función del género del Plan Parcial Olarrain persigue tres objetivos:

- Facilitar la incorporación del objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración del Plan Parcial Olarrain.
- Proporcionar una mayor información sobre las necesidades de las personas, mujeres y hombres, a las que va dirigido el Plan Parcial Olarrain, contribuyendo, así, a incrementar su nivel de eficacia.
- Posibilitar una toma de decisiones más comprometida con la igualdad de mujeres y hombres.

2. ANTECEDENTES

2.1. MARCO NORMATIVO

El marco legal en materia de igualdad de género, en la Comunidad Autónoma Vasca, lo constituyen la **Ley 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres** y la resolución 40/2012 de 21 de agosto, por la que se aprueban las **Directrices sobre la realización de la evaluación previa de impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres**.

La Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, en su **artículo 3.4** señala que los poderes públicos vascos han de incorporar la perspectiva de género en todas sus políticas y acciones, de modo que establezcan en todas ellas el objetivo general de eliminar las desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

A efectos de dicha Ley, se entiende por integración de la perspectiva de género la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

En concreto, el **artículo 46.1** de la referida Ley establece que los poderes públicos vascos arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas y programas en materia de medio ambiente, vivienda, urbanismo y transporte integren la perspectiva de género, considerando, entre otras, cuestiones relativas a la seguridad de las personas, a facilitar la realización del trabajo doméstico y de cuidado de las personas y la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, así como a fomentar una mayor participación de las mujeres en el diseño y ejecución de las citadas políticas y programas.

Con carácter general, todos los proyectos de disposiciones de carácter general, a saber, proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento han de ir acompañados del Informe de impacto en función del género. El Plan Parcial del Sector "26. Olarrain" de Tolosa, al tratarse de un documento de planeamiento urbanístico, está por tanto sujeto a contar con dicho informe.

2.2. MARCO CONCEPTUAL

De manera previa a la redacción del informe, conviene aclarar los siguientes cuatro conceptos: la desigualdad de género, de igualdad, la integración de la perspectiva de género, influencia de la práctica urbanística en las personas y aparente neutralidad del espacio y el urbanismo. Este marco conceptual se basa, por un lado, en la "Guía para la elaboración de informes de impacto de género" (Emakunde - Instituto Vasco de la Mujer, 2013), y por otro, en el "Informe sobre discriminación y género en el uso de la ciudad" (elaborado para el documento de aprobación inicial del PGOU de Irún, marzo 2011, de Iñaki Iturbe / Rafael Peñuelas, arquitectos urbanistas).

Desigualdad de género

- Sexo y género no son lo mismo. El sexo es la diferencia biológica entre hombres y mujeres. El género la construcción social, los roles, estereotipos y valores asociados al hecho de pertenecer a uno u otro sexo.

- El sistema sexo-género es el proceso por el que a las mujeres se les asigna el trabajo de cuidado, que se realiza en el ámbito privado y no está remunerado y a los hombres el trabajo productivo, que está remunerado y se desarrolla en el ámbito público.
- La consecuencia del sistema sexo-género es que las mujeres han sido relegadas a una posición social discriminatoria, con menor acceso a derechos, recursos, oportunidades y en las que sus características y aportaciones han sido menos valoradas.
- Por otra parte, determinadas condiciones aumentan la discriminación, cuando al hecho de ser mujer se unen factores como la edad, raza, lengua, orientación sexual, u otros factores que generan discriminación múltiple.
- Por ello a la hora de realizar políticas públicas hay que identificar las diferentes posiciones y condiciones de las mujeres e intervenir para modificar el sistema y corregir las asimetrías de poder.

Igualdad de género

- La igualdad implica tanto la igualdad de trato entendida como la ausencia de discriminación, como la igualdad de oportunidades, entendida como el ejercicio efectivo e igualitario de todos los derechos, incluido el control y acceso al poder y a los recursos y beneficios económicos y sociales.
- La igualdad no implica igual tratamiento, sino igual acceso a los recursos y beneficios, ejercicio del poder y de los derechos.
- Por lo tanto, cuando un colectivo está en situación de desventaja inicial, es necesario realizar un trato diferente a favor del colectivo discriminado.

Integración de la perspectiva de género

- La integración de la perspectiva de género -mainstreaming- es la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas para la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases.
- Para su implantación se requiere: un compromiso político firme, fortalecer las políticas específicas para la igualdad de mujeres y hombres, disponer de estadísticas desagregadas por sexo y herramientas adecuadas, disponer de conocimiento de las relaciones de género y de la Administración, disponer de recursos financieros y personal suficiente, impulsar la participación de las mujeres y cambiar las estructuras procesos institucionales y organizativos.

Influencia de la práctica urbanística en las personas

- Hay una percepción muy extendida desde la perspectiva de género, de que la práctica urbanística consiste en tomar decisiones sobre la localización de las actividades en el espacio, sobre la forma del espacio público, del espacio privado y de los edificios, sobre las características de los sistemas de transporte, y que el urbanismo influye directamente en el acceso que las personas y los grupos sociales tienen a lugares de empleo, equipamientos y servicios, en la comodidad de uso de éstos y en la necesidad de transporte para acceder a ellos.
- Ahora bien, es necesario señalar que siendo esta visión bastante cierta desde un punto de vista genérico, no puede aplicarse literalmente desde la perspectiva de las decisiones que corresponden a un Plan General, pues muchos de los aspectos

más concretos y que más influyen en la vida cotidiana de las y los habitantes de una ciudad escapan a la regulación del instrumento de ordenación marco que es el Plan General, dependiendo mucho más de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, Planes Parciales, Planes Especiales, así como de los concretos proyectos de urbanización y/o de ejecución de viviendas y equipamientos.

- Sucede que, en éstos últimos, el Plan General incide sólo de forma global (grandes parámetros, superficies máximas, tipología global; pero no las ordenaciones pormenorizadas), mientras que el desarrollo de estos otros instrumentos de planeamiento es mucho más dependiente de las leyes y normas concretas que rigen cada uno de los mismos.

La posible “aparente neutralidad” del espacio y del urbanismo

- (...) siendo la ciudad el escenario principal de nuestro modo de vida, su diseño y forma de funcionar estarían afectando de forma sutil y continuada a nuestra forma de habitarla, y que, bajo el supuesto de la neutralidad del espacio, éste respondería con exactitud a la estructura de poderes e interacciones que rige nuestra sociedad.
- En síntesis, estos razonamientos conducirían a reconocer que como consecuencia de ello el urbanismo no sería neutro desde el punto de vista del género, pues podría mejorar o perjudicar el modo en que las mujeres llevan a cabo sus múltiples responsabilidades en la esfera pública y en la esfera privada al ser éstas probablemente las usuarias mayoritarias de los equipamientos urbanos y del transporte público como consecuencia de su papel garante de la reproducción social.
- Siguiendo con las reflexiones que se comentan, en la medida que en general el urbanismo se habría centrado en un par de objetivos claros: la producción inmobiliaria y de infraestructuras del transporte, por un lado, y el reparto equitativo de los beneficios de la urbanización entre los propietarios del suelo, por otro, los aspectos más sutiles de tipo dotacional, de accesibilidad, o de diseño amable de la ciudad, habrían quedado relegados en parte.
- Este tipo de conclusiones coinciden en parte con la realidad, cuando se afirma que el espacio de la ciudad no es neutro, pues efectivamente, cada pieza es el resultado de una múltiple secuencia de intereses, decisiones, necesidades, opciones, disponibilidades económicas, oportunidades, etc., etc. Precisamente la disciplina y práctica urbanísticas consisten en la canalización de cada uno de estos pequeños pero complejos procesos, y en la armonización de cada uno con el resto de piezas de este enorme puzzle que es el territorio objeto de ordenación.
- Lo que ya no parece tan fácilmente constatable es que en esta suma de procesos intervenga el factor del género de forma determinante. Se podrá argumentar que de la mala resolución de cada una de estas piezas podría derivarse una decisión que perjudicara por ejemplo la accesibilidad, o el disfrute de un espacio libre, o la existencia de un equipamiento, pero esto va a afectar por igual a mujeres y hombres.
- Sólo en la medida que haya más mujeres que necesitan moverse, pasearse por un parque o asistir a una actividad dotacional, podrá decirse que se produce una discriminación, pero ésta se deberá a una razón cuantitativa, por mayor número de mujeres que de hombres demandantes de esos servicios de ciudad, pero no cualitativa, pues no habrá intencionalidad de perjudicar a un sexo respecto del otro. Cuando un hombre necesitase cubrir esas mismas necesidades, la discriminación por la eventual falta o inadecuación de oferta por parte de la ciudad, le afectará de igual manera.

3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PLAN PARCIAL “26. OLARRAIN” DE TOLOSA

3.1. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

Plan Parcial del Sector “26. Olarrain” de Tolosa.

3.2. AGENTE QUE LO PROMUEVE

Las entidades promotoras del Plan Parcial del Sector “26. Olarrain” de Tolosa son los propietarios de sus terrenos.

Los **arquitectos redactores del Plan Parcial**, son Javier González-Lizasoain Aladro y Sergio García Legido, de ITAU, ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO, S.L.P.

3.3. OTRAS NORMAS, PLANES, ETC. RELACIONADOS CON EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “26. OLARRAIN” DE TOLOSA

Las normas relacionadas directamente con el Plan Parcial Olarrain son el **Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa**, la **Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo** y el **Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo**, tal y como cita la Memoria descriptiva-justificativa de la propuesta de ordenación urbanística de dicho Plan Parcial.

El presente Plan Parcial se adapta en su totalidad a lo señalado en los artículos 67 y 68 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, del Gobierno Vasco y a los artículos 45, 46 y siguientes (del 47 al 55 inclusive, que desarrollan el artículo 45) del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. La documentación se desarrolla según lo indicado en el art. 68 de la Ley 2/2006 y en los artículos 57 a 64 inclusive, del citado Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a perspectiva de género, destacan los planes municipales (Ayuntamiento de Tolosa):

- Diagnóstico y III Plan para la Igualdad de Mujeres y Hombres 2015-2020
- Ordenanza municipal de igualdad entre Mujeres y Hombres del Ayuntamiento de Tolosa.

3.4. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “26. OLARRAIN” DE TOLOSA

El objetivo del Plan Parcial Olarrain es establecer su delimitación y ordenación estructural para permitir una posterior ordenación pormenorizada económicamente sostenible y adecuada, con el objetivo de permitir la creación de un ámbito de suelo urbano correctamente integrado en la malla urbana, para lo cual se han realizado los correspondientes tanteos reiterativos de la ordenación estructural y pormenorizada.

Para ello, los objetivos del Plan Parcial Olarrain son los siguientes:

1. Ordenar estructuralmente el área y definir los usos del suelo.
2. Concretar los sistemas generales de comunicaciones.

3. Concretar el sistema general de espacios libres.
4. Concretar las zonas privadas con aprovechamiento lucrativo incluidas en el área.
5. Establecer edificabilidades urbanísticas en el área.
6. Establecer las dotaciones públicas de sistemas locales: sistemas generales de espacios libres, sistemas locales de espacios libres, sistemas locales para equipamientos públicos.
7. Proponer una tipología de vivienda en bloque, con diferentes tipos de bloques y viviendas.
8. Plantear la gestión del suelo: división en unidades de ejecución y faseado de la urbanización.

3.5. OBJETIVOS PARA PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES

La promoción de la igualdad de mujeres y hombres es un transversal a los objetivos anteriormente citados.

Por ello, los objetivos concretos de la ordenación resultante (su forma urbana, distribución de usos, espacios libres, dotaciones, comunicaciones, tipología de viviendas, etc.) del Plan Parcial Olarrain son:

- Satisfacer las necesidades de mujeres y hombres.
- Contribuir a la igualdad de mujeres y hombres.

4. EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

La evaluación previa del impacto en función del género analiza las repercusiones positivas o adversas que la actividad proyectada en el plan puede tener de cara a eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y de promover su igualdad en el contexto social sobre el que se pretende regular o intervenir.

Siguiendo las pautas de la "Guía para la elaboración de informes de impacto de género" de Emakunde - Instituto Vasco de la Mujer, a continuación, se analizan desde la perspectiva de género:

- Los beneficios o resultados del plan
- La mejora del acceso a los recursos
- La representación en la toma de decisiones
- La superación o modificación de las normas sociales
- El cumplimiento de normas y otros instrumentos jurídicos

4.1. BENEFICIOS O RESULTADOS DEL PLAN

¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma o acto administrativo contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector?

En cuanto a los beneficios sociales y económicos indirectos (generación de empleo), el PERI prevé una serie de nuevos usos del que se podrán beneficiar quienes vayan a residir y trabajar en el ámbito, así como el resto de habitantes del municipio.

Las alternativas de ordenación propuestas en el Plan Parcial Olarrain son las siguientes:

Alternativa 1. Consiste en la ordenación propuesta en el Plan General vigente, aprobado por el Ayuntamiento de Tolosa en plano, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de marzo de 2009 (B.O.G del 31 de marzo de 2009).

Alternativa 2. Consiste en la propuesta contenida en el Plan Parcial del Sector "26. Olarrain" de Tolosa, aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Tolosa, en sesión celebrada el 9 de mayo de 2011, promovido por "Inversiones BIDELAN, S.L.".

Alternativa 3. Consistente en la propuesta contenida en el Plan Parcial del Sector "26. Olarrain" redactado por ITAU, ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO, S.L.P. con fecha de julio de 2019.

El ámbito de Olarrain está definido en el PGOU como una porción del municipio con autonomía territorial y urbanística.

Se encuentra al Sur de la villa de Tolosa, con una geometría en forma de huso, limitado en sus bordes por **el trazado del ferrocarril al Oeste** y por **el río Oria al Este**. Al otro lado del río, **la carretera N-1**, que se mantiene a cierta distancia de su cauce en el casco urbano, se acerca hasta casi pegarse a la margen derecha del mismo.

Entre los condicionantes físicos del sector se encuentra también **la regata Oaska**, que lo atraviesa en su parte central, yendo a desembocar al río Oria.

A este respecto, el PGOU y el PTS de Ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica), establecen unos condicionantes en base al caudal del tramo objeto de análisis.

En este caso, serían **15 m** la distancia que deberá respetar la **línea de edificación** con respecto al deslinde **del río Oria** (PGOU, Norma particular del ámbito de Olarrain, apartado IV.1). Con respecto a **línea de urbanización**, el retiro del río Oria sería de **5 m** de la servidumbre del dominio público, en el caso del vial que forma parte de la red general de comunicaciones, según la Ley de Aguas, y de **15 m** para el resto de la urbanización (PTS). Para **la regata Oaska**, los retiros serían de **12 metros para la edificación y 2 para la urbanización** (PTS).

En cuanto al ferrocarril, en la ley 39/2003 del Sector Ferroviario y en su Reglamento R.D. 2387/2004, también se establece una distancia mínima a la línea límite de edificación, medida desde la arista exterior de la plataforma del ferrocarril. Esta distancia se reduce a 10 m en este ámbito, a petición del ayuntamiento de Tolosa al Ministerio de Fomento.

Con referencia a la N-1, hay que señalar que es el principal foco de contaminación acústica, factor que habrá que tener en cuenta en la ordenación de las parcelas residenciales.

Interiormente, el ámbito es atravesado de Norte a Sur por **la carretera GI-2634**, que forma parte del Sistema general de comunicaciones y que conecta en el extremo Sur del sector con la N-1, girando en ese punto hacia el Oeste, en dirección a Azpeitia. A su vez, en el extremo Norte, existe un vial que asciende hacia los caseríos cercanos ubicados al Oeste, pasando por encima de trazado ferroviario.

Junto a la margen izquierda del Oria encontramos **el acueducto** que daba servicio a la papelera Olarrain y un poco más al Norte, está prevista la realización de **una pasarela sobre el río**, para la conexión peatonal y ciclista del sector con la zona deportiva ubicada en el ámbito urbanístico "25. Usabal Kirolgunea".

El desarrollo del municipio de Tolosa hacia el Sur, siguiendo el cauce del Oria, se ha materializado en diversas edificaciones de bloques de reducidas dimensiones. Todas estas edificaciones se han realizado en la margen derecha del río, dada la falta de espacio entre este último y el trazado ferroviario ubicado en su margen izquierda. Sin embargo, en Olarrain, el río y el ferrocarril se separan, creando una bolsa de espacio libre, que ha sido ocupado de manera anárquica por diversos edificios de escasa altura.

Con el Plan Parcial se abre la posibilidad continuar el desarrollo urbanístico de la villa a lo largo del río. Simultáneamente, se ofrece la oportunidad de rehabilitar un área degradada, con una potencialidad de uso residencial, basada en su valor paisajístico, en la cercanía al río y en la proximidad de la zona deportiva municipal. Asimismo, resulta atractivo su valor para el uso terciario, gracias a su situación favorable para las comunicaciones con otras zonas del territorio.

En cuanto a la edificabilidad del ámbito se eleva a 17.200m²(t) residenciales + 10.000m²(t) terciarios.

A continuación se representa la propuesta ilustrativa contenida en el PGOU, que llamaremos **alternativa 1**:



Observamos que la propuesta inicial resulta excesivamente compacta, con manzanas casi cerradas, de forma que difícilmente se cumplen todos los requisitos enumerados anteriormente. Asimismo, tampoco se observa reserva alguna de suelo en concepto de equipamiento. Por otro lado, se observa una ordenación densa, compacta, con ausencia de espacios públicos tales como plazas, parques de niños, etc. Los espacios libres propuestos se entienden como restos, residuos surgidos como consecuencia de la implantación de los edificios.

Como **alternativa 2** se recoge la propuesta presentada en el Plan Parcial redactado en junio de 2010:



Se transcribe a continuación la descripción general de esta alternativa:

“...se basa en la creación de espacios libres, amplios y con un fondo de edificación no superior a 13 m, de cara a obtener viviendas pasantes, con doble fachada, favoreciendo así el confort térmico que se obtiene gracias a la ventilación cruzada.

Todos los condicionantes arriba enumerados delimitan una zona edificable larga y estrecha, que no permite la implantación de dos filas de bloques lineales, dado que la distancia entre ellas sería mínima, dando lugar a un espacio interior estrecho, sombrío, nada coherente con las premisas iniciales. Es por esto que se proponen dos bloques de viviendas en forma de C, abiertas al río Oria y alejadas al máximo del trazado de la N-1, en aras de conseguir el mayor confort acústico. Los bloques de los extremos adquieren esa forma como consecuencia de los límites a los que se tienen que ceñir.

Con el objetivo de reducir el impacto que la nueva ordenación pueda generar, se propone edificar bajo rasante parte de la edificabilidad destinada a uso terciario sobre rasante. De esta forma se reduce el volumen edificatorio, y así, el impacto visual también será menor.”

En dicha propuesta se valora positivamente, tanto la trama viaria, que resuelve correctamente los múltiples condicionantes planteados, como la valoración de los elementos paisajísticos y la creación de espacios libres. Asimismo, se estima que resulta adecuada la segregación de los usos terciario y residencial en base a las condiciones geométricas del ámbito. Sin embargo, con respecto a esta segregación de usos, se considera que la ubicación de una torre de uso terciario en el extremo Sur del sector resulta poco adecuada, ya que provocaría sombra sobre la zona residencial.

En cuanto a los bloques residenciales planteados pensamos que no son apropiados para un entorno que no tiene condicionamientos de alineaciones impuestas o pre-existencias que obliguen a proponer una ordenación de manzanas semi-abiertas, de grandes dimensiones, con encuentros internos en esquina y sin ángulos rectos, que condicionan innecesariamente el desarrollo posterior de los proyectos de edificación.

Se estima que este tipo de soluciones corresponden a un entorno urbano más consolidado, de ensanche de una ciudad, y que habría que seguir el ejemplo de otras construcciones residenciales de menores dimensiones, como las que se han llevado a cabo en el entorno próximo.

De esta forma se redacta la propuesta definitiva (**alternativa 3**) que se basa en las siguientes premisas:

1. Mantenimiento de la vialidad del Plan Parcial aprobado inicialmente en 2.011.
2. Mantenimiento parcial de la segregación planteada en el Plan Parcial de 2.011 entre el uso residencial y terciario.
3. Ordenación de bloques residenciales regulares, de dimensiones contenidas, acordes con el entorno rural del ámbito.
4. Absorción por parte del espacio público los giros e irregularidades derivadas de la geometría del ámbito.
5. Flexibilización de la ordenación, al evitar elementos edificatorios continuos.
6. Creación de un espacio público unitario, potenciando la conexión peatonal con la zona deportiva y las zonas residenciales adyacentes situadas en la margen derecha del río Oria.

Teniendo en cuenta que hoy en día existe aún una diferencia sustancial en la diversidad de tareas que llevan a cabo las mujeres respecto de los hombres (en cuanto a la conciliación laboral-familiar, cuidado de menores, de mayores y del hogar), el que el Plan Parcial proponga diversidad de usos y de espacios públicos para reducir los desplazamientos entre éstos, contribuye a la disminución de las desigualdades entre mujeres y hombres. Entre éstas, la alternativa 2 lo realiza en mayor medida, debido a su diversidad edificatoria y de espacios públicos.

En cuanto a los beneficios económicos directos derivados del Plan Parcial, éstos corresponderán a las empresas promotoras de la operación, y sus beneficios recaerán en su accionariado. Asumiendo que estas empresas estuvieran mayormente compuestas por hombres, la operación no contribuiría a disminuir las desigualdades en el sector. Pero ese aspecto es ajeno al Plan Parcial como tal.

4.2. ACCESO A LOS RECURSOS

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

En cuanto al acceso a los recursos urbanos físicos (espacios libres, equipamientos públicos, comercio) el Plan Parcial mejora considerablemente la situación actual de la siguiente manera:

Unión entre el ámbito urbano del nuevo asentamiento residencial de Olarrain con el núcleo urbano de Tolosa

La red viaria del ámbito la conforman dos viales, ambos de doble sentido. Uno se considera al igual que en el PGOU sistema general y el otro sistema local (trasera). Confluyen en una rotonda en el extremo sur del ámbito.

El sistema general es la continuación de la antigua N-1. Es de doble sentido, con una anchura de vial de 7 m, y dispone de una acera de 2 m de ancho en el lado este, al lado del acueducto, y de una acera de 4 m al oeste. En este lado, además, se plantea una banda de aparcamientos en línea, de 2.5 m de anchura, para dar respuesta a los requerimientos de la ley en cuanto al número de plazas de aparcamiento públicas.

El sistema local es de doble sentido y atraviesa el ámbito de sur a norte, partiendo de la rotonda antes mencionada. Tiene una anchura de vía de 6 m, que permite el estacionamiento en batería propuesto a su lado oeste y en línea a su lado este. Una vez superados los aparcamientos, el vial se estrecha progresivamente hasta una anchura de 3 m. La acera que acompaña al vial en el lado este tiene una anchura constante de 3 m.

Con el fin de mantener una velocidad de 30 km/h y con régimen de circulación fluido, es decir, evitando arranques y paradas que pueden incrementar el nivel sonoro, es necesario incorporar medidas que propicien esta forma de circular, mediante soluciones en la urbanización de las calles.

Soluciones como bandas sonoras, contribuyen a aumentar los niveles de ruido y la molestia, incluso los badenes pueden ser una solución que no logre el objetivo, ya que la función de las medidas es evitar aceleraciones, arranques y paradas. Para ello los badenes tienen que estar adecuadamente dimensionados o, desde el punto de vista del ruido, resulta más apropiado recurrir a otras actuaciones como el estrechamiento de carriles mediante isletas u otros medios para lograr un doble objetivo: reducción de velocidad a 30 km/h y tráfico fluido. No obstante, los badenes pueden ser apropiados en determinadas situaciones, como por ejemplo sirviendo de aviso si actúan como puerta de entrada a una zona residencial.

Además se recomienda el empleo de pavimento asfáltico convencional, evitando pavimentos que puedan generar un incremento de la emisión como adoquines, hormigones impresos, etc.

La rotonda tiene un radio interior de 12 m, y un vial de 6 m de ancho. El radio exterior es, por tanto, de 18 m.

Las aceras peatonales se plantean, en general con 4,00 m de anchura -incluyendo en dicha dimensión arbolado en alcorque-. En el caso de la acera Este de la prolongación de la existente de acceso al barrio por la antigua carretera N-1, la anchura es de 2 m.

Por ello, asumiendo que las mujeres tienen un menor acceso al vehículo privado, utilizando más otros modos de movilidad como el peatonal, la bicicleta y el transporte público, se concluye que la ordenación del Plan Parcial, en ambas alternativas, disminuye la desigualdad entre mujeres y hombres en cuanto al acceso a los recursos urbanos físicos.

En cuanto al acceso a recursos económicos, la alternativa 3 del Plan Parcial propone diferentes tipos de edificios de vivienda, lo que posibilita una mayor diversidad de tipos de vivienda (en cuanto a programa y tamaño), lo cual posibilita una mayor diversidad de precios de venta. Ello contribuye a la mejora de la accesibilidad a la vivienda, lo cual afecta especialmente a quienes cuentan con menos recursos económicos.

En la alternativa 3 se plantean una serie de variedades tipológicas de edificación para las viviendas diversificadas en diferentes dimensiones, mientras que en las alternativas 1 y 2 la mayoría se resuelve con una tipología compacta.

Las tipologías que se pueden desarrollar en la alternativa 3 ofrecen una variedad en la programación de las viviendas que no pueden ofrecer las alternativas 1 y 2.

4.3. REPRESENTACIÓN EN LA TOMA DE DECISIONES

En cuanto a la toma de decisiones, ¿la futura norma o acto administrativo prevé una representación equilibrada de mujeres y hombres o, al menos, una representación similar al de su presencia en el ámbito?

La aprobación del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento, actualmente con una composición de 8 mujeres y 9 hombres (47,05%-52,95%), representación que se corresponde relativamente con la presencia de mujeres en el municipio (51,70%-48,30%). Por ello, puede considerarse que en la aprobación del Plan Parcial se prevé una presencia equilibrada de hombres y mujeres y, a su vez, una representación similar al de su presencia en el municipio.

4.4. SUPERACIÓN O MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SOCIALES

¿Se prevé que los objetivos y las medidas planteadas en la futura norma o acto administrativo contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres?

No se considera de aplicación. Si bien el Plan Parcial cuenta con impacto en función de género en los aspectos previamente mencionados, no se estima que pueda contribuir a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a mujeres y hombres.

4.5. CUMPLIMIENTO DE NORMAS Y OTROS INSTRUMENTOS JURÍDICOS

¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas?

El Plan Parcial Olarrain, al tratarse de un documento de planeamiento urbanístico, está por tanto sujeto a contar con un informe de impacto en función del género, conforme el marco legal en materia de igualdad de género, en la Comunidad Autónoma Vasca (la Ley 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres y la resolución 40/2012 de 21 de agosto, por la que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa de impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres).

Al contar con el presente informe, se considera que el Plan Parcial cumple con dicho instrumento jurídico dirigido a evitar la discriminación y promover la igualdad.

5. MEDIDAS PARA ELIMINAR DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES

A continuación, se incluyen las medidas incluidas en el Plan Parcial que contribuyen a eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, así como otras medidas que se prevén implantar con posterioridad a su aprobación con el fin de neutralizar su posible impacto negativo o, en su caso, de fortalecer su impacto positivo.

- Accesibilidad
- Seguridad
- Mezcla de usos
- Uso de lenguaje no sexista

5.1. ACCESIBILIDAD

Asumiendo que las mujeres tienen un menor acceso al vehículo privado, utilizando más otros modos de movilidad como el peatonal, la bicicleta y el transporte público, la accesibilidad en estos modos es clave para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

Se trataría claramente de aplicar una discriminación positiva a la cuestión de la accesibilidad, cuyo objeto sería dar un protagonismo creciente a los modos de acceso no motorizados y a los de transporte público, para reducir la necesidad de inversión en viales convencionales, en vehículos y en energías no renovables.

Cabe señalar que esta noción de accesibilidad urbana coincide con los principios de movilidad urbana sostenible y que no es una cuestión exclusiva de género, sino que hay otros grupos sociales a quienes afecta en mayor medida: personas con discapacidad, personas mayores, niñas y niños y personas con menores recursos económicos.

En este sentido, el Plan Parcial Olarrain, tal y como se recoge en el punto 4.2, mejora sustancialmente la conexión del ámbito con el núcleo urbano de Tolosa.

5.2. SEGURIDAD

La seguridad es quizá el aspecto más conocido dentro del llamado urbanismo de género, el cual se refleja en los diferentes “mapas de la ciudad prohibida para las mujeres” y herramientas similares.

Las reflexiones llevan a la constatación de que la calidad y la seguridad del espacio público son fundamentales para las mujeres, pero también para la población de más edad y la infantil, los tres grupos que realizan una gran cantidad de desplazamientos a pie en el espacio próximo, que utilizan el espacio público para desplazarse y que también lo utilizan como lugar de ocio y ejercicio. Y estiman que un entorno amable, seguro y de calidad fomentaría un mayor uso del espacio público, así como las posibilidades de interacción social en el barrio, base para el desarrollo de una red de relaciones sociales de ayuda y de apoyo. En el caso de las personas mayores un entorno de calidad alargaría el tiempo de autonomía física y de salud mental, mientras que durante la infancia y la adolescencia el entorno físico es un aspecto fundamental para el desarrollo y la adquisición progresiva de autonomía de las personas.

En este sentido, el Plan Parcial Olarrain contribuye a la mejora de la seguridad a través de la forma del espacio público, de la siguiente manera:

La forma de los espacios públicos condiciona aspectos que hoy en día preocupan cada vez más a los vecinos de cada barrio y consideramos que los puntos que a continuación vamos a exponer pueden quedar mejor resueltos en la alternativa 2 que en la alternativa 1.

- Iluminación nocturna
- Resultar visible a ojos de otra gente

- Evitar zonas aisladas
- Establecer actividades de proximidad y cuidar el mantenimiento de la zona urbana
- Legibilidad y accesibilidad de los espacios
- Paseos para personas de movilidad reducida con áreas de descanso a lo largo de los mismos
- Espacios liberados de la presión del automóvil
- Espacios de juegos infantiles sanos y seguros
- Portales transparentes con entrada a calles principales
- Fomento de mezcla de usos para que se pueda conseguir la deseada proximidad y accesibilidad que facilite la realización de las diversas tareas que compondrían una vida compleja y completa para todos los ciudadanos y ciudadanas

5.3. MEZCLA DE USOS

La mezcla de usos puede contribuir a la reducción de la discriminación en la ciudad, en cuanto a la conveniencia de la proximidad y complejidad de todas las actividades que se desarrollan en el entorno urbano, facilitar la legibilidad y accesibilidad de los espacios, fomentar la mezcla de usos de forma que se pueda conseguir la deseada proximidad y accesibilidad para facilitar la realización de las diversas tareas que compondrían una vida compleja y completa para ciudadanas y ciudadanos.

En definitiva, la mezcla de usos es una herramienta clave para conseguir tejidos urbanos más ricos y más amenos, y que además permitan reducir en parte los desplazamientos entre los diversos destinos.

Teniendo en cuenta que hoy en día existe aún una diferencia sustancial en la diversidad de tareas que llevan a cabo las mujeres respecto de los hombres (en cuanto a la conciliación laboral-familiar, cuidado de menores, de mayores y del hogar), la mezcla de usos es clave para reducir las desigualdades entre mujeres y hombres en la ciudad.

El Plan Parcial, en ambas alternativas, propone ordenaciones con mezcla de usos, con edificios de uso mixto (residencia con uso comercial en planta baja) a lo largo de las calles, y edificios de uso residencial y terciario en el ámbito. Sin embargo, en la alternativa 3 se mejora la mezcla de usos al incorporar espacios públicos entremezclados con el uso residencial, terciario y deportivo aglutinados por una plaza urbana que sería la rótula entre el eje peatonal Este - Oeste del ámbito.

5.4. USO DE LENGUAJE NO SEXISTA

Si bien en el uso clásico del género gramatical en lengua castellana el masculino se emplea para referirse a los individuos de sexo masculino, así como a todos los individuos de la especie, sin distinción de sexos, desde los años 70 ha habido una reivindicación paulatina de modificación del uso del género en el lenguaje. Reivindicación que se ha ido consolidando y que se recoge en la **Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres del Gobierno Vasco: la utilización de un uso no sexista del lenguaje (artículo 18.4).**

La idea que subyace es que "lo que no se nombra, no existe". En cuanto al género, el hecho de que, en castellano el masculino en plural incluya el femenino, contribuye a la desigualdad entre mujeres y hombres.

Por ello, y dada la riqueza de la lengua castellana, todos los textos que formen parte del Plan Parcial Olarrain (no solo los de comunicación o participación ciudadana, sino también los textos técnicos), deberán utilizar un lenguaje no sexista.

Para alcanzarlo, se sugieren las siguientes estrategias lingüísticas, aplicables a la redacción de los documentos escritos que formen parte del Plan Parcial:

1. Utilizar la palabra persona, en lugar del masculino: personas vecinas en lugar de los vecinos.
2. Utilizar los colectivos, los abstractos y las formas neutras: la ciudadanía, la población, la infancia, la juventud, pareja...
3. Incorporar las formas femeninas junto a las masculinas: vecinos y vecinas, ciudadanos y ciudadanas
4. Utilizar quien en lugar de el que, los que, aquel que, etc.

6. CONCLUSIÓN

Tras el análisis de los diferentes aspectos de impacto en función de género en las alternativas 1, 2 y 3 del Plan Parcial Olarrain, concluyendo que la alternativa 3 contribuye en mayor medida a la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres.

Si bien las 3 alternativas proponen usos y espacios nuevos con mezcla de usos y mejoran la accesibilidad, la forma urbana de la alternativa 3 permite alcanzar mayor diversidad de tipos de vivienda y de tipos de espacios públicos, y resuelve de mejor manera los aspectos relacionados con la seguridad.

Vitoria-Gasteiz, noviembre 2023



Sergio García Legido



Javier González-Lizasoain Aladro



TOLOSAKO UDALA

2026ko maiatzaren 26an Gobernu Batzarra emana

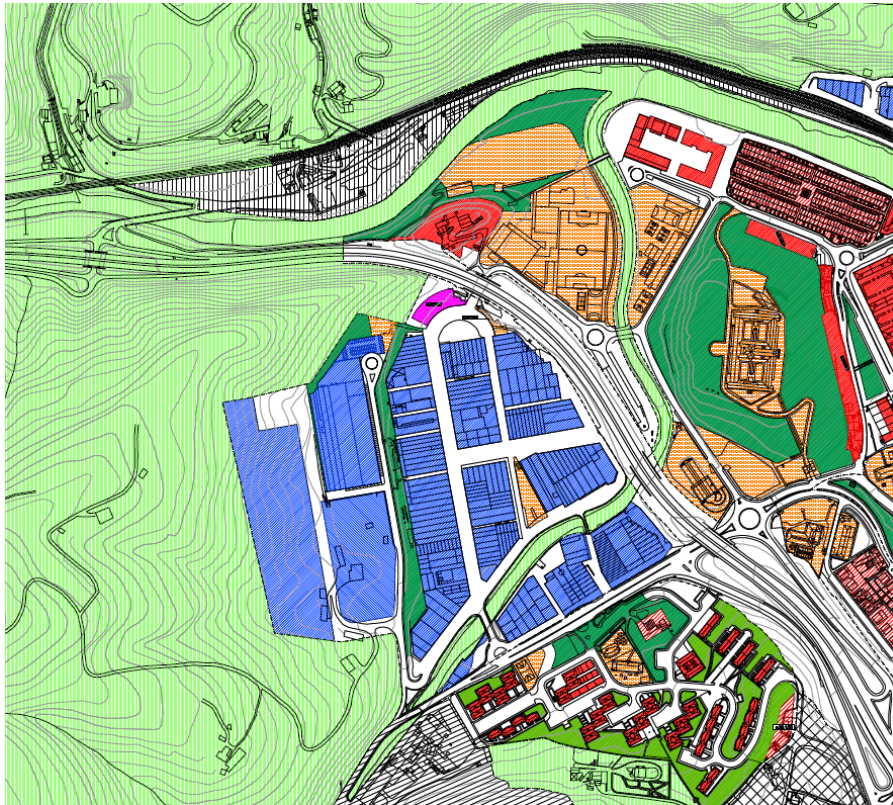
HASIERAKO ONESPENA



Nº 1834

T O L O S A

SECTOR "26. OLARRAIN" EREMUA



HIRI ANTOLAMENDURAKO ZATIKAKO PLANA - PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

REVISIÓN 02
FEBRERO 2026

Javier González-Lizasoain Aladro / Sergio García Legido
Arquitectos

ITAU

ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO
c/ Jose Erbina 5, bajo. 01005 Vitoria-Gasteiz. Tel.: 945 133869 Fax: 945 133402
www.itauarquitectos.com itau@itauarquitectos.com

1. INTRODUCCIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.1.f del 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 del Gobierno Vasco, se redacta la presente "Memoria de Sostenibilidad Económica del Ayuntamiento de Tolosa", ante la actuación prevista en el Plan Parcial del Ámbito "26.Olarrain" del PGOU de Tolosa.

2. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA: COSTES DE IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO

2.1. COSTES DE IMPLANTACIÓN

No existen gastos de urbanización con cargo al Ayuntamiento por la implantación de servicios y/o infraestructuras, ni de las edificaciones que contengan los equipamientos: social/comercial/sin determinar, al ser éstos de titularidad privada.

2.2. COSTES DE MANTENIMIENTO

A continuación, reflejamos una tabla de costes anuales de mantenimiento del futuro ámbito "26. Olarrain", basándonos en los datos disponibles de mantenimiento del Polígono Apatta-1 actualmente consolidado y en uso, repercutiendo los costes de una campaña de asfaltado antes de finalizar los 20 años de la entidad de conservación de manera anual, es decir, se han calculado los costes de la campaña de asfaltado y se ha dividido por 20 años para obtener el coste anual.

CONCEPTO	POLÍGONO APATTA-I		SECTOR 26. OLARRAIN	
	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN M ²	COSTE ANUAL EN €	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN M ²	COSTE ANUAL EN €
IBERDROLA	48.500,00	5.550,00	32.817,00	3.708,32
FENOSA	48.500,00	2.300,00	32.817,00	1.542,40
JARDINERÍA	48.500,00	23.000,00	32.817,00	15.423,19
ADMINISTRACIÓN DE FINCAS	48.500,00	5.300,00	32.817,00	3.577,05
SEGUROS	48.500,00	1.250,00	32.817,00	853,24
OTROS GASTOS	48.500,00	4.500,00	32.817,00	7.051,90
CAMPAÑA DE ASFALTADO	48.500,00	18.158,00	32.817,00	14.472,29
TOTAL		60.058,00		42.628,47

3. IMPORTE DE INGRESOS MUNICIPALES

3.1. IMPUESTOS PUNTUALES DE ÚNICO PAGO

Licencias	$800,00 \text{ €} \times 7 \times 0,85 = 4.760,00 \text{ €}$
Licencia de obra	$4,5\% \times (17.200 \times 1000 + 10.000 \times 900 + 16.000 \times 500) \times 0,85 = 4,5\% \times 34.600,00 \times 0,85 = 1.323.450,00 \text{ €}$
Licencias 1ª ocupación	$505,00 \times 7 = 3.535,00 \text{ €}$
Actividades clasificadas	$654,00 \times 7 = 4.578,00 \text{ €}$
TOTAL	1.336.323,00 €

Nota: para el cálculo de las licencias y el cálculo de las licencias de obra, se ha tenido en cuenta que el 15% de cesión al Ayuntamiento, no estarán sometidos a dichos pagos; por esta razón aparece el valor 0,85. Por otro lado, el número 7 indica el número total de edificios.

3.2. IMPUESTOS PERIÓDICOS ANUALES O PERMANENTES

Impuestos sobre bienes inmuebles (IBI)	$(0,75 \times 2,04 \times 27.200) \times 0,85 = 37.373,60 \text{ €}$
Impuesto de circulación de vehículos	No es significativo.
Tasa de basuras	$944 \times 7 = 6.608,00 \text{ €}$

Nota: para el cálculo del IBI, se ha tenido en cuenta que el 15% de cesión al Ayuntamiento, no estará sometidos a este impuesto; por esta razón aparece el valor 0,85. Por otro lado, el número 7 indica el número total de edificios.

4. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El uso previsto en el Sector "26.Olarrain", para actividades económicas, dispone de una edificabilidad de 10.000 m² sobre rasante. Dado que la superficie total de suelo del sector destinado a dicha actividad es de 1.321,31 m² (27.200,00 m² de edificabilidad total), el aprovechamiento resultante es el siguiente: $10.000,00 / 1.321,31 = 7,57 \text{ m}^2 / \text{m}^2$.

El índice de m² de actividades económicas, sobre los m² de aprovechamiento total sería: $10.000,00 / 27.200,00 = 0,367 \text{ m}^2 / \text{m}^2$.

Comparativamente con la totalidad del municipio de Tolosa, se observa que el índice de suelo productivo es superior a la media de los sectores del mismo municipio, considerándose adecuado y suficiente.

5. CONCLUSIONES

De acuerdo con los datos obtenidos, llegamos a la conclusión de que el ámbito "26.Olarrain" de Tolosa es sostenible económicamente para la hacienda municipal y los usos productivos son suficientes y apropiados.

Javier González-Lizasoain Aladro / Sergio García Legido.
Arquitectos



Nº 1834

TOLOSA

SECTOR "26. OLARRAIN" EREMUA



HIRI ANTOLAMENDURAKO ZATIKAKO PLANA - PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA

RESUMEN EJECUTIVO

REVISIÓN 02
FEBRERO 2026

Javier González-Lizasoain Aladro / Sergio García Legido
Arquitectos

ITAU

ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y URBANISMO
c/ Jose Erbina 5, bajo. 01005 Vitoria-Gasteiz. Tel.: 945 133869 Fax: 945 133402
www.itauarquitectos.com itau@itauarquitectos.com

1.1. OBJETO DEL PLAN PARCIAL

El objeto del Plan Parcial es el desarrollo urbanístico del Sector "26. Olarrain" del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Tolosa, siguiendo las directrices contenidas en el propio PGOU, así como las indicaciones señaladas en el informe de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Tolosa, de fecha 25-09-2023.

1.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

busca una ordenación con carácter, que sea atractiva y viable.

En primer lugar, se segrega el ámbito en dos zonas: la residencial y la de uso terciario, con el fin de cumplir con la edificabilidad prevista en el planeamiento y adaptarse a los condicionantes físicos del lugar.

Buscando sacar partido del carácter periférico del sector con respecto al núcleo urbano, se plantea **un área residencial tratada como una gran zona verde**, en la cual se asientan unos bloques de planta sensiblemente cuadrada y de dimensiones reducidas. A esta zona verde se incorpora en entorno de la regata Oaska.

Los citados bloques se van colocando de manera aparentemente aleatoria, a cierta distancia, de forma que se permita la transparencia visual en distintas direcciones, evitando así la creación de barreras edificatorias continuas.

Se entiende esta porción de la ciudad como una acumulación de edificaciones, con límites difusos, entre las cuales se generan espacios urbanos variados, de distintas dimensiones y relacionados entre sí.

Los edificios se alinean con la calle perimetral, volando en las plantas superiores hacia la misma. En las plantas bajas, dando a la calle, se ubican los locales comerciales, que darán servicio a las viviendas, dotando así de la necesaria autonomía funcional al sector. Mientras, hacia el interior, se generan unos porches que acompañan el recorrido peatonal que cose los distintos edificios y sirven de acceso cubierto a las viviendas.

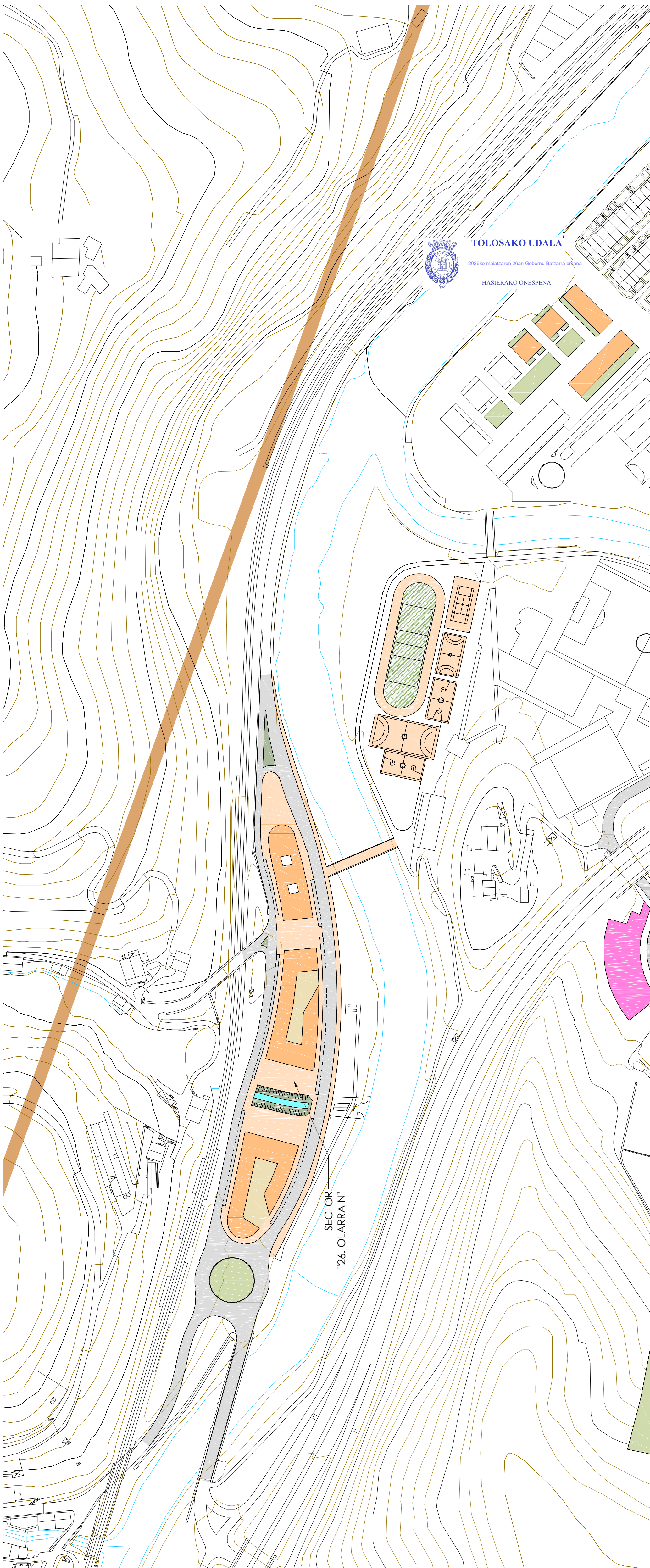
Los aparcamientos privados se sitúan en los sótanos de las parcelas residenciales y de uso terciario. Los aparcamientos de la zona residencial se organizan en dos zonas, una cada lado de la regata Oaska. Cada zona dispone de una rampa de acceso de vehículos, desde la carretera perteneciente al Sistema viario local. Para las salidas peatonales se utilizarán las escaleras de los bloques de viviendas, con la necesaria compartimentación derivada de la aplicación de la normativa de incendios.

La edificabilidad terciaria se organiza en una sola parcela. Las plantas de sótano se destinan a aparcamientos y las plantas sobre rasante a un solo bloque de uso terciario. Se aprovecha la poca dimensión de la parcela en el sentido perpendicular al río, para plantear un edificio que ofrezca una silueta esbelta desde el casco urbano, a modo de proa del conjunto edificatorio autónomo que conforma el sector.

En cuanto a la vialidad, se respeta la propuesta del Plan Parcial aprobado inicialmente en 2.011, incluyendo los criterios del Informe Municipal remitido al promotor el día 25/09/2023, las indicaciones del Departamento de Carreteras de la DFG y las observaciones señaladas en la reunión del 18/10/2023 en el Ayuntamiento de Tolosa.



1.3. PLANO DE ESTADO ACTUAL SEGÚN EL PGOU.



ABIADURA HANDIKO TRENA
TREN DE ALTA VELOCIDAD



TOLOSAKO UDALA
2026ko maiatzaren 26an Gobernu Batzarra emana
HASIERAKO ONESPENA

SECTOR
"26. OLARRAIN"

1834

ITAU
ARQUITECTURA, INGENIERIA Y URBANISMO
Tel: 945 139869 Fax: 945 01005 E-mail: itau@itaurquitectos.com
C/ José Etxebarria, 5 bajo, 01005 Vitoria-Gasteiz www.itaurquitectos.com

HIRI ANTOLAMENDURAKO ZATI KAKO PLANA
TOLOSA "26. OLARRAIN" EREMUA
PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA
SECTOR "26. OLARRAIN" TOLOSA
SUSTATZALEA: PROPIETARIOS DE LOS AMBITOS "26.
OLARRAIN" Y "2. SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO
GENERAL"

INFORMAZIOA / INFORMACION
HOPO: ANTOLAMENDU ARGIGARRIA
PGOU: ORDENACION ILUSTRATIVA

I. 3.2 ESCALA =1:1500 AZAROKA / NOVIEMBRE 2023

PLANO:
PLANO:

ARKITEKTOK: SERGIO GARCIA LEGIDO JAVIER GONZALEZ-LIZASOAIN
ARQUITECTOS: PGOU. SECTOR "26. OLARRAIN" ORDENACION ILUSTRATIVA



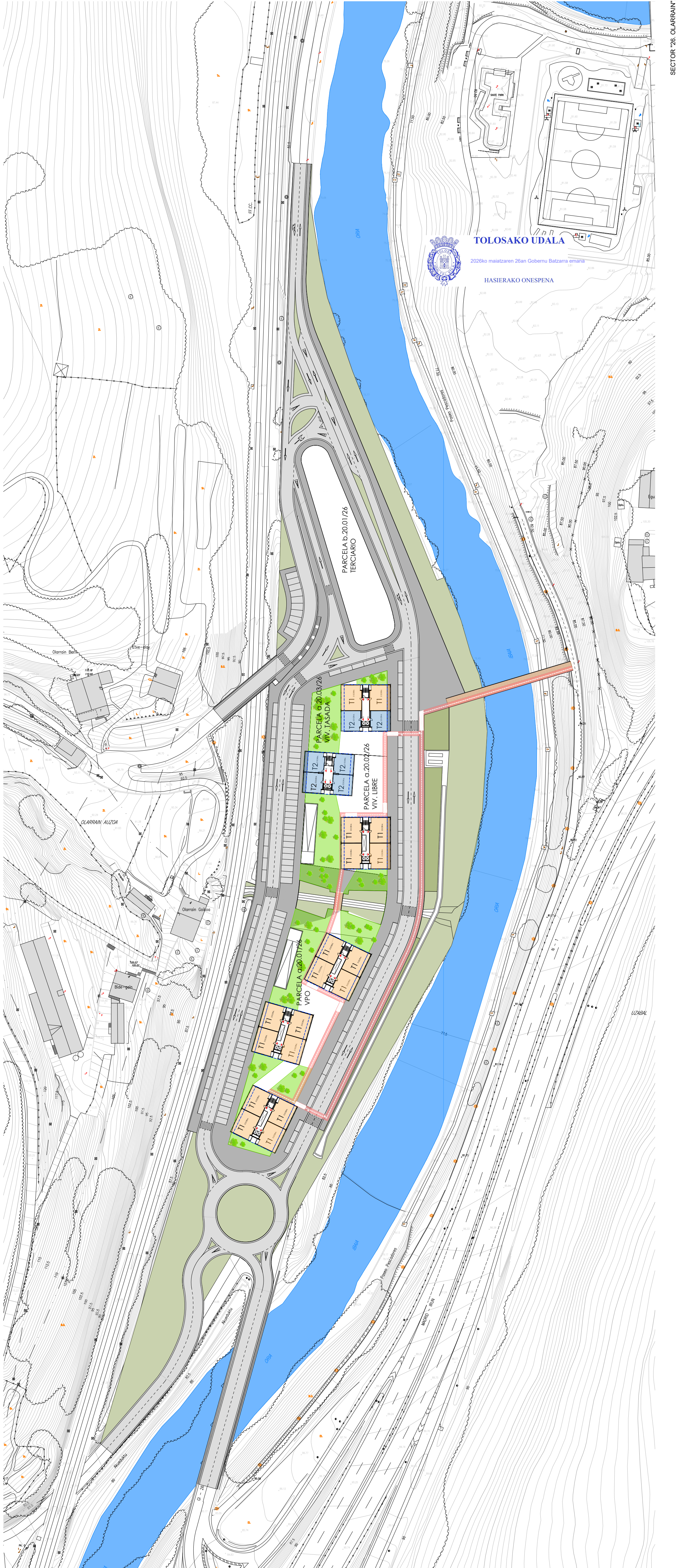
1.4. PLANO DE LA PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL

--- ALINEACION MAXIMA DE EDIFICACION RESIDENCIAL

REVISIÓN 02
HIRI ANTOLAMENDURAKO ZATIKAKO PLANA
TOLOSA "26. OLARRAIN" EREMUA
PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA
SECTOR "26. OLARRAIN" TOLOSA
SUSTATZAILEA: OLARRAIN V 2. SANTA LUCIA. EQUIPAMIENTO
PROMOTOR:

ORDENAZIOA / ORDENACION
ORDENAMENDU OROKORRA. PLANTA OROKORRA
PROPOSATUTAKO MODELUA
ORDENACION GENERAL. PLANTA GENERAL
MODELO PROPUESTO
II. 1.3. ESCALA: 1:1000 OTSAILA / FEBRERO 2026

ARQUITECTOAK: SERGIO GARCIA LEGIDO JAVIER GONZALEZ-LIZASOAIN
ARQUITECTOS:



SECTOR "26. OLARRAIN"