TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

JULIO 2022

Documento nº1
MEMORIA

ÍNDICE

1.- DATOS PREVIOS....1
1.1.- PROMOTOR 1
1.2.- EQUIPO REDACTOR 1
1.3.- SITUACIÓN Y ÁMBITO OBJETO DEL PAU 1

2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROGRAMA 3
2.1.- ANTECEDENTES 3
2.2.- OBJETO DEL PROGRAMA 6

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE 6
3.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL 7
3.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN 8
3.3.- ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN 11

4.- CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN....11
4.1.- CONTENIDO TÉCNICO-URBANÍSTICO 11
4.2.- CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO 12

5.- TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO 13

6.- RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN. ESTRUCURA PARCELARIA 14

7.- DESARROLLO DEL CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO....15
7.1.- DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN 15
7.2.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN 16
7.3.- CONVENIO DE CONCERTACIÓN 16
7.4.- PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN 17
7.5.- PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN 18
7.6.- PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN 26
7.7.- PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA 27
7.8.- PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA 27
7.9.- PROGRAMA DE REALOJOS 28
7.10.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y ESTIMACIÓN APROXIMADA DE SU COSTE 28

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

JULIO 2022

MEMORIA

1.- DATOS PREVIOS

1.1.- PROMOTOR

El promotor del presente expediente de Programa de Actuación Urbanizadora del subámbito denominado "18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra", relativo a la ampliación del actual polígono industrial comarcal de Apattaerreka, que incluye terrenos en los municipios de Tolosa e Ibarra, es la Sociedad TAILSA, en la que participan el Gobierno Vasco, a través de Sprilur, la Diputación Foral de Gipuzkoa y los Ayuntamientos implicados.

1.2.- EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor del presente PAU es el siguiente:

- María Lasa - Arquitecta.
- Tomás A. Mingot - Abogado.
- Amaia Salaverria - Ingeniera de Caminos.
- Miguel Salaverria - Ingeniero de Caminos.

1.3.- SITUACIÓN Y ÁMBITO OBJETO DEL PAU

El Subámbito "18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra" y por tanto la Ampliación del Polígono Industrial Comarcal de Apattaerreka se sitúa al sur de Ibarra y Tolosa, y entre ambos municipios, configurándose, con el relleno de la vaguada que es el límite municipal, como una nueva expansión, hacia el Oeste, del actual Polígono Industrial de Apattaerreka. Se accederá desde el actual Polígono de Apattaerreka y contará con una salida directa a la GI 2130-A sólo utilizable en caso de emergencia y como acceso a la zona del parque interurbano.

Su delimitación queda definida del siguiente modo: al Este por el actual polígono industrial de Apattaerreka, al Norte por la carretera GI- 2130-A, al Sur por el actual polígono industrial de Apattaerreka y al Oeste por el nuevo cauce de escorrentía de la vaguada Apatta, Camino de San Blas y antiguo vertedero de San Blas, todo en Tolosa.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

La superficie total del subámbito 18.1-Terrenos de Ibarra asciende a 154.300 m². Presenta forma irregular alargada, sensiblemente rectangular, según una planta de 550 metros de largo y una anchura variable en torno a los 280 metros. La zona de actuación urbanística, teniendo en cuenta toda la extensión del parque interurbano planteado conforme a los acuerdos interadministrativos adoptados y al Plan Especial, es de 170.877 m².

Corresponde a un territorio de vaguada que en el momento actual ha sido rellenada con los materiales procedentes de los movimientos de tierras del TAV quedando unas superficies escalonadas bastante horizontales entre las cotas 145 a 120. En la zona baja, donde está previsto el desarrollo de un parque interurbano, las cotas actuales oscilan entre la 115 y la cota 90 **.**

El sector queda atravesado en su parte Oeste por el desvío exterior de una vaguada, que discurría originalmente en casi toda su longitud por el límite entre los municipios de Tolosa e Ibarra, atravesando el subámbito de Sur a Norte, y cuya cuenca vertiente total asciende a 0,95 Km² en el punto de desagüe del cauce artificial de la regata.

En lo relativo a las infraestructuras existentes, el subámbito "18.1 (Tolosa)- Terrenos de Ibarra" sobre el que se planifica el desarrollo del nuevo polígono industrial corresponde a un territorio en parte de uso rural, dado que cuenta en sus proximidades con varias pistas, y por otro lado industrial, desde el punto de vista de la parte del polígono que actualmente ya está construida.

El ámbito del polígono queda atravesado por un conducto de gas de alta presión y, tanto en la margen izquierda como en la margen derecha, perimetralmente se encuentran dos colectores principales de saneamiento. Asimismo, y con un trazado casi paralelo al gaseoducto, existe un tendido aéreo de media tensión (30 kv) sobre el cual no es posible construir edificación alguna, de acuerdo con la vigente normativa. También es necesario citar la tubería de abastecimiento de agua a Ibarra desde el embalse de Ibiur, que fue desviada de su trazado inicial con las obras de acondicionamiento de la vaguada para no influir en el relleno con material sobrante de excavaciones del TAV ni en el futuro desarrollo industrial.

En los límites exteriores existen infraestructuras correspondientes al Polígono Industrial de Apattaerreka: agua, telefonía, gas y línea eléctrica en media y baja tensión. Estas infraestructuras fueron calculadas en su día para tener en cuenta la ampliación del Polígono, concretada en el Plan Especial.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROGRAMA

2.1.- ANTECEDENTES

El proceso de gestación del proyecto del polígono industrial comarcal de Apattaerreka se inició en 1997, a raíz de la construcción de la carretera GI- 2130A, 1ª fase de la Variante de Ibarra, como elemento catalizador que posibilitó la ocupación urbanística de un nuevo territorio hasta entonces inaccesible.

En mayo de 2001 fueron aprobados los expedientes de modificación del planeamiento general de los municipios de Ibarra, Leaburu y Tolosa.

En diciembre de 2001 se aprobó el preceptivo Plan Parcial.

En 2005 se concluyeron todas las obras de urbanización del polígono de Apattaerreka previstas en el Plan Parcial aprobado y en la actualidad las diferentes parcelas del polígono ya se encuentran casi totalmente ocupadas por la edificación industrial.

En 2008 se aprueba definitivamente la modificación del Plan Parcial de 2001 con el fin menor de ajustar la ordenación pormenorizada a la realidad construida, englobando los estudios de detalle realizados.

Ante el escenario de la construcción de la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco (TAV) en la comarca de Tolosaldea se reabrió la oportunidad de reconsiderar la conveniencia de acometer la 2ª Fase de desarrollo del polígono de Apatta, concentrando el vertido de los excedentes de tierras de las obras del TAV en Tolosaldea en la parte baja de la vaguada de Apattaerreka.

Esta alternativa se planteó desde la óptica integrada de la minoración de los impactos ambientales sobre la comarca y de la correlativa optimización del aprovechamiento de los escasos recursos de suelo de la misma con criterios de desarrollo sostenible. Efectivamente, la opción de concentrar los vertidos de los excedentes de tierras de las obras de la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco (TAV) en la comarca Tolosaldea en un único punto, resulta ambiental y técnicamente muy interesante, ya que permite evitar la proliferación de vertederos diseminados sobre el territorio y ofrece un punto de vertido de máxima accesibilidad desde la red general de carreteras. Constituye, además, una alternativa muy positiva desde la óptica de la optimización de la ordenación del territorio con criterios de máxima sostenibilidad, por posibilitar el aprovechamiento urbanístico del relleno una vez realizado.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

Esta alternativa de ordenación, el relleno de la parte baja de la vaguada de Apatta y su posterior desarrollo urbanístico como 2ª Fase del polígono industrial de Apattaerreka, ya fue objeto de la correspondiente tramitación legal en el término municipal de Tolosa, con la aprobación, en febrero de 2009, de su Plan General de Ordenación Urbana, en el que se contempla el ámbito urbanístico "18. Apattaerreka" y, dentro de él, el subámbito "18.1 (Tolosa) – Terrenos de Ibarra" que corresponde, al área compartida entre Tolosa e Ibarra, para la implantación de la 2ª Fase de desarrollo del polígono industrial.

Paralelamente al proceso realizado en Tolosa, en el año 2009, Ibarra inicia la Modificación Puntual de sus Normas Subsidiarias de forma que se permita el nuevo desarrollo urbanístico de la vaguada de Apatta.

Con fecha 11 de agosto de 2011 el Director General de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa emite, así mismo, informe favorable sobre el expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias de Ibarra para el desarrollo de la 2ª Fase y ampliación del Polígono Industrial Comarcal de Apattaerreka.

Finalmente, con fecha 12 de septiembre de 2011, el Diputado Foral de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa emite, con carácter favorable condicionado, Informe Definitivo de Impacto Ambiental de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Ibarra para el desarrollo de la 2ª Fase y ampliación del Polígono Industrial Comarcal de Apattaerreka.

Este expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ibarra, en lo referente a la ampliación del Polígono de Apattaerreka fue aprobado definitivamente en mayo de 2012.

De forma paralela a lo anteriormente mencionado, TAILSA comenzó con la redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU), llegando a redactar en 2009 un Avance de Ordenación del ámbito.

Una vez determinado este ámbito en el documento de Modificación de las Normas de Ibarra, en diciembre de 2012 se planteó una nueva ordenación en donde se planteaba el nuevo semienlace.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

Con base en esta ordenación, se realiza un "Documento Síntesis de los Principales Contenidos del PEOU", en donde se definen la zonificación pormenorizada y el cuadro de características de las parcelas edificables. Además, en enero de 2014 se redacta un Anteproyecto de Urbanización del Subámbito "18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra" del Polígono Industrial Comarcal de Apattaerreka, en donde se fijan con cierto rigor los costes de urbanización de dicha actuación.

Ante la complejidad y problemática de ejecutar la totalidad del relleno, la empresa pública propietaria de la mayoría de los terrenos, TAILSA, planteó la posibilidad de una nueva ordenación, reduciendo las necesidades de movimiento de tierras hasta una cantidad próxima a los 980.000 m^3 y eliminando el semienlace planteado en la carretera GI- 2130-A, de salida del Polígono sin pasar por la rotonda existente. Al reducir la zona a urbanizar se vio la necesidad de plantear una segunda modificación de las Normas de Ibarra para ajustar la delimitación de suelo urbano a las zonas estrictamente necesarias a desarrollar.

El documento Modificación Segunda de las Normas Subsidiarias de Ibarra para el desarrollo de la 2ª Fase y ampliación del Polígono Industrial Comarcal de Apattaerreka fue aprobado definitivamente por la Diputación Foral el 4 de abril 2017.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

De forma paralela y desde 2014, TAILSA ha ido profundizando en las posibles ordenaciones que cumplían en principio el ámbito señalado en la Modificación Segunda de las Normas de Ibarra, hasta llegar a la plasmada en el documento de Plan Especial de Ordenación Urbana, aprobado inicialmente por los Ayuntamientos de Tolosa e Ibarra entre finales del mes de mayo y el mes de junio de 2019.

2.2.- OBJETO DEL PROGRAMA

El objeto del presente documento es regular y organizar el desarrollo y la ejecución del subámbito "18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra", que comprende terrenos situados en los municipios de Tolosa e Ibarra, estableciendo al efecto:

a) La identificación de la actuación integrada, con la delimitación de la unidad de ejecución que constituye su objeto.
b) El régimen de la ejecución pública ó privada y su sistema de actuación.
c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de la actuación integrada y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.
d) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.
e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

La ordenación y el régimen urbanístico del subámbito han sido definidos, por un lado en la Modificación Segunda de las Normas Subsidiarias de Ibarra para el desarrollo de la 2ª Fase y ampliación del Polígono Industrial Comarcal de Apattaerreka y en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa para el Subámbito 18.1., estableciéndose las determinaciones correspondientes a la Ordenación Estructural, y por otro en el Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito "18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra", que regula las determinaciones de Ordenación Pormenorizada del mismo.

Dentro del Subámbito "18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra" se integran la zona destinada a la acogida de las parcelas de actividades económicas y la zona situada más al norte destinada a un parque interurbano con sus correspondientes accesos y servicios.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

Además, y de acuerdo con los dos ayuntamientos, se ha incluido en el Plan Especial la obligatoriedad, por parte de la promoción del desarrollo industrial, de aumento de la urbanización en una zona exterior y contigua al ámbito con la finalidad de completar el parque interurbano planteado.

3.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL

En el subámbito "18.1 (Tolosa) - Terrenos de Ibarra" previsto en la Modificación de las NN.SS. de Ibarra y en el documento del P.G.O.U. de Tolosa, se prevé el desarrollo de una 2ª fase del polígono industrial comarcal de Apattaerreka.

El subámbito, de 154.300 m^2 de superficie total, se localiza sobre los términos municipales de Ibarra y Tolosa, correspondiendo 76.714 m^2 a Ibarra y 77.586 m^2 a Tolosa.

Para el desarrollo urbanístico del subámbito, situado al fondo de la vaguada de Apattaerreka, se ha requerido el relleno previo de la vaguada de acuerdo con los documentos medioambientales aprobados. Además, ha sido necesario realizar una serie de obras de acondicionamiento previo de la vaguada como han sido el desvío perimetral del curso de la regata, la disposición de un dren en el fondo de la vaguada junto con una galería visitable sobre el mismo, el desvío de la tubería de abastecimiento de agua desde el embalse de Ibiur a Ibarra y del colector de lixiviados del antiguo vertedero de R.S.U. de San Blas y la modificación ligera del Camino de San Blas desde la vaguada de Apattaerreka.

Una vez completado el relleno de la vaguada de Apattaerreka, se podrá acometer la urbanización de la 2ª Fase del polígono industrial comarcal.

Se prevé para la expansión del polígono una disposición abancalada descendente de plataformas, sobre las rasantes aproximadas +141, +134,5 y +126, servidas por un vial central de servicio, con un 6% de pendiente máxima, en el que se disponen los accesos a las diferentes plataformas y bajo el cual discurre el dren de fondo de vaguada con su galería asociada y este vial servirá, además, de base a las diferentes canalizaciones de los servicios infraestructurales.

El vial de servicio divide el subámbito aproximadamente en dos mitades relativamente similares. En la parte superior se configuran unas parcelas industriales de tamaño medio. La explanada central permite, en principio, una doble tipología. Así se prevé un desarrollo edificatorio con tipología "industrialdea", con módulos adosados para empresas de tamaño pequeño, creándose dos bloques edificatorios de doble planta, coincidiendo con los saltos

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

entre plataformas, con accesos viarios directos para ambas plantas desde las plataformas inferior y superior. La segunda tipología responde a las necesidades de empresas de tamaño medio.

La tercera explanada, la más baja, permite la implantación de empresas de mayor tamaño. Para la configuración de la ordenación edificatoria de esta explanada se ha tenido también en cuenta la presencia de un tendido eléctrico aéreo de 30 Kv y la de un gasoducto subterráneo que atraviesan el subámbito y se consolidan según sus actuales trazados.

En la parte más baja de la ordenación se prevé la creación de un parque interurbano que permita la relación del polígono industrial con el barrio de Apatta (Tolosa e Ibarra) y la comunicación peatonal y ciclista con el polígono industrial y con la zona de San Blas de Tolosa. En este parque y dentro del mismo se ha previsto una zona de estancia y actividades lúdicas, aprovechando la retención de agua que crea el estanque de tormentas existente para laminación del aumento de caudales, y una zona de merendero con una edificación de equipamiento público destinada a uso hostelero para servicio del área de recreo y aparcamiento asociado.

3.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación se concreta con la definición de las parcelas edificables y la configuración de los espacios libres y dotacionales con arreglo a la siguiente zonificación pormenorizada, que se indica en la tabla que aparece en la página siguiente.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
			SUPERFICIE (m²)
PARCELAS DE USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL			**75.223**
	SUPERFICIE NETA INDUSTRIAL/ COMERCIAL (m²)	SUPERFICIE ZONAS VERDES PRIVADAS (m²)	SUPERFICIE BRUTA PARCELA (m²)
PARCELA L	15.567	5.980	21.547
PARCELA M	7.930	800	8.730
PARCELA N	3.548	612	4.160
PARCELA Ñ	2.988	990	3.978
PARCELA P	13.881	2.392	16.273
PARCELA Q	6.945	288	7.233
PARCELA R	3.434	251	3.685
PARCELA S	8.626	991	9.617
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES			**55.977**
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO - EQUIPAMIENTO PÚBLICO			**424**
SISTEMA LOCAL DE VIALIDAD: VIALES, ACERAS Y APARCAMIENTOS			**18.584**
CAUCE FLUVIAL			**4.092**
TOTAL SUBÁMBITO			**154.300**

En el siguiente Cuadro de Características se sintetizan los principales parámetros de uso, edificabilidad, condiciones edificatorias y subdivisión de cada una de las parcelas edificables previstas en la ordenación.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

CUADRO CARACTERÍSTICAS EDIFICABLES
SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

PARCELAS	USO	RASANTE	SUP. BRUTA (m²)	SUP. NETA (m²)	OCUPACIÓN EDIFICATORA MÁXIMA (m²) Sup. Máxima edificable en planta	EDIFICACIÓN EN PLANTA ALTA CON ACCESO VIARIO (m²) Sup. Máxima		EDIFICABILIDAD (m² t.e.) Superficie Máxima de techo edificable	SUPERFICIE MÁXIMA A EJECUTAR BAJO RASANTE (m2)	PERFIL MÁXIMO EDIFIC.
IBARRA										
L	Industrial	+127	21.547	15.567	9.924		1,35	13.398	9.924	PB
M	Industrial	+135	8.730	7.930	5.056		1,35	6.825	5.056	PB
N	Industrial	+135 / +142	4.160	3.548	2.653	2.653	1,35	7.164	2.653	PB + PA
Ñ	Industrial	+142.5	3.978	2.988	2.541		1,35	3.430	2.541	PB
TOTAL			*38.415*	*30.032*	*20.174*	*2.653*		*30.817*	*20.174*	
TOLOSA										
P	Industrial	+125	16.273	13.881	8.692		1,35	11.734	8.692	PB
Q	Industrial	+134,5	7.233	6.945	4.384		1,35	5.919	4.384	PB
R	Industrial	+134,5 /+ 141.5	3.685	3.433	2.527	2.527	1,35	6.823	2.527	PB + PA
S	Industrial	+141.5	9.618	8.626	5.271		1,35	7.116	5.271	PB
TOTAL			*36.808*	*32.886*	*20.875*	*2.527*		*31.593*	*20.875*	
TOTAL			75.223	62.918	41.050	5.180		62.410	41.050	

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

3.3.- ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN

El Plan Especial de Ordenación Urbana ha declarado fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos que resultan contrarios al planeamiento. En concreto, estos elementos son un edificio que hoy día está destinado a garaje junto al estanque de tormentas y las actuales instalaciones de la empresa Zerbitzu. Estos elementos están recogidos en el plano O-09 ESTUDIO DE LAS DIRECTRTICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN del PEOU y se reflejan en el plano I-05 ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN del presente PAU.

4.- CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN

En cuanto a su contenido material, el Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con las exigencias establecidas por la legislación urbanística, consta de los siguientes documentos:

DOCUMENTO Nº 1.	MEMORIA
DOCUMENTO Nº 2.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
DOCUMENTO Nº 3.	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOCUMENTO Nº 4.	ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

4.1.- CONTENIDO TÉCNICO-URBANÍSTICO

Como señala el artículo 153 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, los programas de actuación urbanizadora definen las obras de urbanización que deberán realizarse, especificando su coste aproximado y, cuando menos, los siguientes extremos:

a) Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.

b) Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.

c) Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

d) Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.

e) Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicación ó cables para transporte de información ó programas de televisión.

f) Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de ésta.

g) Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.

h) Ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general.

i) Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.

En atención a ello, se incorpora al presente Programa de Actuación Urbanizadora el Documento nº 4, que contiene el Anteproyecto de Urbanización, como desarrollo del Contenido Técnico Urbanístico exigido, definiéndose en el mismo todas las cuestiones exigidas en el art. 153 con el grado de detalle propio de un anteproyecto de urbanización.

4.2.- CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO

Atendiendo al contenido del artículo 154.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo los programas de actuación urbanizadora deben regular los siguientes extremos:

a) Concreción del régimen de actuación pública o privada y sistema de actuación.

b) Delimitación de las unidades de ejecución que constituyan su objeto ó modificación de las existentes en el planeamiento vigente.

c) Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución, salvo lo dispuesto en el sistema de expropiación.

d) Plazos para la realización de las obras de urbanización, con expresión del calendario de obras de desarrollo de las fases que integran la actuación, y plazos de edificación de los solares resultantes, en su caso.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

e) Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en esta ley.

f) Programa de realojos, en su caso.

g) Plazos de cesión de la obra urbanizadora, de los terrenos y, en su caso, los derechos correspondientes a las dotaciones públicas.

Todos estos extremos se especifican en este Documento nº 1. MEMORIA y en los planos contenidos en el Documento nº 3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

5.- TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

La tramitación de los programas de actuación urbanizadora viene establecida en el artículo 156 de la Ley 2/2006 de continua referencia, donde se determina, entre otras cuestiones, que:

1. Los programas de actuación urbanizadora se formularán en cualquier momento tras la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, ó bien conjunta ó simultáneamente con el mismo.
2. A la vista de la documentación presentada y de los informes técnicos correspondientes, el Ayuntamiento acordará la estimación ó la denegación de la aprobación inicial del programa en el plazo máximo de un mes.
3. El acuerdo de aprobación inicial conllevará la obligación de publicación del correspondiente anuncio, en el que se contendrán los elementos esenciales de los contenidos del programa en el boletín oficial del territorio histórico por un plazo mínimo de veinte días a los efectos de información pública y para recibir las correspondientes alegaciones. Así mismo, el acuerdo se notificará a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación. El expediente completo podrá ser consultado en las oficinas municipales durante el mencionado plazo de información pública.
4. Recibidas, en su caso, las alegaciones, y a su vista y consideración, el ayuntamiento acordará la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora en el plazo máximo de dos meses a contar desde la publicación, en el boletín oficial del territorio histórico, del acuerdo de aprobación inicial.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

Transcurrido este plazo sin haberse dictado la pertinente resolución, se entenderá definitivamente aprobado, siempre y cuando se hubiese concluido el trámite de notificación a los interesados.

5. El acuerdo o el acto presunto de aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora deberá ser publicado en el boletín oficial del territorio histórico con acompañamiento de un extracto de sus contenidos, entre los que se incluirá, como mínimo, la identificación del ámbito, su clasificación y calificación, la edificabilidad urbanística atribuida al ámbito, el sistema de actuación, el presupuesto y la programación de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
6. La aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora supone el establecimiento de las condiciones de desarrollo del ámbito correspondiente.
7. El procedimiento de aprobación del programa de actuación urbanizadora podrá simultanearse con el de aprobación del planeamiento pormenorizado del área o sector en que se ubiquen las unidades de ejecución que constituyen su objeto, en cuyo caso sus determinaciones quedarán sujetas a las adaptaciones o modificaciones precisas, una vez se produzca la aprobación definitiva del mencionado planeamiento pormenorizado.

6.- RELACIÓN DE TITULARES DE LOS BIENES Y DERECHOS OBJETO DE LA ACTUACIÓN. ESTRUCURA PARCELARIA

El ámbito tiene una superficie aproximada de 154.300 m², repartida entre los municipios de Tolosa e Ibarra. La mayor parte de la superficie se encuentra en parcelas propiedad de Tailsa, S.A. También existen dos parcelas de menor tamaño propiedad de Xaikubide, S.L. y la menor de las parcelas perteneciente a Mª Dolores Pagola Aguinagalde, Mª Teresa Iturrioz Pagola y Mª Pilar Iturrioz Pagola.

La parcela de Espacios Libres y Zonas Verdes (E.L.Z.V.), de cesión a los Ayuntamientos, tiene parte de su superficie en Tolosa (E.L.Z.V.-T) y parte en Ibarra (E.L.Z.V.-T).

Por último, la parcela correspondiente al sistema de Cauce Público (C.P.), perteneciente al Órgano Administrativo de Cuenca.

Todo lo anterior se estructura conforme a la siguiente estructura parcelaria:

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

LURZATIA/PARCELA	*JABEA/ PROPIETARIO*	*AZALERA(m²) / SUPERFICIE (m²)*
1	Tailsa S.A.	48.219
2	Mª Dolores Pagola Aguinagalde, Mª Teresa Iturrioz Pagola y Mª Pilar Iturrioz Pagola	913
3	Xaikubide, S.L.	1.689
4	Xaikubide, S.L.	2.45
5	Tailsa, S.A.	4.054
6	Tailsa, S.A.	45.3
E.L.Z.V.-T	*Tolosako udala* / Ayuntamiento de Tolosa	25.852
E.L.Z.V.-I	*Ibarrako udala* / Ayuntamiento de Ibarra	20.82
C.P.	*Ibai-arroko administrazio-organoa* / *Órgano administrativo de cuenca*	5.002
	***GUZTIRA* / TOTAL**	**154.3**

La relación de la distribución, titularidad y superficie de parcelas enumeradas en el presente documento de PAU es meramente indicativa. Será en la elaboración del correspondiente Proyecto de Reparcelación cuando se concreten los parámetros definitivos.

7.- DESARROLLO DEL CONTENIDO JURÍDICO-URBANÍSTICO

7.1.- DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

El Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del subámbito "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" cumplimenta y desarrolla las previsiones establecidas para el citado ámbito por el Planeamiento General de los municipios de Ibarra y Tolosa, dentro de lo establecido por la legislación urbanística vigente, y delimita una única Actuación Integrada que comprende todos los suelos incluidos en el subámbito. El PEOU propone, a su vez, una única Unidad de Ejecución coincidente con la totalidad del subámbito.

El presente Programa de Actuación Urbanizadora ratifica la propuesta realizada por el Plan Especial y procede a delimitar para el desarrollo urbanístico del ámbito una única unidad de ejecución en la que se incluyen la totalidad de los suelos pertenecientes a la Actuación Integrada y al subámbito "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA".

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

La definición gráfica de la delimitación de la Unidad de Ejecución se incluye en el plano O-01 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN del presente PAU (Documento nº 3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA).

7.2.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

El régimen de ejecución para el desarrollo de la Unidad de Ejecución del subámbito "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" será de iniciativa privada, ratificándose el SISTEMA DE CONCERTACIÓN propuesto por el PEOU, al considerar que dicho sistema es el que mejor asegura el cumplimiento de los fines previstos por el planeamiento en atención a las singulares circunstancias y objetivos que concurren sobre dicho ámbito urbanístico.

7.3.- CONVENIO DE CONCERTACIÓN

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, la actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo asuma los siguientes compromisos:

a) Constituirse en junta de concertación.

b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.

c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley, el planeamiento o el propio convenio.

d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

Todo ello sin perjuicio que, de conformidad con lo prevenido en el art. 160.5 de la Ley 2/2006, no será precisa la constitución de junta de concertación en el supuesto que la totalidad de la superficie privada afectada finalmente recayese sobre un único propietario.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

7.4.- PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Con el objetivo de una justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución, la junta de concertación será la encargada de llevar a cabo el Proyecto de Reparcelación.

Para ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 de la Ley 2/2006, una vez firmado el Convenio de Concertación señalado en el apartado anterior, los propietarios dispondrán de un mes para constituirse en junta de concertación mediante escritura pública.

La constitución de la junta será publicada en el Boletín Oficial de Guipúzcoa y notificada de forma fehaciente de forma individual a todos los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución, concediéndoles un mes de plazo para adherirse a ella, trascurrido el cual sin que se adhieran, se entenderá que renuncian a su participación.

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del subámbito "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" deberá presentarse en el plazo máximo de 1 año desde la aprobación definitiva del presente programa de Actuación.

Dicho documento de reparcelación se aprobará inicialmente por la Junta por la mayoría absoluta de las cuotas de propiedad incorporada y se expondrá al público mediante anuncio en el B.O.G. y se notificará a todos los propietarios. Concluido el trámite de información pública, el Proyecto de Reparcelación se elevará en el plazo de un mes a los Ayuntamientos de Ibarra y Tolosa para su aprobación definitiva, previa resolución de las alegaciones que en el período de información pública y audiencia puedan producirse.

No obstante, no será precisa la constitución de la Junta de Concertación en el supuesto que la propiedad recaiga sobre un único propietario.

Igualmente, en tal caso, la propuesta de convenio y el documento de reparcelación podrán adoptar las formas simplificadas en tal caso previstas por la Ley 2/2006.

La cesión de los terrenos que van a constituir el soporte de todas las dotaciones públicas de carácter local se producirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

7.5.- PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

URBANIZACIÓN

La urbanización del ámbito se definirá en un único Proyecto de Urbanización. Las obligaciones de urbanización se extienden, además, a terrenos de titularidad pública exteriores al ámbito, respetando la delimitación establecida en el plano O-02 FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN del presente PAU.

El Proyecto de Urbanización a redactar abarcará la totalidad de las obras a realizar en el subámbito "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" y en él deberán contemplarse, además, las intervenciones de urbanización complementarias exteriores al subámbito, de conexión y refuerzo, que son necesarias para la mejora de la accesibilidad peatonal con el barrio de Apatta de Ibarra y Tolosa y con la unión del parque propuesto con dicho barrio, así como la mejora de la vía de comunicación con el cementerio de Tolosa, próximo al ámbito.

La redacción del Proyecto de Urbanización deberá respetar lo establecido en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística del Plan Especial, debiendo incluir este último como anejo, atendiendo entre otras cuestiones a la protección del cauce fluvial y a la vegetación arbórea en general, al control de vertido de pluviales, a la conectividad ecológica, etc., integrará el cauce fluvial perimetral del arroyo Apatta en la ordenación sin modificación de su trazado actual y se atendrá a las normas y criterios contenidos en el Plan Especial y a las pautas que, en su caso, dicten los Servicios Técnicos de las Administraciones competentes.

También contendrá un anejo específico en el que se desarrolle un manual de buenas prácticas en orden a minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público en la fase de obras: periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, limpieza de camiones y de viarios, limitación de generación de polvo y barro, etc.

En especial, a la hora de diseñar la urbanización del conjunto, deberán limitarse las áreas pavimentables no permeables, de forma que se tienda a mantener en gran medida la capacidad de filtrado natural del terreno.

Se procurará, en la medida de lo posible, la utilización de materiales reciclados o reutilizados en el proceso de urbanización. De igual manera, se valorará positivamente el uso de energías renovables, cogeneración y medidas de ahorro energético. Se evitará la contaminación lumínica y se deberá prever un control específico de vertido de pluviales ajustado a los condicionantes que imponga URA – Agencia Vasca del Agua.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

El Proyecto de Urbanización deberá diseñar los espacios públicos fomentando la mezcla de usos, evitando o limitando al máximo posible los recovecos, escondrijos y los puntos sin salida y permitiendo una buena visibilidad de los recorridos y garantizar, además, una buena iluminación de éstos. Deberá, asimismo, diseñar una señalización clara, precisa y visible que permita a los usuarios saber dónde se está y hacia dónde se va, etc. y que respete las determinaciones normativas relativas al uso de las lenguas oficiales.

Asimismo, el Proyecto de Urbanización desarrollará actuaciones de movilidad sostenible de acuerdo con las ideas generales que se exponen a continuación.

En los polígonos industriales, tipo Apattaerreka, la movilidad de los trabajadores tiene un peso muy elevado sobre el conjunto de la movilidad. Gran parte de las actividades económicas y servicios públicos se suelen ubicar fuera de los núcleos urbanos, lo que aumenta las necesidades de movilidad del conjunto de ciudadanos. Muchos polígonos industriales no cuentan de una oferta de transporte público colectivo ni de una infraestructura adecuada para los modos activos. En consecuencia, el automóvil suele ser el modo predominante para la movilidad a los polígonos industriales, lo que genera elevados costes ambientales, sociales y económicos.

En este sentido, el polígono de Apattaerreka no es inicialmente una excepción, su ubicación periférica y la orografía accidentada reduce las posibilidades de ofrecer una oferta competitiva de transporte público y del acceso en modos no motorizados. No obstante, el auge de la bicicleta eléctrica, así como de los Vehículos de Movilidad Personal (VMP), hace que el desnivel y las pendientes de las calles sea un condicionante menos determinante.

Por tanto, la elaboración de un Plan de Movilidad Sostenible como parte de la redacción del Proyecto de Urbanización del polígono es una oportunidad para:

- Analizar el potencial de la movilidad activa para acceder al nuevo sector industrial.
- Proponer mejoras tanto en las vías de acceso como en la movilidad interior del polígono, de forma que los desplazamientos a pie y en bicicleta puedan ser más seguros, atractivos y cómodos.
- Proponer medidas complementarias que no son parte de la naturaleza de un Proyecto de Urbanización, pero forman parte de la amplia gama de medidas para conseguir una movilidad más sostenible en el acceso al polígono

En base a estas ideas generales se deberán proyectar las medidas adecuadas de movilidad sostenible dentro del ámbito del proyecto de urbanización respetando la ordenación ya aprobada del Plan Especial.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

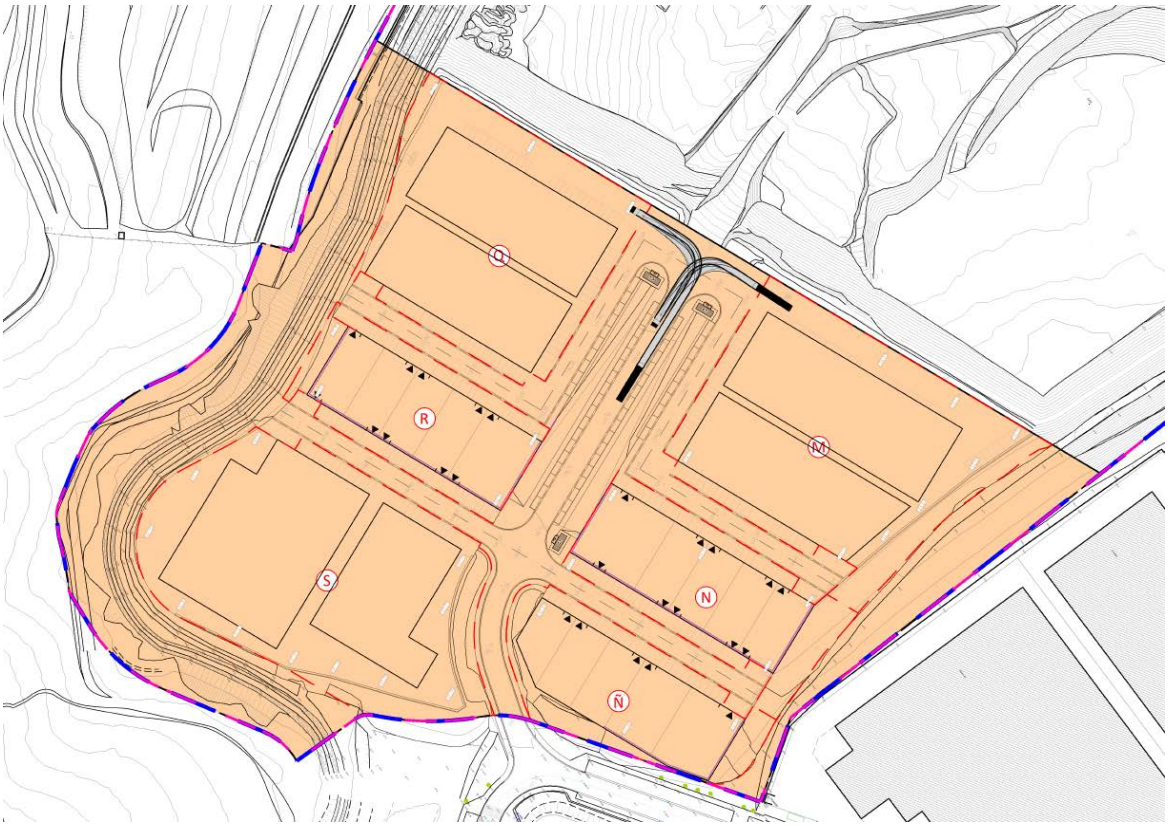
Las características generales de la urbanización se describen en el Anteproyecto de Urbanización que se incluye en el presente PAU.

El Proyecto de Urbanización deberá entregarse para su tramitación en el plazo máximo de 1 año desde la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora.

Se han establecido dos fases para la ejecución de las obras de urbanización del subámbito. La definición gráfica de ambas fases se incluye en el plano O-02 FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN del PAU. No obstante, en caso de considerarse conveniente, podrán ejecutarse ambas fases simultáneamente.

<u>FASE 1ª</u>

La primera fase de ejecución engloba los terrenos que se encuentran entre el final del polígono existente y el borde Sur de las parcelas L y P.



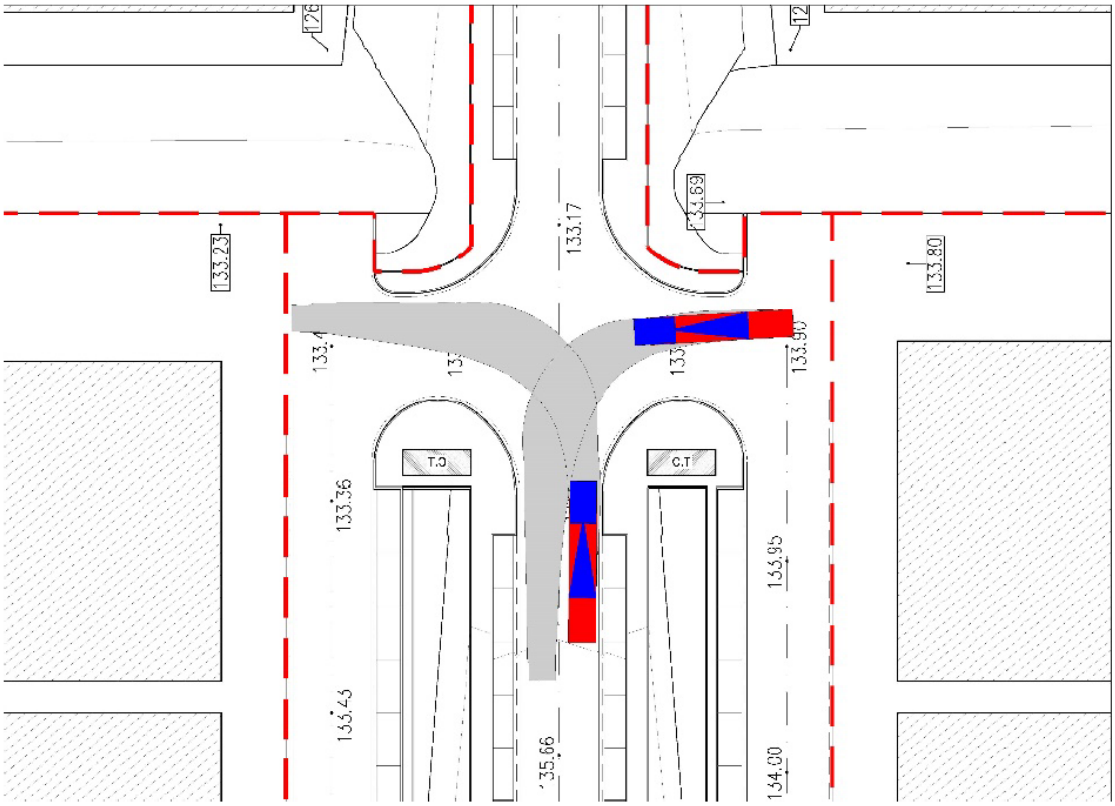
ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

De manera provisional, el remate de las Parcelas M y Q con el vial central y los tramos de acera que lo bordean no se ejecutarán, de manera que se eviten cambios de rasante y se garantice el giro de los vehículos hasta la completa urbanización del ámbito en la fase 2ª.

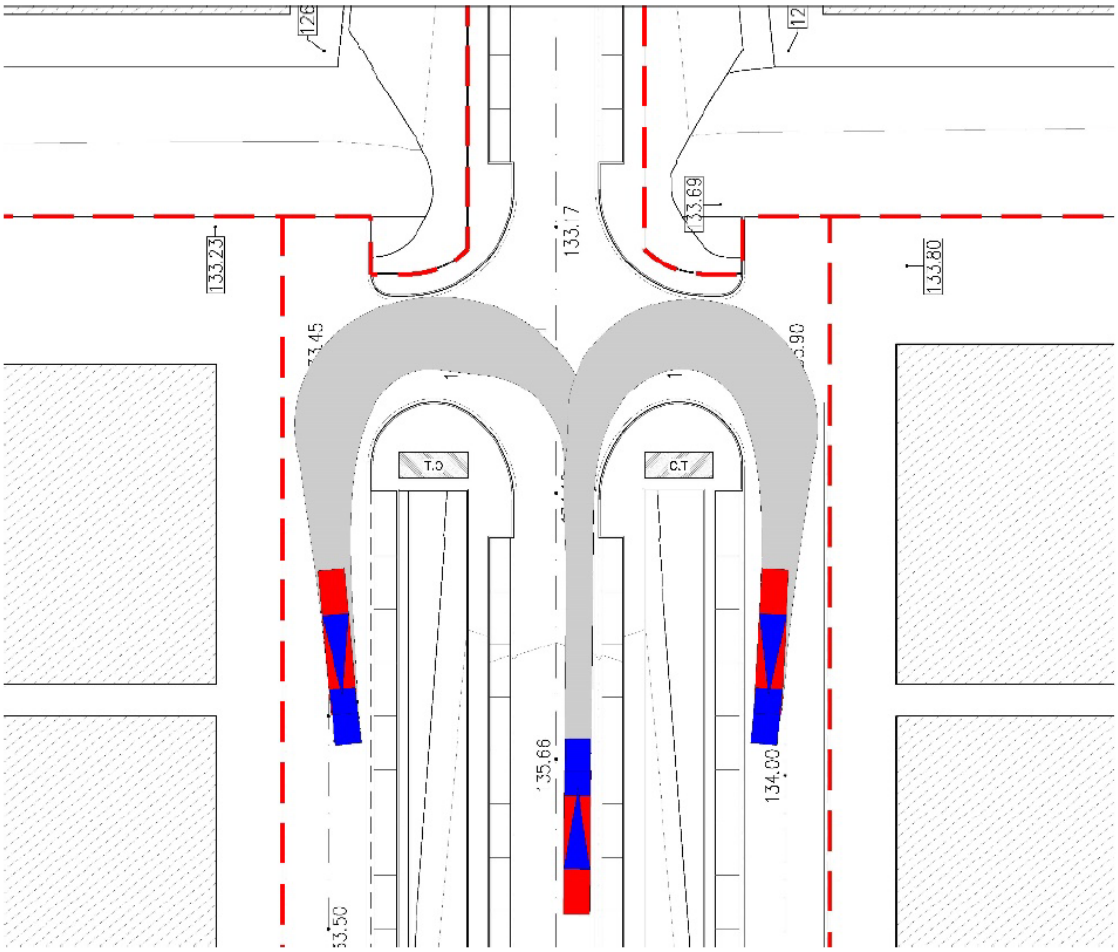
Se propuso inicialmente la posibilidad de que la fase 1ª acabara en una rotonda para facilitar el giro de vuelta de los vehículos que no tuvieran que acceder a ninguna de las parcelas de la plataforma intermedia (parcelas M, Q y parte baja de las parcelas R y N). La propuesta de ejecución de una rotonda provisional era económicamente desproporcionada, por lo que se ha considerado inviable. Por ello, se propone una solución provisional en "T" para el giro de los vehículos y se propone una reducción al máximo posible del plazo entre ambas fases de ejecución.

En el Anteproyecto de Urbanización del presente PAU, se ha estudiado el giro de los vehículos, concluyendo que la solución provisional propuesta permite el funcionamiento durante la fase de transición entre la finalización de ambas fases de ejecución, tal y como se explica en el apartado "3.1 FASES DE EJECUCIÓN" del punto "3 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA URBANIZACIÓN" del Anteproyecto de Urbanización. No obstante, a modo informativo, se incluyen a continuación los esquemas de maniobra:



ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

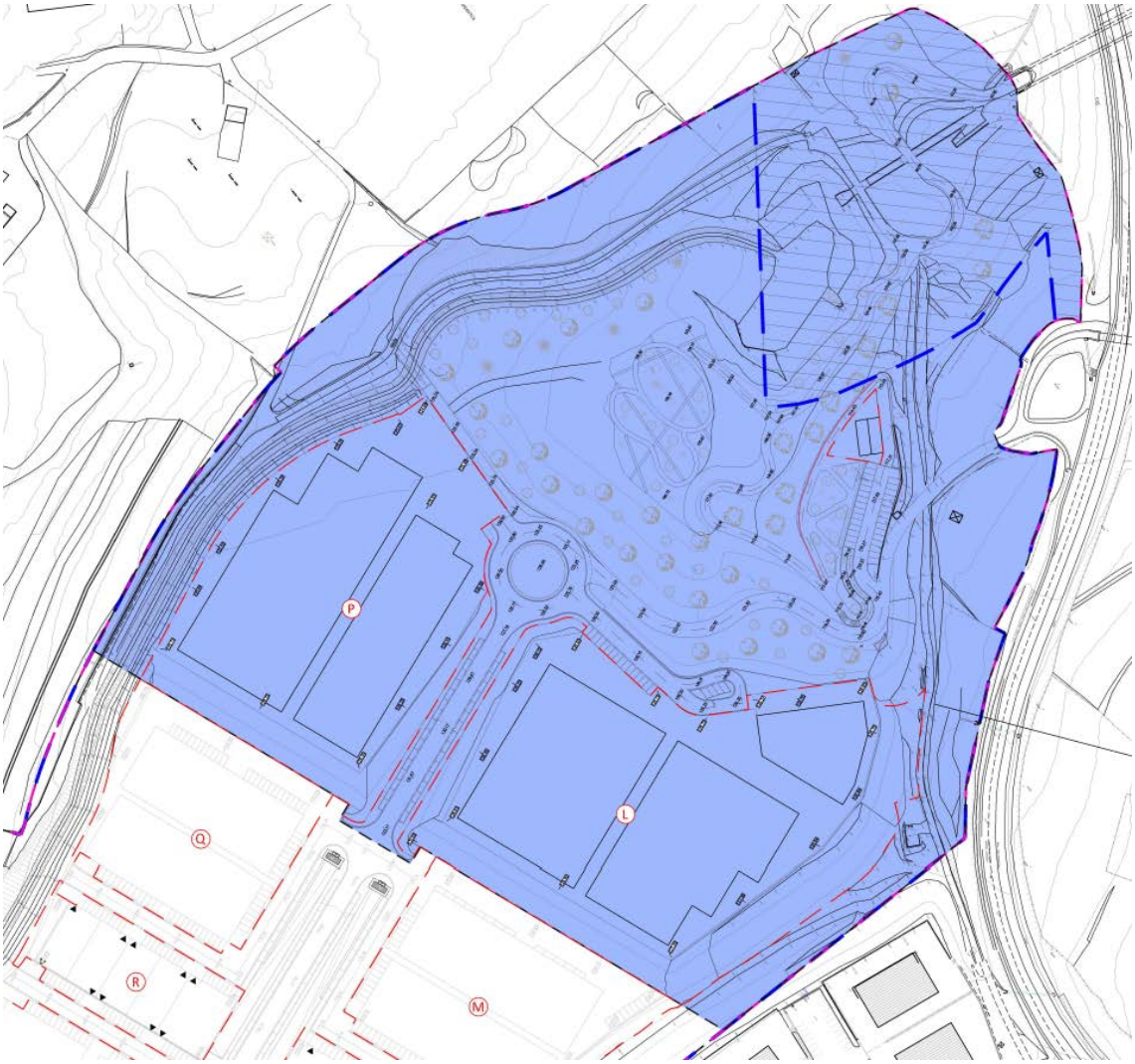


FASE 2ª

La segunda fase se corresponde con los terrenos restantes, englobando la rotonda, el vial y las zonas verdes que circundan las parcelas L y P, y el parque. En esta segunda fase se finalizarán los remates de las parcelas privadas y tramos de acera que los bordean.

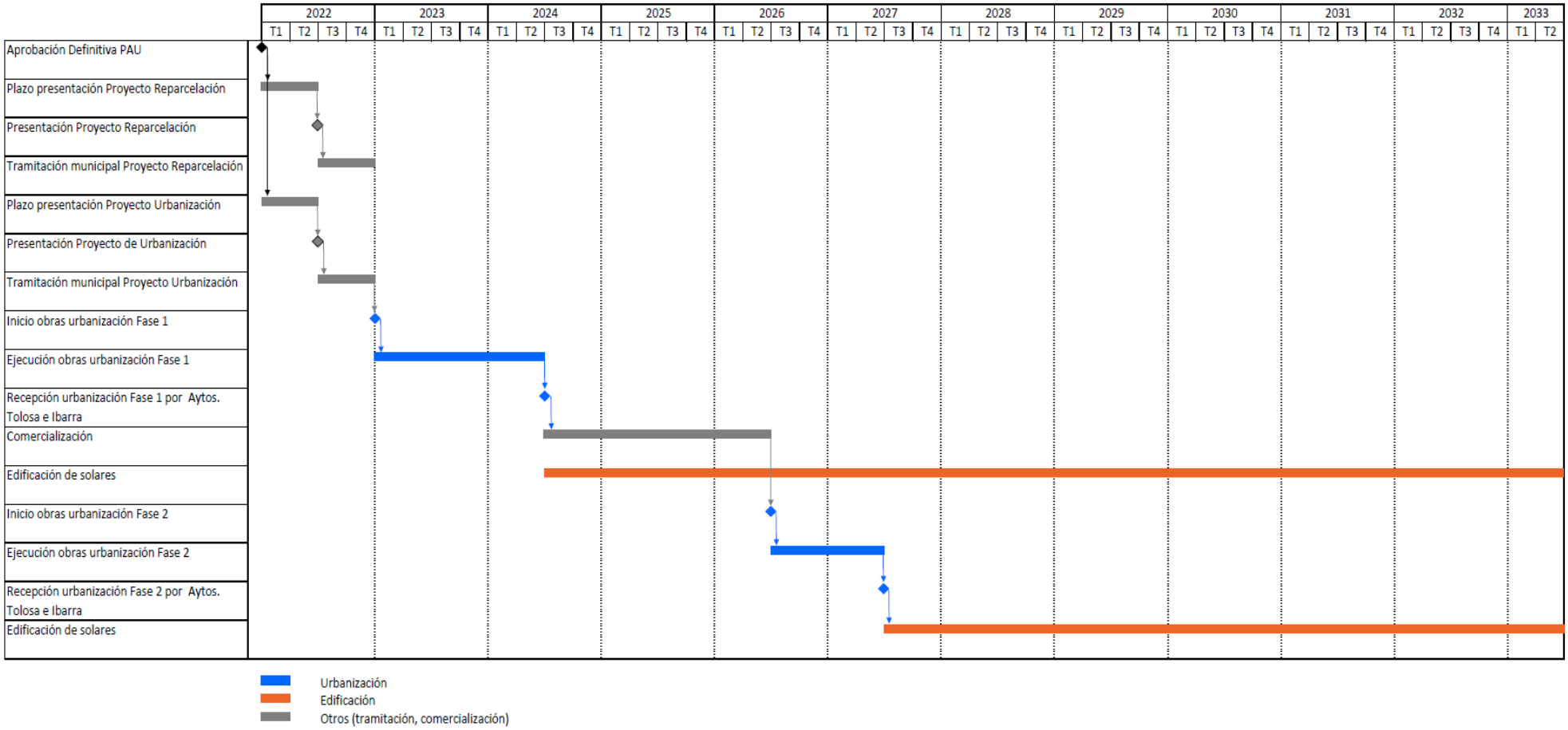
ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA



Una vez aprobados definitivamente los proyectos de reparcelación y urbanización se prevén los plazos que se señalan en el cronograma siguiente.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012



ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

Teniendo en cuenta la tramitación urbanística y los plazos de adjudicación, la obra de urbanización en su primera Fase podría comenzar en enero de 2023, con un plazo de ejecución de 18 meses, por lo que la obra podría finalizarse, incluyendo la recepción de la misma por parte de los dos Ayuntamientos en junio de 2024. Se estima un plazo de dos años para la ejecución de algunas de las edificaciones y puesta en actividad de la primera Fase, de forma que como máximo la segunda Fase comenzaría en junio de 2026, teniendo un plazo de ejecución de 1 año, por lo que la urbanización finalizaría a mediados del año 2027.

EDIFICACIÓN

La ejecución de los procesos de edificación se llevará a cabo en dos fases, dependientes de las fases de urbanización previstas:

1º. En la primera fase se edificarán los solares industriales resultantes en las parcelas N, M, Ñ, Q, R y S, ubicadas entre los terrenos a urbanizar en la primera fase. La edificación podrá ejecutarse bien simultáneamente a las obras de urbanización, bien tras la finalización de estas últimas.

2º. En una segunda fase se procederá a la edificación de los solares industriales resultantes en las parcelas L y P y del edificio dotacional previsto, todos ellos pertenecientes a la segunda fase de urbanización. La edificación se podrá ejecutar en las mismas condiciones que en la fase primera, bien simultaneando obras de edificación y urbanización, bien tras la finalización de las últimas.

No obstante, si se procediera a la urbanización conjunta de la totalidad de los terrenos, podrá alterarse el orden de construcción de las edificaciones.

Dado el carácter y la dimensión del polígono, la edificación de los solares resultantes podrá realizarse durante los seis años siguientes a la recepción de la Fase 2ª de la urbanización.

Los plazos relacionados con la caducidad de las licencias, así como los relacionados con el inicio y finalización de las obras serán los establecidos al efecto por las disposiciones vigentes en Ibarra (Capítulo IV - Ordenanzas Reguladoras de la Solicitud y Tramitación de las Licencias del Doc. "2.1.NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES" del TR de 2018 del P.G.O.U.) y Tolosa (Título noveno - Ordenanzas Reguladoras de la Solicitud, Tramitación y Control de la Ejecución de Licencias para la realización de Obras e Instalaciones y la Implantación de Actividades, de las Ordenanzas municipales de urbanización, edificación y protección ambiental, paisajística y naturalística) o determinaciones que las sustituyan.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

7.6.- PLAZOS DE CESIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN

La cesión de los terrenos que van a constituir el soporte de todas las dotaciones públicas de carácter local se producirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución única de la actuación integrada del subámbito subámbito "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA".

La cesión de la obra de urbanización se producirá de acuerdo con el procedimiento de recepción municipal de dichas obras de conformidad con lo establecido en el artículo 198.- "Recepción municipal de las obras de urbanización" - de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización de la unidad de ejecución y las intervenciones de urbanización complementarias exteriores al subámbito, el promotor de las mismas notificará a los Ayuntamientos, al menos con 20 días de antelación, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega.

En el caso de que los Ayuntamientos de Ibarra y/o Tolosa hubieran formulado observaciones en el acta de recepción, se abrirá un periodo de negociaciones para la determinación conjunta, entre el promotor y los Ayuntamientos, de las condiciones necesarias para proceder a la recepción de la urbanización, siendo el plazo máximo que se establece para que se produzca dicha entrega de las obras de urbanización, de un año desde la recepción provisional de las obras de urbanización.

La recepción de la urbanización se formalizará a través de la correspondiente acta suscrita entre las partes intervinientes.

El mantenimiento de la urbanización del polígono quedará a cargo de la Entidad de Conservación durante un plazo de 20 años a contar desde la recepción de la urbanización completa; es decir, desde que los Ayuntamientos de Tolosa e Ibarra procedan a la recepción de las obras de urbanización de la Fase 2ª.

El mantenimiento del parque interurbano será realizado por los Ayuntamientos de Tolosa e Ibarra, conforme a las determinaciones del Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito "18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra".

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

7.7.- PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

En virtud de lo establecido en el art. 27 de la Ley 2/2006, los propietarios de suelo incluido en el subámbito "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" tienen la obligación de ceder gratuitamente a los ayuntamientos el suelo correspondiente al 15 % de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, de la Unidad de Ejecución, debiéndose materializar en parcela o parcelas edificables.

Teniendo en cuenta que la primera fase de urbanización requiere un gasto notablemente mayor que la segunda, se plantea la comercialización de la totalidad de los solares de la primera fase para poder recuperar parte de la inversión y por ello se propone que los terrenos objeto de cesión gratuita a los ayuntamientos de Tolosa e Ibarra, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación, se ubiquen en las parcelas incluidas en la 2ª fase de urbanización.

No obstante, será el Proyecto de Reparcelación el que establezca los suelos definitivos a ceder, correspondientes al 15% de la edificabilidad ponderada, o la forma de materializar las cesiones, en caso de no ser en parcela edificable.

7.8.- PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Conforme al artículo 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los propietarios de suelo incluido en el subámbito "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" tienen la obligación de ceder gratuitamente a los ayuntamientos el suelo correspondiente al 15 % de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, de la Unidad de Ejecución, debiéndose materializar en parcela o parcelas edificables.

Tal y como se ha adelantado en el epígrafe anterior, se propone que los terrenos objeto de cesión gratuita a los ayuntamientos de Tolosa e Ibarra, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación, se ubiquen en las parcelas incluidas en la 2ª fase de urbanización.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

El resultado definitivo, no obstante, deberá concretarse en el Proyecto de Reparcelación correspondiente, a quien corresponde definir, a su vez, la edificabilidad ponderada concreta a ceder, así como la forma definitiva de materializarse la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

7.9.- PROGRAMA DE REALOJOS

No se establece ningún programa de realojos, ya que no resulta afectada ninguna edificación residencial.

7.10.- CARGAS DE URBANIZACIÓN Y ESTIMACIÓN APROXIMADA DE SU COSTE

Conforme a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco y al Plan Especial del subámbito "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" (Documento nº 4 "Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución"), los propietarios del subámbito deberán sufragar las siguientes cargas de urbanización:

a) Los costes relativos a las obras de urbanización, viario e infraestructuras.

b) Las indemnizaciones que puedan resultar de la desaparición de los elementos declarados fuera de ordenación existentes en el Subámbito.

c) Los costes de redacción y tramitación del Plan Especial de Ordenación Urbana, el Programa de Actuación Urbanizadora, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.

d) Los gastos correspondientes a la ejecución de obras de mejora de la accesibilidad y mejora ambiental exteriores al Subámbito, pero cuya realización resulta necesaria para el correcto desarrollo del mismo.

ESTIMACIÓN APROXIMADA DEL COSTE DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

En el Estudio Económico-Financiero y en el Anteproyecto de Urbanización del presente PAU se analizan con más detalle los costes obtenidos, que son los siguientes:

- OBRAS DE URBANIZACIÓN (incluidas las intervenciones de urbanización complementarias exteriores al subámbito, de conexión y refuerzo, que son necesarias para la mejora la accesibilidad peatonal con el barrio de Apatta de Ibarra y Tolosa y con la unión del parque propuesto con dicho barrio, así como

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

la mejora de la vía de comunicación con el cementerio de Tolosa, próximo al ámbito): 6.906.538,08 €

- INDEMNIZACIONES POR DERRIBOS. Se encuentran declarados fuera de ordenación y, por tanto, deben ser derribados por ser incompatibles con el planeamiento, un edificio que hoy día está destinado a garaje junto al estanque de tormentas y las actuales instalaciones de la empresa Zerbitzu. Las indemnizaciones a titulares y arrendatarios de derechos se harán efectivas con anterioridad a la eliminación, en la forma y cuantía que se establezca en el Proyecto de Reparcelación. El momento de la reposición o demolición de los elementos declarados fuera de ordenación vendrá determinado por las exigencias de urbanización. Se ha previsto una cifra aproximada de 56.192 €.

OTRAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

- Preparación de vaguada y rellenos previos (incluyendo asistencias técnicas, licencias, etc.)

  El coste de estos trabajos ha sido: 5.639.307 €

- **Asistencias Técnicas (redacción de documentos de planeamiento urbanístico, proyectos, realización de estudios, dirección de obras, tramitación de documentos, etc.)**

  Hasta junio de 2018: 109.943 €
  Pendiente: 514.200 €

- **Licencias de obra, tasas, gastos de gestión, etc.)**

  Total presupuesto estimado 205.680 €

TOTAL IMPORTE DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

En atención a lo referido en los anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización asciende a la cantidad de 12.922.522 €, de conformidad con el siguiente desglose:

- Obras de urbanización 6.906.538,08 €
- Preparación de vaguada y rellenos previos 5.639.307 €

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

• Asistencia Técnica (redacción de documentos, estudios, dirección de obras, tramitación de documentos, etc.)	
o Hasta junio 2018	109.943 €
o Pendiente	514.200 €
• Licencias y tasas	205.680 €
• Indemnizaciones por derribo	56.192 €
Total Cargas de Urbanización	**13.431.860 €**

Donostia-San Sebastián, Julio 2022

Los redactores

Fdo.: Amaia Salaverría	Fdo.: Miguel Salaverría	Fdo.: Tomás A. Mingot	Fdo.: María Lasa
Ingeniera de Caminos	*Ingeniero de Caminos*	*Abogado*	*Arquitecta*

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

DOCUMENTO Nº2: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

JULIO 2022

Documento nº2
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

A. VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA

1.- EXIGIBILIDAD Y OBJETO 3

2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS 3

3.- CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO 4

4.- DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN 4
- 4.1.- COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 5
- 4.2.- OTRAS CARGAS DE URBANIZACIÓN 5
  - 4.2.1.-Preparación de vaguada y rellenos previos (incluyendo asistencias técnicas, licencias, etc.) 5
  - 4.2.2.-Asistencias Técnicas (redacción de documentos de planeamiento urbanístico, proyectos, realización de estudios, dirección de obras, tramitación de documentos, etc.) 6
  - 4.2.3.-Licencias de obra, tasas, gastos de gestión, etc.) 6
  - 4.2.4.-Indemnización por derribo 6
- 4.3.- TOTAL IMPORTE DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN 7

5.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO 7

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

B. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- INTRODUCCIÓN 9

2.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA, COSTOS DE IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO 9
- 2.1.- COSTOS DE IMPLANTACIÓN 9
- 2.2.- COSTOS DE MANTENIMIENTO 9

3.- IMPORTE DE LOS INGRESOS MUNICIPALES 12
- 3.1.- IMPUESTOS PUNTUALES DE UN ÚNICO PAGO 12
- 3.2.- IMPUESTOS PERIÓDICOS ANUALES O PERMANENTES 12

4.- SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS 12

5.- CONCLUSIONES 13

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

JULIO 2022

DOCUMENTO Nº2

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A. VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA

1.- EXIGIBILIDAD Y OBJETO

El artículo 155 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula la documentación de los programas de actuación urbanizadora, estableciendo el "estudio de viabilidad económico-financiera" como uno de los documentos que han de contener.

En definitiva, se trata de analizar las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo del Subámbito"18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra", al objeto de establecer la viabilidad económica de la promoción y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación.

2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS

El presente "Estudio de viabilidad económico-financiera" ofrece los datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización. Será el Proyecto de Reparcelación correspondiente el que concretará el resto de costos relativos a las cargas de urbanización correspondientes.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

La valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización se deberá concretar en el Proyecto de Urbanización definitivo. En el presente documento se incorporan los costos resultantes de la realización del preceptivo Anteproyecto de Urbanización.

El presente Estudio de Viabilidad Económico Financiera ofrece, por tanto, datos y cifras que se aproximan sensiblemente a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con la mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución y gestión de la referida ordenación urbanística.

3.- CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO

El presente Estudio y la evaluación económica de los costes y cargas de urbanización en el mismo contenida, atiende a las determinaciones establecidas en el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

En ese sentido, los costes de urbanización han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del presente documento. Por tanto, obviamente, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Así, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística propuesta en el Plan Especial de Ordenación Urbana, objeto de la presente programación.

4.- DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización del Subámbito"18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra", los correspondientes a las obras de infraestructuras exteriores al subámbito, así como el resto de conceptos que engloban, de conformidad con el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, las denominadas cargas de urbanización.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

Las cargas de urbanización imputadas a la totalidad del Subámbito incluyen tanto las obras propias de urbanización interiores y exteriores, como los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos y documentos técnicos y urbanísticos resultan necesarios, los gastos de publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de aquellos, los de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, así como los costos y gastos que pudieran producirse con motivo de las posibles indemnizaciones derivados de la eliminación de bienes y derechos afectados por la ordenación urbanística pormenorizada propuesta.

4.1.- COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Corresponderá al necesario y preceptivo Proyecto de Urbanización definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del Subámbito"18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra", incluidas las cargas exteriores vinculadas y/o adscritas al mismo. No obstante, tras la elaboración del Anteproyecto de Urbanización, se prevé un coste de 6.906.538 €, que se detalla en el presupuesto incluido en el ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN del presente PAU (Documento nº 4).

4.2.- OTRAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147 a), e), f) y g) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en el desarrollo y ejecución del ámbito la consideración de cargas de urbanización a costear por el desarrollo propuesto, entre otros, los siguientes conceptos:

4.2.1.- <u>Preparación de vaguada y rellenos previos (incluyendo asistencias técnicas, licencias, etc.)</u>

El coste de estos trabajos ha sido: 5.639.307 €

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

4.2.2.- Asistencias Técnicas (redacción de documentos de planeamiento urbanístico, proyectos, realización de estudios, dirección de obras, tramitación de documentos, etc.)

Hasta junio de 2018:	109.943 €
Pendiente:	514.200 €

4.2.3.- Licencias de obra, tasas, gastos de gestión, etc.)

Total presupuesto estimado	205.680 €

4.2.4.- Indemnización por derribo

El Plan Especial de Ordenación Urbana ha declarado fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos que resultan contrarios al planeamiento. En concreto, estos elementos son un edificio que hoy día está destinado a garaje junto al estanque de tormentas y las actuales instalaciones de la empresa Zerbitzu. Estos elementos están recogidos en el plano O-09 ESTUDIO DE LAS DIRECTRTICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN del PEOU y se reflejan en el plano I-05 ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN del presente PAU.

Las edificaciones e instalaciones fuera de ordenación se encuentran en la parcela catastral 7575169 y el catastro de Gipuzkoa reconoce una superficie de techo de 270 m²(u) en planta baja y 270 m²(u) en planta primera. Teniendo en cuenta los criterios de proporción entre superficie útil y construida establecidos en las ponencias de valores, la superficie construida equivalente a considerar es de 567 m²(t).

En relación con el valor del edificio, siguiendo el criterio del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, si las edificaciones o construcciones se encuentran en situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

La valoración se realiza siguiendo la formulación establecida en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y concretamente, en el artículo 18 del mismo.

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

Para ello, se calcula el valor de reposición del edificio y se reduce según el corrector de antigüedad y estado de conservación que figura en el Anexo II del RD. Considerando un estado de conservación normal, se obtiene un coeficiente de 0,8691.

Para el cálculo del valor de reposición se ha considerado un coste de construcción de 455 €/m², resultando un valor final de 56.191,71 €.

Indemnización por derribo de edificaciones en situación fuera de ordenación: 56.191,71 €.

4.3.- TOTAL IMPORTE DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

En atención a lo referido en los anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización asciende a la cantidad de 13.431.860 €, de conformidad con el siguiente desglose:

• Obras de urbanización	6.906.538 €
• Preparación de vaguada y rellenos previos	5.639.307 €
• Asistencia Técnica (redacción de documentos, estudios, dirección de obras, tramitación de documentos, etc.)	
o Hasta junio 2018	109.943 €
o Pendiente	514.200 €
• Licencias y tasas	205.680 €
• Indemnizaciones por derribo	56.192 €
Total Cargas de Urbanización	**13.431.860 €**

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

A los efectos de evaluar la viabilidad económica de la ordenación urbanística propuesta resulta necesaria la evaluación de las cargas de urbanización y su repercusión respecto de la edificabilidad ponderada prevista.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

Conforme a lo referido en el apartado anterior, las cargas de urbanización imputables al Subámbito"18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra" ascienden a 13.431.860 €. En todo caso, y como ya ha sido indicado, se trata de una cifra estimativa, pendiente de una mayor y progresiva concreción a través de los proyectos urbanísticos necesarios para su futura materialización: los preceptivos Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

Por otro lado, del techo edificable total 62.410 m², serán patrimonializables por parte de los propietarios 53.048 m² (el 85% del total) dado que por cesión del 15%, 9.362 m², corresponden a los Ayuntamientos, de los cuales 4.739 m² al Ayuntamiento de Tolosa y 4.623 m² al Ayuntamiento de Ibarra.

Atendiendo a dichas circunstancias, la repercusión de las cargas previsibles de urbanización respecto de la edificabilidad urbanística medida como superficie de aprovechamiento patrimonializable (0,85 del techo edificable, 62.410 m²) asciende a 253 €/ m².

En consecuencia, y a la vista de la repercusión de las cargas de urbanización a sumar al valor previsible del suelo, se considera que la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado resultan económicamente viables.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

B. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- INTRODUCCIÓN

Se realiza la presente Memoria de Sostenibilidad Económica de los Ayuntamientos de Tolosa e Ibarra y de Tailsa S.A ante la actuación prevista en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito "18.1. (Tolosa)- Terrenos de Ibarra del Polígono Industrial Comarcal de Apattaerreka.

2.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA, COSTOS DE IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO

2.1.- COSTOS DE IMPLANTACIÓN

No existen gastos de urbanización con cargo a los Ayuntamientos, ya que la ejecución de la urbanización, junto con la implantación de servicios y/o infraestructuras necesarias para los usos previstos es una obligación de los propietarios del ámbito por ser parte de las cargas de urbanización impuestas por el planeamiento.

2.2.- COSTOS DE MANTENIMIENTO

A continuación, se incluye una previsión de gastos de mantenimiento del ámbito, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Para la estimación de los datos propuestos, se han analizado y tenido en cuenta los gastos de la Entidad de Conservación del actual polígono de Apatta, como referente directo, así como las estimaciones de ámbitos similares por comparación.
- No se ha considerado ningún gasto de mantenimiento del cauce, por tratarse de actuaciones que se encuentran fuera de las competencias municipales y de las de las Entidades de Conservación, recayendo en URA tales cometidos.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

- El desconocimiento de las condiciones concretas, que requerirá la actividad a desarrollar, limita la posibilidad de conocer a priori los costos del equipamiento público, y por tanto debe considerarse como gasto especial. Por otro lado, lo habitual es que la gestión, el mantenimiento y, en muchos casos la propia obra, se deleguen en una empresa concesionara a cambio de un canon anual, por lo que no debería suponer gasto extraordinario para los ayuntamientos.
- El mantenimiento de la urbanización del polígono quedará a cargo de la Entidad de Conservación durante un plazo de 20 años a contar desde la recepción de las obras de urbanización de la Fase 2ª. No así el del parque interurbano, cuyo mantenimiento lo realizarán los Ayuntamientos de Tolosa e Ibarra, conforme a lo establecido en el Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito "18.1 (Tolosa) - terrenos de Ibarra" del polígono industrial comarcal de Apattaerreka .

Por tanto, teniendo en cuenta los criterios anteriormente indicados y teniendo en cuenta que las superficies de parcela de titularidad pública son las siguientes:

	TOTALES	
	SUP. NETA (m²)	PORCENTAJE
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	424	0,27%
ESPACIOS LIBRES	55.977	36,28%
RED VIARIA, ACERAS Y APARCAMIENTOS	18.584	12,04%
CAUCE FLUVIAL	4.092	2,65%
TOTAL	154.300	100,00%

Los gastos estimados de mantenimiento previstos en el subámbito son los siguientes:

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA			
CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)	COSTO ESTIMADO (€/m²)	TOTAL GASTO ANUAL (€)
Equipamiento	424	0,00	0,00
Mantenimiento de parque	8.709	2,00	17.417,58
Mantenimiento de taludes y zonas verdes	47.268	0,50	23.634,11
Mantenimiento y limpieza viales, aceras y aparcamientos	18.584	1,60	29.734,40
Mantenimiento de cauce fluvial	4.092	0,00	0,00
Gastos de alumbrado	154.3	0,10	15.430,00
Mantenimiento de la red de pluviales	154.3	0,10	15.430,00
			101.646,09

Teniendo en cuenta que el mantenimiento de la urbanización del polígono quedará a cargo de la Entidad de Conservación, se ha procedido a realizar la estimación del gasto correspondiente a ésta en los mismos términos que el cálculo realizado para el ámbito completo.

ENTIDAD DE CONSERVACIÓN			
CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)	COSTO ESTIMADO (€/m²)	TOTAL GASTO ANUAL (€)
Mantenimiento de taludes y zonas verdes	47.268	0,50	23.634,11
Mantenimiento y limpieza viales, aceras y aparcamientos	16.906	1,60	27.050,13
Mantenimiento de cauce fluvial	4.092	0,00	0,00
Gastos de alumbrado	143.49	0,10	14.348,95
Mantenimiento de la red de pluviales	143.49	0,10	14.348,95
			79.382,14

Por tanto, el impacto económico medio anual estimado para los Ayuntamientos de Tolosa e Ibarra es de 22.263,94 €.

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

3.- IMPORTE DE LOS INGRESOS MUNICIPALES

3.1.- IMPUESTOS PUNTUALES DE UN ÚNICO PAGO

Licencias (año 2018) = 800 € x 11 = 8.800 €

Licencias de obra 4,5% x 400€/m² x 41.162 m² = 740.916 €

Licencias1ª ocupación = 505 € x 11 = 5.555 €

Actividades clasificadas = 654 € x 11 = 7.194 €

Plusvalías = No es significativo

TOTAL = 762.465 €

3.2.- IMPUESTOS PERIÓDICOS ANUALES O PERMANENTES

Impuestos sobre bienes inmuebles (IBI)= 0.75 x edificabilidad en planta x 2,04 €/m² + (superficie neta de parcela-edificabilidad en planta) x 1€/m 0,292% x 15.792,00 = 92.917 €

Impuesto de circulación de vehículos = No es significativo

Tasa de recogida de basuras 944 € x 11 = 10.384 €

TOTAL = 103.301 €

4.- SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El uso previsto para el Sector de actividades económicas es considerado como uso productivo preferente, con la siguiente proporción:

Superficie computable del Subámbito 18.1: 154.300 m2

Aprovechamiento: 62.640 m2 (40,5%)

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

Comparativamente con la totalidad de los municipios (%), se observa que el índice de suelo productivo es superior a la media de los dos municipios, considerándose adecuado y suficiente.

5.- CONCLUSIONES

De acuerdo con os datos obtenidos, llegamos a la conclusión de que:

El Subámbito 18.1 es sostenible económicamente para las haciendas municipales, y los usos productivos son suficientes y apropiados.

Donostia-San Sebastián, Julio 2022

Los redactores

Fdo.: Amaia Salaverría	Fdo.: Miguel Salaverría	Fdo.: Tomás A. Mingot	Fdo.: María Lasa
Ingeniera de Caminos	*Ingeniero de Caminos*	*Abogado*	*Arquitecta*

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

DOCUMENTO Nº3: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

ÍNDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01. SITUACIÓN. ÁMBITO URBANÍSTICO VIGENTE ..... E: 1/10.000 – 1/20.000

I-02. ESTADO ACTUAL: TOPOGRÁFICO, LÍMITE DEL ÁMBITO, PARCELARIO ..... E: 1/1.000 - 1/2.000

I-03. ORDENACIÓN GENERAL
(PEOU SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA"). ..... E: 1/1.000 - 1/2.000

I-04. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
(PEOU SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA"). ..... E: 1/1.000 - 1/2.000

I-05. ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN
(PEOU SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA"). ..... E: 1/1.000 - 1/2.000

I-06. ESTADO ACTUAL DE INFRAESTRUCTURAS ..... E: 1/1.000 - 1/2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN

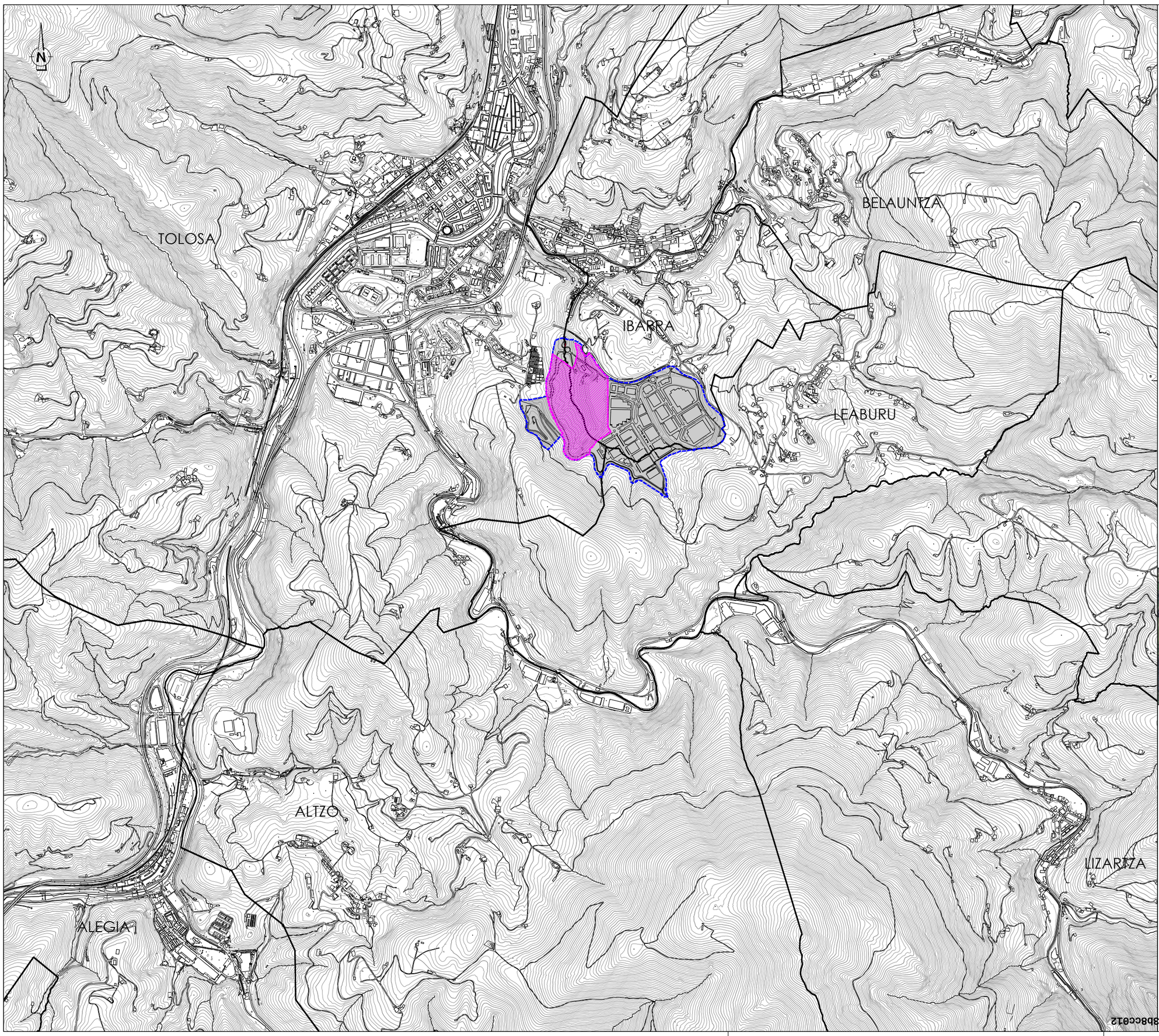
O-01. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN ..... E: 1/1.000 - 1/2.000

O-02. FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN ..... E: 1/1.000 - 1/2.000

O-02a. FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN. 1ª FASE ..... E: 1/1.000 - 1/2.000

O-02b. FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN. 2ª FASE ..... E: 1/1.000 - 1/2.000

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012



LEGENDA **LEYENDA**

APATTAERREKAREN MUGA (TOLOSA ETA IBARRA)	LÍMITE APATTAERREKA (TOLOSA E IBARRA)
"18. APATTAERREKA" HIRIGINTZA-EREMUAREN MUGA	LÍMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "18. APATTAERREKA"

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

Tolosaldeko Apattaerreka
Industria Lurra

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBAMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio **2022** *-ko uztaila*

I-01

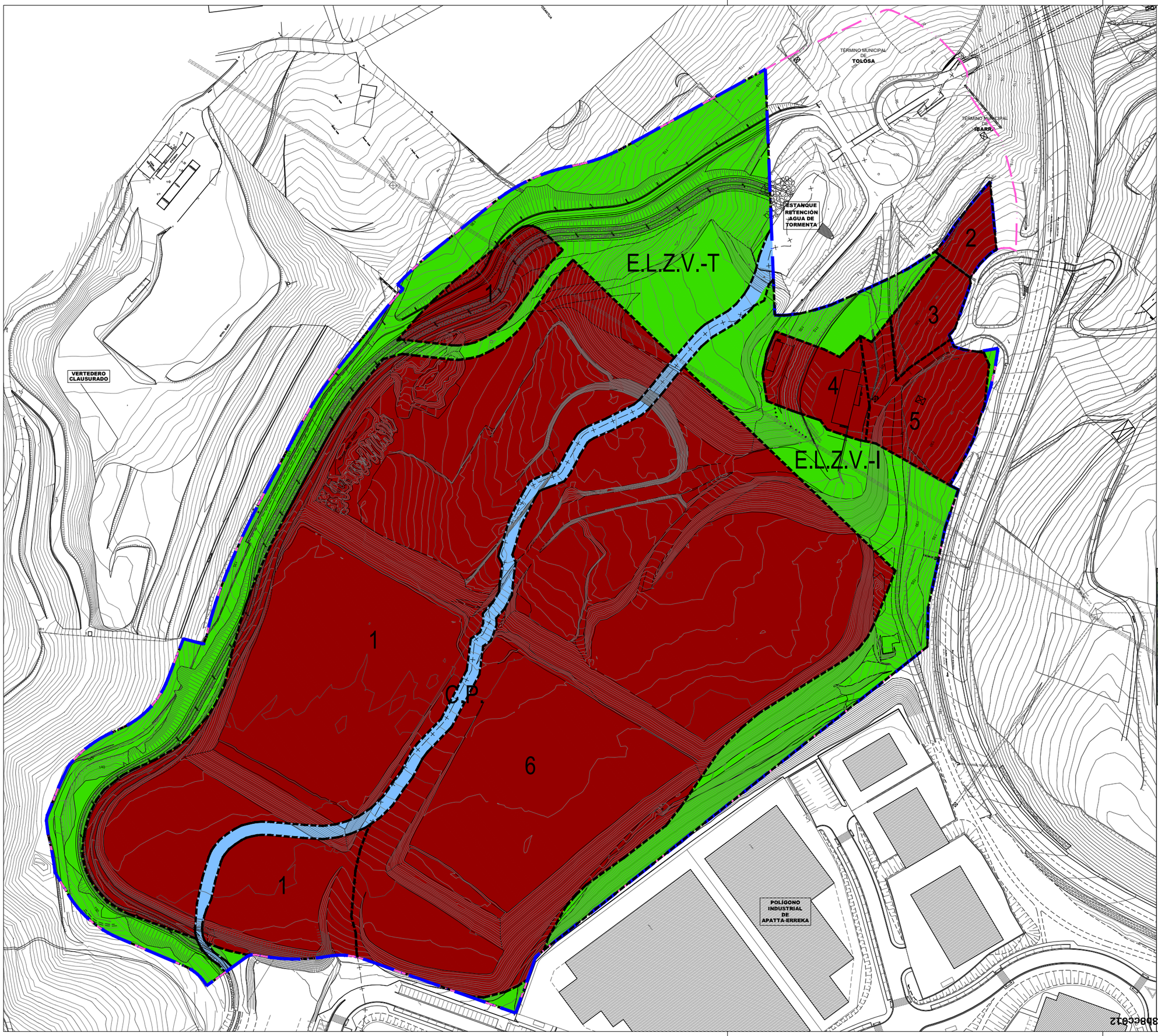
KOKAPENA
INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-EREMUA

SITUACIÓN
ÁMBITO URBANÍSTICO VIGENTE

EQUIPO REDACTOR:
IDAZLARI TALDEA:
Miguel Salaverría *Ingeniero de Caminos Bideetako Ingeniaria*
Tomas A. Mingot *Abogado Abokatua*
Amaia Salaverría *Bideetako Ingeniaria*
María Lasa *Abokatua*

ESCALA : A3: 1/20.000
ESKALA : A1: 1/10.000

ESKUEBA4901C-dd31-4e51-8ab3-ec823b8cc012



TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

LEYENDA

URBANIZAZIO MUGA		LÍMITE DE URBANIZACIÓN
HIRIGINTZA AZPI-ESPARRUAREN MUGA		LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO
LURZATIEN ZENBAKIA	2	NUMERACIÓN DE PARCELAS
ESPAZIO LIBREAK ETA GUNE BERDEAK	E.L.Z.V.	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
IBILGU PUBLIKOA	C.P.	CAUCE PÚBLICO

LURZATIA/ PARCELA	*JABEA/* PROPIETARIO	*AZALERA(m²) /* SUPERFICIE (m²)
1	Tailsa S.A.	48.219
2	Mª Dolores Pagola Aguinagalde, Mª Teresa Iturrioz Pagola y Mª Pilar Iturrioz Pagola	913
3	Xaikubide, S.L.	1.689
4	Xaikubide, S.L.	2.45
5	Tailsa, S.A.	4.054
6	Tailsa, S.A.	45.3
E.L.Z.V.-T	*Tolosako udala* / Ayuntamiento de Tolosa	25.852
E.L.Z.V.-I	*Ibarrako udala* / Ayuntamiento de Ibarra	20.82
C.P.	*Ibai-arroko administrazio-organoa* /	5.002
	Órgano administrativo de cuenca	
	GUZTIRA **/ TOTAL**	**154.3**

Tolosaldeko Apattaerreka Industria Lurra

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBAMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio **2022** *-ko uztaila*

I-02

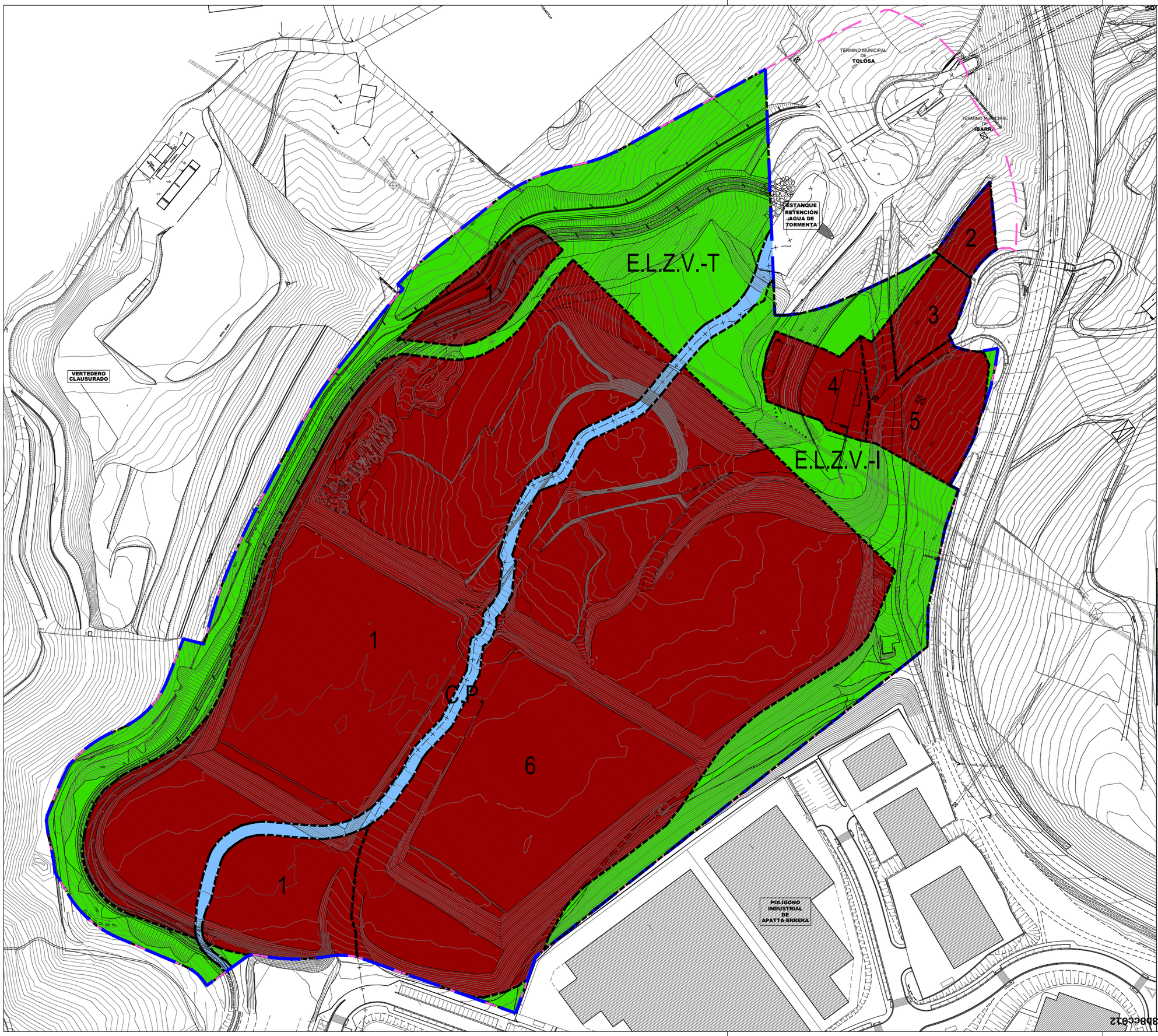
EGUNGO EGOERA
TOPOGRAFIKOA, EREMUAREN MUGA, PARTZELARIOA.

ESTADO ACTUAL
TOPOGRÁFICO, LÍMITE DEL ÁMBITO, PARCELARIO.

EQUIPO REDACTOR:
IDAZLARI TALDEA:
Miguel Salaverria *Ingeniero de Caminos Bidaidatako Ingeniaria*
Tomas A. Mingot *Abogado Abokatua*

ESCALA : *ESKALA* : A3: 1/2.000 A1: 1/1.000

ESKUBIDAGIC-dduI-16cI-0003-ec823b8cc012



TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

LEYENDA

URBANIZAZIO MUGA		LÍMITE DE URBANIZACIÓN
HIRIGINTZA AZPI-ESPARRUAREN MUGA		LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO
LURZATIEN ZENBAKIA	2	NUMERACIÓN DE PARCELAS
ESPAZIO LIBREAK ETA GUNE BERDEAK	E.L.Z.V.	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
IBILGU PUBLIKOA	C.P.	CAUCE PÚBLICO

LURZATIA/ PARCELA	*JABEA/* PROPIETARIO	*AZALERA (m²) /* SUPERFICIE (m²)
1	*Partikularra* / Particular	48.219
2	*Partikularra* / Particular	913
3	*Partikularra* / Particular	1.689
4	*Partikularra* / Particular	2.450
5	*Partikularra* / Particular	4.054
6	*Partikularra* / Particular	45.300
E.L.Z.V.-T	*Tolosako udala* / Ayuntamiento de Tolosa	25.852
E.L.Z.V.-I	*Ibarrako udala* / Ayuntamiento de Ibarra	20.820
C.P.	*Ibai-arrako administrazio-organoa* / Órgano administrativo de cuenca	5.002
	GUZTIRA / **TOTAL**	**154.300**

Tolosaldeko Apattaerreka
Industria Lurra

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBAMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio **2022** *-ko uztaila*

I-02

EGUNGO EGOERA
TOPOGRAFIKOA, EREMUAREN MUGA, PARTZELARIOA.

ESTADO ACTUAL
TOPOGRÁFICO, LÍMITE DEL ÁMBITO, PARCELARIO.

EQUIPO REDACTOR:
IDAZLARI TALDEA:
Miguel Salaverria *Ingeniero de Caminos Bideetako Ingeniaria*
Tomas A. Mingot *Abogado Abokatua*

ESCALA : *ESKALA* : A3: 1/2.000
A1: 1/1.000

ES\\Ubd\9\c-dd1-16ef-6bb2-ec2280bcc012

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

LEYENDA

URBANIZAZIO MUGA		LÍMITE DE URBANIZACIÓN
HIRIGINTZA AZPI-ESPARRUAREN MUGA		LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO

Tolosaldeko Apattaerreka Industria Lurra

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBAMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio **2022** *-ko uztaila*

I-03

ANTOLAMENDU OROKORRA ("18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN H.A.P.B.)

ORDENACIÓN GENERAL
(P.E.O.U. SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA")

EQUIPO REDACTOR:
IDAZLARI TALDEA:

Miguel Salaverria *Ingeniero de Caminos Bideetako Ingeniaria*
Amaia Salaverria *Bideetako Ingeniaria*
Tomas A. Mingot *Abogado Abokatua*
Maria Lasa *Abokatua*

ESCALA : A3: 1/2.000
ESKALA : A1: 1/1.000

ESKUEDA4901C-dd31-4e51-88b3-ec823b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

CUADRO CARACTERÍSTICAS EDIFICABLES AMPLIACIÓN DE APATTA

PARCELAS	USO	RASANTE	SUP. BRUTA (m^2)	SUP. NETA (m^2)	OCUPACIÓN EDIFICATORA MÁXIMA (m^2) Sup. Máxima edificable en planta	EDIFICACIÓN EN PLANTA ALTA CON ACCESO VIARIO (m^2) Sup. Máxima		EDIFICABILIDAD (m^2 t.e.) Superficie Máxima de techo edificable	SUPERFICIE MÁXIMA A EJECUTAR BAJO RASANTE (m2)	PERFIL MÁXIMO EDIFIC.
IBARRA										
L	Industrial	+127	21,547	15,567	9,924		1.35	13,398	9,924	PB
M	Industrial	+135	8,730	7,930	5,056		1.35	6,825	5,056	PB
N	Industrial	+135 / +142	4,160	3,548	2,653	2,653	1.35	7,164	2,653	PB + PA
Ñ	Industrial	+142.5	3,978	2,988	2,541		1.35	3,430	2,541	PB
TOTAL			*38,415*	*30,032*	*20,174*	*2,653*		*30,817*	*20,174*	
TOLOSA										
P	Industrial	+125	16,273	13,881	8,692		1.35	11,734	8,692	PB
Q	Industrial	+134,5	7,233	6,945	4,384		1.35	5,919	4,384	PB
R	Industrial	+134,5 /+ 141,5	3,685	3,433	2,527	2,527	1.35	6,823	2,527	PB + PA
S	Industrial	+141.5	9,618	8,626	5,271		1.35	7,116	5,271	PB
TOTAL			*36,809*	*32,886*	*20,875*	*2,527*		*31,593*	*20,875*	
TOTAL			**75,223**	**62,918**	**41,050**	**5,180**		**62,410**	**41,050**	

LEGENDA / LEYENDA

URBANIZAZIO MUGA	LÍMITE DE URBANIZACIÓN
HIRIGINTZA AZPI-ESPARRUAREN MUGA	LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO
LURZATIAREN MUGA	LÍMITE DE PARCELA
LURZATI GARBIAREN MUGA	LÍMITE PARCELA NETA
INDUSTRIA-LURZORUA	SUELO INDUSTRIAL
INDUSTRIA-AZALERA ERAIKIGARRIA	SUPERFICIE INDUSTRIAL EDIFICABLE
BERDEGUNE PRIBATUA	ZONA VERDE PRIVADA
EKIPAMENDU PUBLIKOA	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
BIDE-SAREA	RED VIARIA
IBAI-IBILGUA	CAUCE FLUVIAL
ESPAZIO LIBREAK	ESPACIOS LIBRES

	SUPERFICIE NETA / AZALERA GARBIA (m^2)	PORCENTAJE / EHUNEKOA
SUELO INDUSTRIAL / INDUSTRIA-LURZORUA	62,918	40.78%
ZONA VERDE PRIVADA / BERDEGUNE PRIBATUA	12,305	7.97%
EQUIPAMIENTO PÚBLICO / EKIPAMENDU PUBLIKOA	424	0.27%
ESPACIOS LIBRES / ESPAZIO LIBREAK	55,977	36.28%
RED VIARIA / BIDE-SAREA	18,584	12.04%
CAUCE FLUVIAL / IBAI-IBILGUA	4,092	2.65%
TOTAL / GUZTIRA	**154,300**	**100.00%**

Tolosaldeko Apattaerreka
Industria Lurra

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBAMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio **2022** *-ko uztaila*

I-04

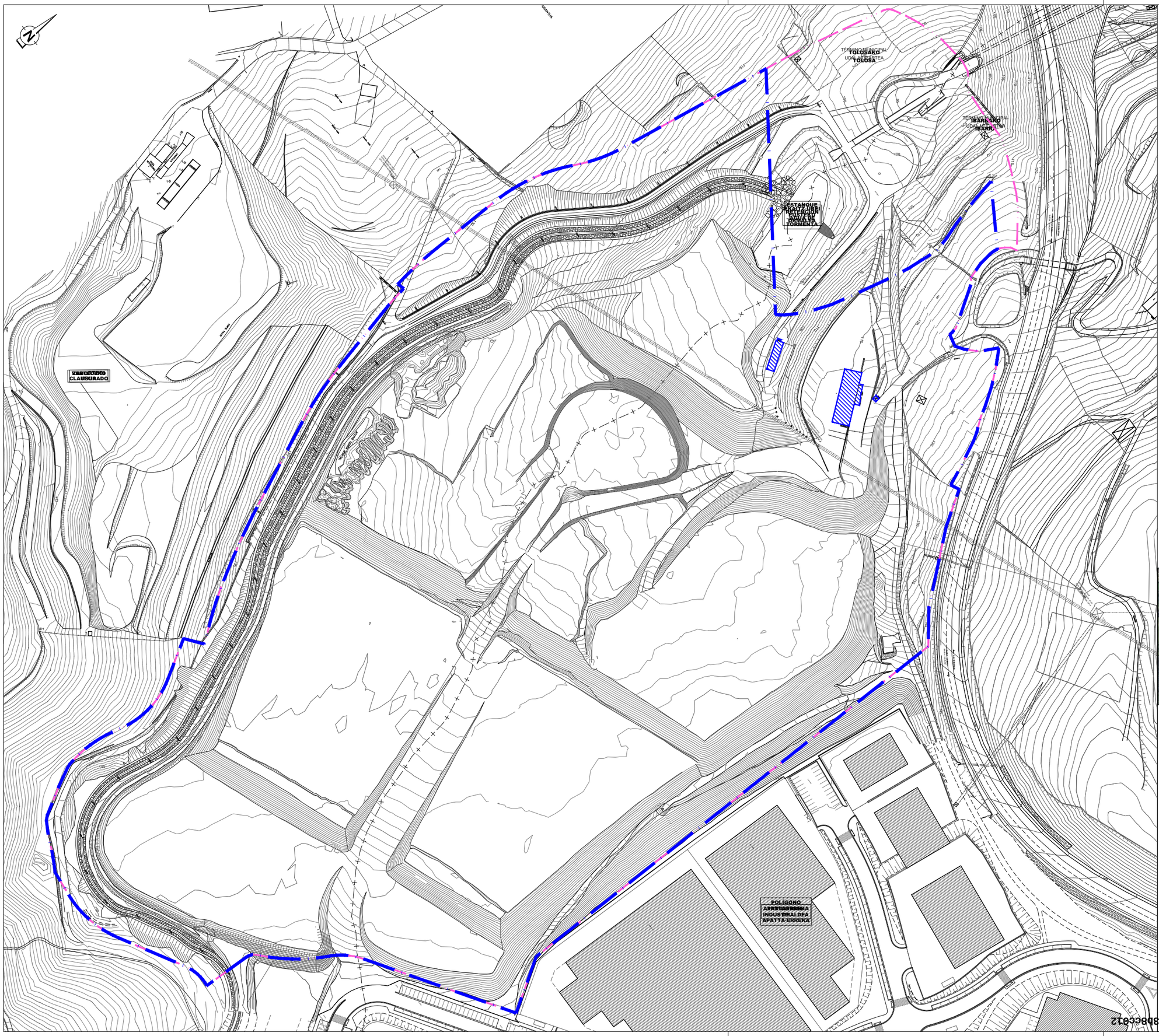
ZONAKATZE XEHATUA
("18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN H.A.P.B.)

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
(P.E.O.U. SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA")

EQUIPO REDACTOR:
IDAZLARI TALDEA:
Miguel Salaverria *Ingeniero de Caminos Bidegintzako Ingeniaria*
Tomas A. Mingot *Abogado Abokatua*
Amaia Salaverria *Arquitecta Ingeniaria*
María Lara *Abogada*

ESCALA / *ESKALA*: A3: 1/2.000
A1: 1/1.000

ES/NUEBA/901C-dda1-46ef-8003-ec23b8cc012



LEYENDA

URBANIZAZIO MUGA	LÍMITE DE URBANIZACIÓN
HIRIGINTZA AZPI-ESPARRUAREN MUGA	LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO
ANTOLAMENDUZ KANPO	FUERA DE ORDENACIÓN

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

Tolosaldeko Apattaerreka Industria Lurra

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBAMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio **2022** *-ko uztaila*

I-05

ANTOLAMENDUZ KANPO IZENDATUTAKO ELEMENTUAK
("18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN H.A.P.B.)

ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN
(P.E.O.U. SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA")

EQUIPO REDACTOR:
IDAZLARI TALDEA:

Miguel Salaverria *Ingeniero de Caminos* / *Bideetako Ingeniaria*
Amaia Salaverria *Ingeniera de Caminos* / *Bideetako Ingeniaria*
Tomas A. Mingot *Abogado* / *Abokatua*
Maria Luisa Mingot *Abogada* / *Abokatua*

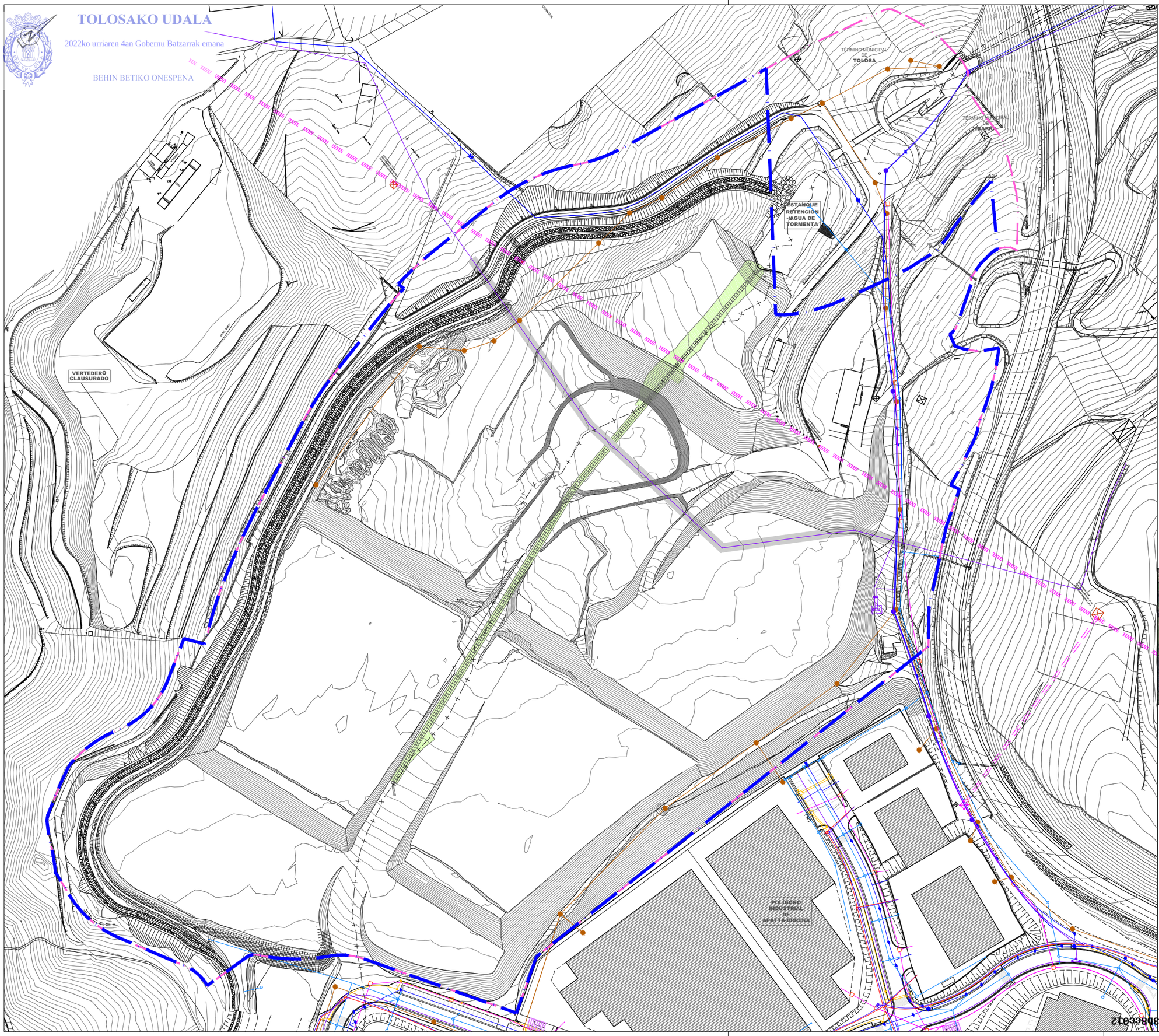
ESCALA / *ESKALA*: A3: 1/2.000
A1: 1/1.000

ESKUEDA4901C-dda1-4651-8803-ec2280bec012

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



LEGENDA / LEYENDA

LEGENDA	LEYENDA
HIRIGINTZA-AZPIEREMUAREN MUGA	LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO
URBANIZAZIOAREN MUGA	LÍMITE DE URBANIZACIÓN
HONDOKO DRAINATZE NAGUSIA (4m)	DRENAJE DE FONDO PRINCIPAL (4m)
EURI-UREN SANEAMENDUA	**SANEAMIENTO PLUVIAL**
KOLECTOREA	COLECTOR
PUTZUA	POZO
HUSTUBIDEA	SUMIDERO
HONDAKIN-UREN ETA LIXIBIATUEN SANEAMENDUA	**SANEAMIENTO RESIDUAL Y LIXIVIADOS**
KOLECTOREA	COLECTOR
PUTZUA	POZO
GAS-BANAKETA	**DISTRIBUCIÓN DE GAS**
GASBIDEA	GASEODUCTO
HORMIGOIZ SENDOTUTAKO GASBIDEA	GASEODUCTO REFORZADO DE HORMIGÓN
UR-HORNIDURA	**ABASTECIMIENTO DE AGUA**
HODIA	TUBERÍA
UKONDOA	CODO
BENTOSA	VENTOSA
TELEAGINTEA	TELEMANDO
ENERGIA ELEKTRIKOA	**ENERGÍA ELÉCTRICA**
LURPEKO LINEA	LÍNEA SUBTERRANEA
AIREKO LINEA	LÍNEA AÉREA
KUTXATILA	ARQUETA
DORREA	TORRE
TELEKOMUNIKAZIOAK	**TELECOMUNICACIONES**
TELEFÓNICA, KANALIZAZIOA	TELEFÓNICA, CANALIZACIÓN
TELEFÓNICA, KUTXATILA	TELEFÓNICA, ARQUETA
EUSKALTEL, KANALIZAZIOA	EUSKALTEL, CANALIZACIÓN
EUSKALTEL, KUTXATILA	EUSKALTEL, ARQUETA
ARGITERIA PUBLIKOA	**ALUMBRADO PÚBLICO**
KANALIZAZIOA	CANALIZACIÓN
KUTXATILA	ARQUETA
KALE-ARGIA	FAROLA

Tolosaldeko Apattaerreka Industria Lurra

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBAMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio **2022** *-ko uztaila*

I-06

AZPIEGITUREN EGUNGO EGOERA

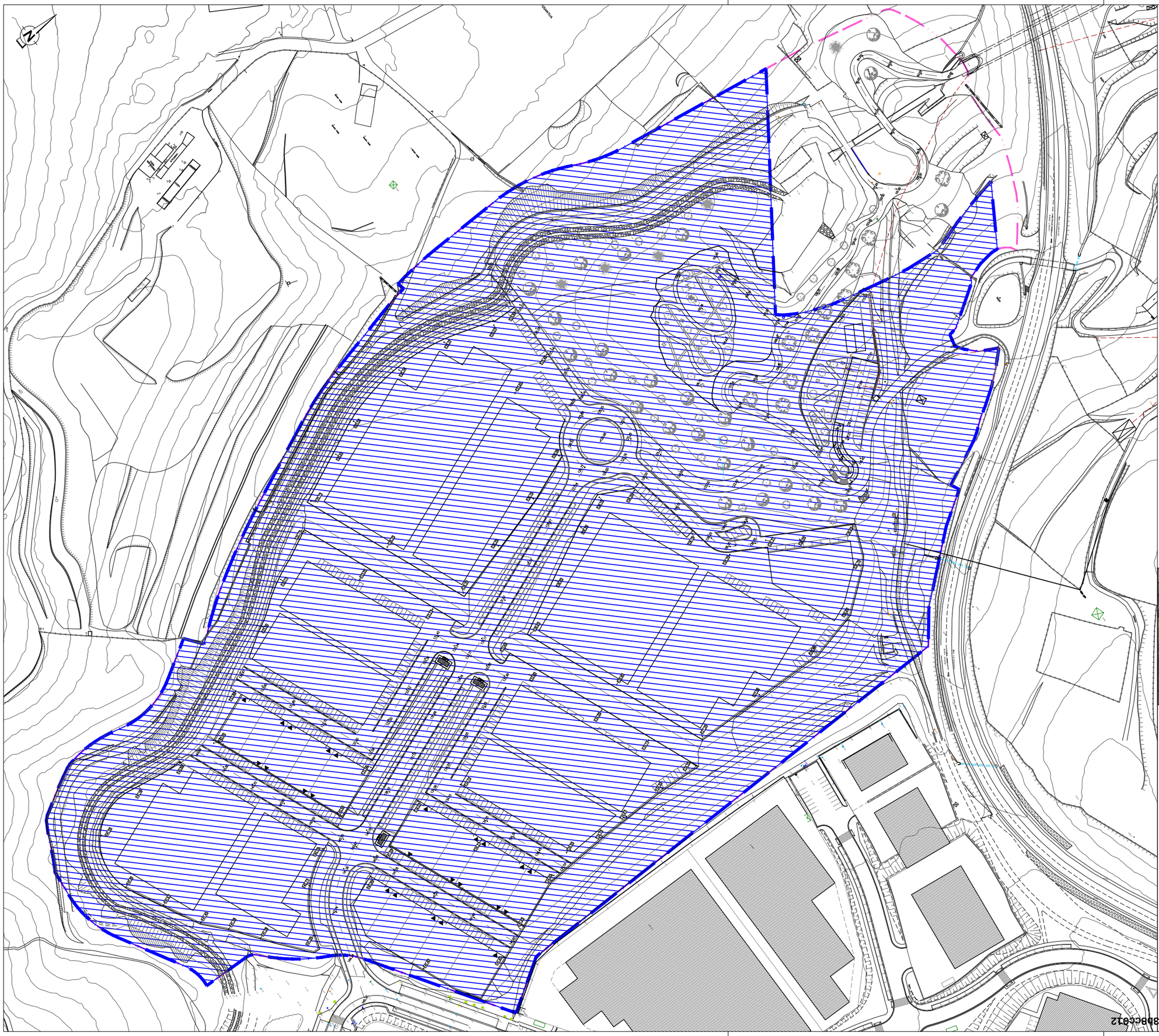
ESTADO ACTUAL DE INFRAESTRUCTURAS

EQUIPO REDACTOR:
IDAZLARI TALDEA:

Miguel Salaverria *Ingeniero de Caminos Bidegatako Ingeniaria*
Amaia Salaverria *Ingeniero de Caminos Bidegatako Ingeniaria*
Tomas A. Mingot *Abogado Abokatua*
Aitor Esteban *Abogado Abokatua*

ESCALA / *ESKALA*: A3: 1/2.000 A1: 1/1.000

ESKUEDA9aIC-ddal-1eSt-6883-ec23bBeC012



LEYENDA

URBANIZAZIO MUGA	LÍMITE DE URBANIZACIÓN
HIRIGINTZA AZPI-ESPARRUAREN MUGA	LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO
EGIKARITZE-UNITATEA	UNIDAD DE EJECUCIÓN

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

Tolosaldeko Apattaerreka Industria Lurra

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBAMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio **2022** *-ko uztaila*

O-01

EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA

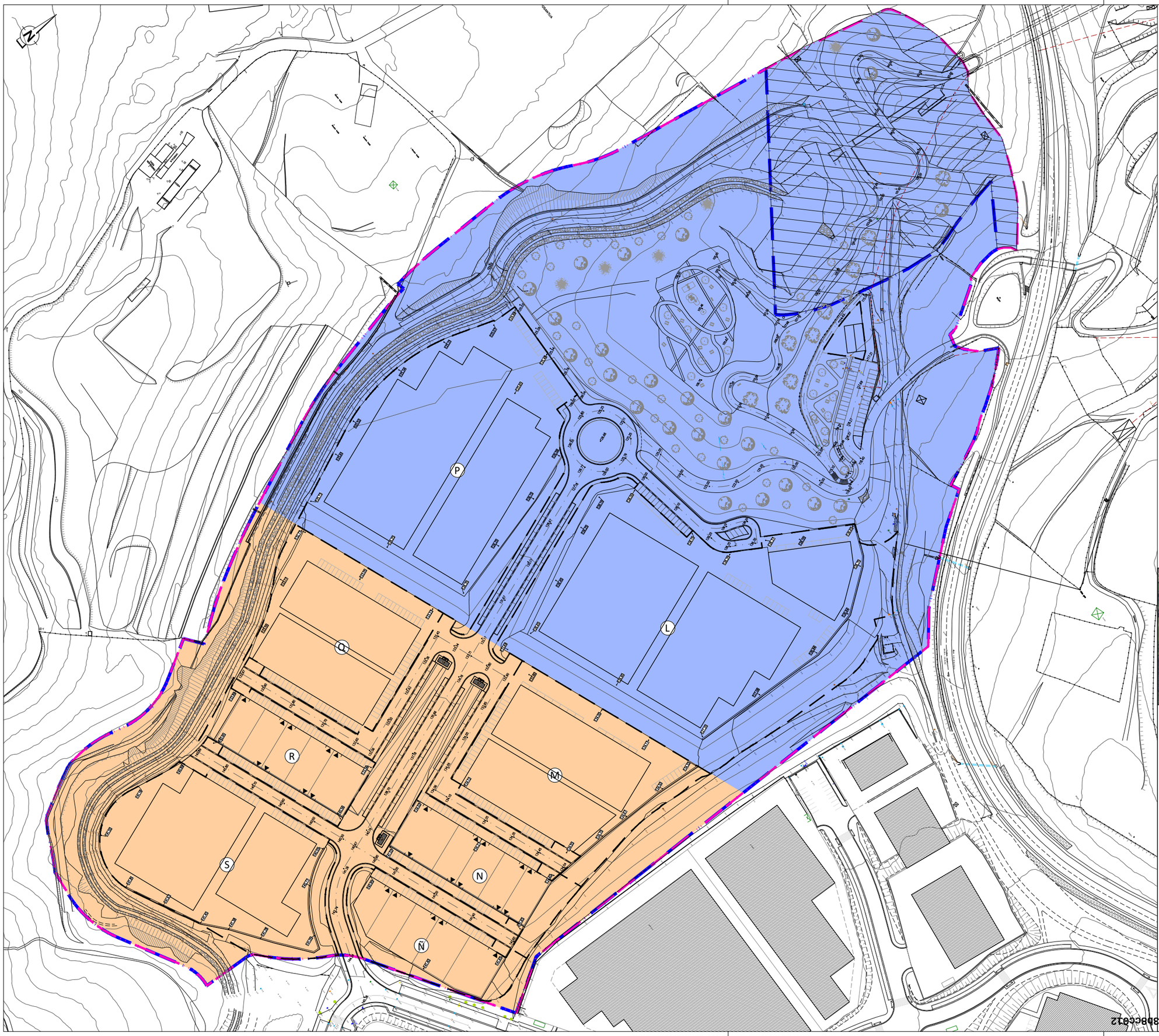
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

EQUIPO REDACTOR:
IDAZLARI TALDEA:

Miguel Salaverria *Ingeniero de Caminos Bideetako Ingeniaria*
Tomas A. Mingot *Abogado Abokatua*
Amaia Salaverria *Bideetako Ingeniaria*
Maria Lasa *Abokatua*

ESCALA : A3: 1/2.000
ESKALA : A1: 1/1.000

ESKUEBA4961C-dd31-4e51-88b3-ec823b8cc012



LEGENDA	LEYENDA
URBANIZAZIO MUGA	LÍMITE DE URBANIZACIÓN
HIRIGINTZA AZPI-ESPARRUAREN ETA E.U.-REN MUGA	LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO Y U.E.
LURZATIAREN MUGA	LÍMITE DE PARCELA
AZPI-ESPARRUAREN KANPOKO URBANIZAZIO PUBLIKOA	URBANIZACIÓN PÚBLICA EXTERIOR AL SUBÁMBITO
URBANIZAZIOAREN 1. FASEA	FASE 1 DE URBANIZACIÓN
URBANIZAZIOAREN 2. FASEA	FASE 2 DE URBANIZACIÓN

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

Tolosaldeko Apattaerreka **Industria Lurra**

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBAMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio **2022** *-ko uztaila*

O-02

URBANIZAZIOAREN GARAPEN-FASEAK

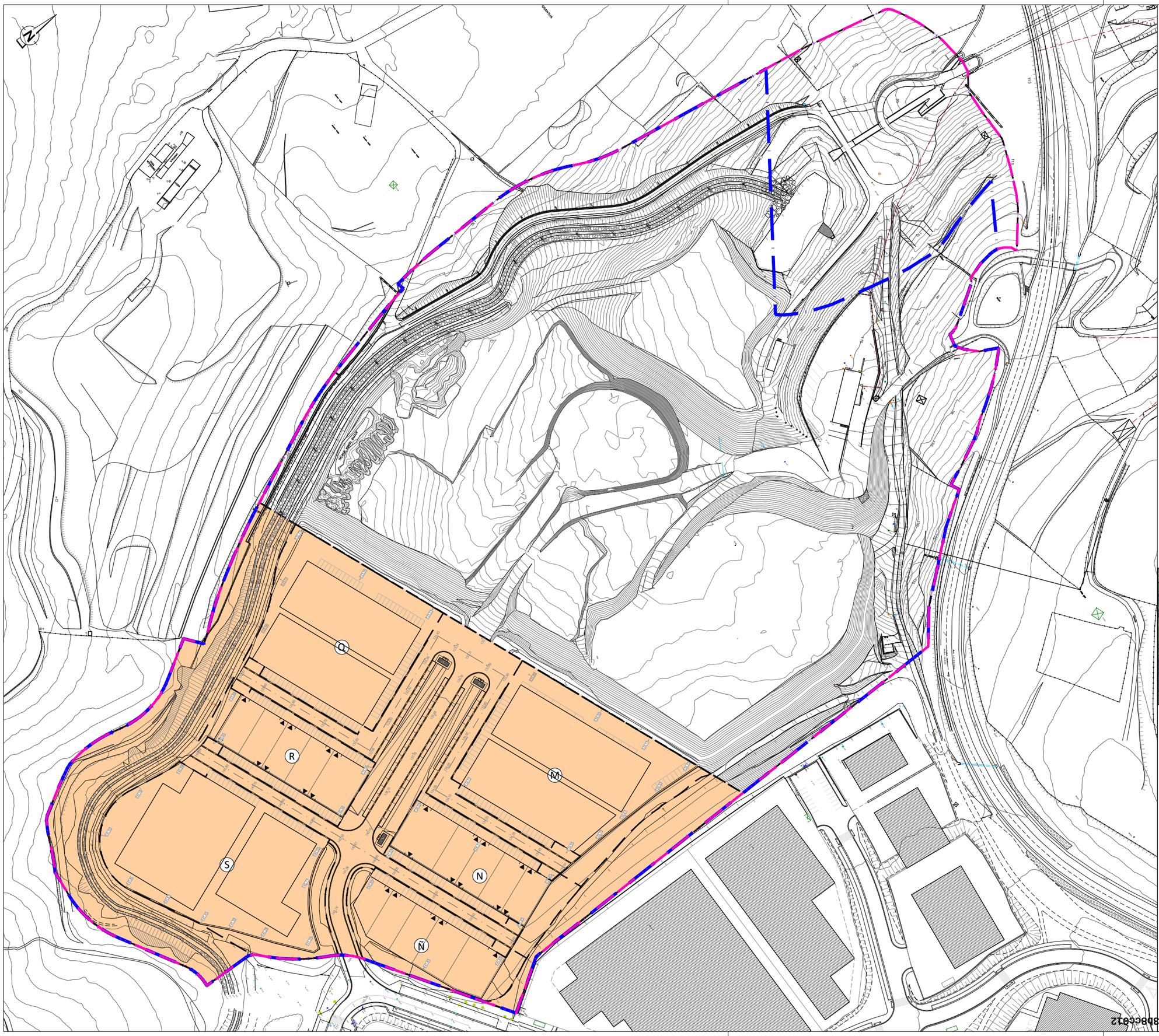
FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN

EQUIPO REDACTOR:
IDAZLARI TALDEA:

Miguel Salaverria *Ingeniero de Caminos* / *Bideetako Ingeniaria*
Tomas A. Mingot *Abogado* / *Abokatua*
Amaia Salaverria *Delineante Ingeniaria*
María Ruiz *Arquitecta*

ESCALA / *ESKALA*: A3: 1/2.000 — A1: 1/1.000

ESKUBDA4901C-dda1-46f1-8003-ec2280bcc012



LEGENDA	LEYENDA
URBANIZAZIO MUGA	LÍMITE DE URBANIZACIÓN
HIRIGINTZA AZPI-ESPARRUAREN ETA E.U.-REN MUGA	LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO Y U.E.
LURZATIAREN MUGA	LÍMITE DE PARCELA
AZPI-ESPARRUAREN KANPOKO URBANIZAZIO PUBLIKOA	URBANIZACIÓN PÚBLICA EXTERIOR AL SUBÁMBITO
URBANIZAZIOAREN 1. FASEA	FASE 1 DE URBANIZACIÓN
URBANIZAZIOAREN 2. FASEA	FASE 2 DE URBANIZACIÓN

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

Tolosaldeko Apattaerreka **Industria Lurra**

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBAMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio **2022** *-ko uztaila*

O-02a

URBANIZAZIOAREN GARAPEN-FASEAK - 1. FASEA

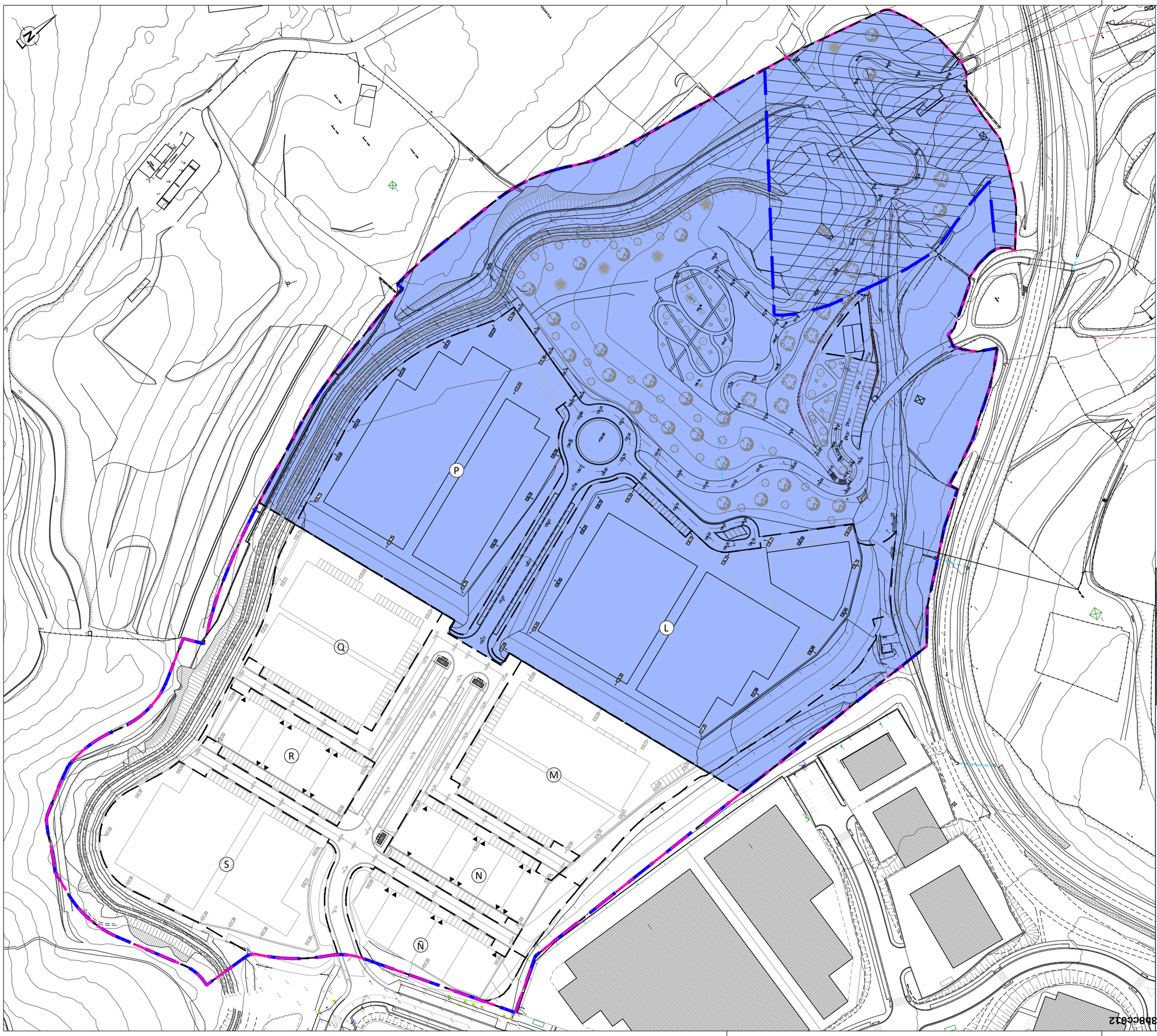
FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN -1ª FASE

EQUIPO REDACTOR:
IDAZLARI TALDEA:

Miguel Salaverria *Ingeniero de Caminos Bidesetako Ingeniaria*
Amaia Salaverria *Delineante Ingeniaria*
Tomas A. Mingot *Abogado Abokatua*
Maria Lara *Arquitecta*

ESCALA / *ESKALA* : A3: 1/2.000
A1: 1/1.000

ESKUEBA4901C-dda1-46f1-8003-ec2280bcc012



LEGENDA / LEYENDA

URBANIZAZIO MUGA	LÍMITE DE URBANIZACIÓN
HIRIGINTZA AZPI-ESPARRUAREN ETA E.U.-REN MUGA	LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO Y U.E.
LURZATIAREN MUGA	LÍMITE DE PARCELA
AZPI-ESPARRUAREN KANPOKO URBANIZAZIO PUBLIKOA	URBANIZACIÓN PÚBLICA EXTERIOR AL SUBÁMBITO
URBANIZAZIOAREN 1. FASEA	FASE 1 DE URBANIZACIÓN
URBANIZAZIOAREN 2. FASEA	FASE 2 DE URBANIZACIÓN

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

Tolosaldeko Apattaerreka
Industria Lurra

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBAMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio **2022** *-ko uztaila*

O-02b

URBANIZAZIOAREN GARAPEN-FASEAK - 2. FASEA

FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN - 2ª FASE

EQUIPO REDACTOR:
IDAZLARI TALDEA:

Miguel Salaverria *Ingeniero de Caminos* / *Bideetako Ingeniaria*
Tomas A. Mingot *Abogado* / *Abokatua*
Amaia Salaverria *Delineante Ingeniería*
María Díaz *Arquitecta*

ESCALA / *ESKALA*: A3: 1/2.000 A1: 1/1.000

ES\NG0A4901C-dda1-46f1-8003-ec2280bcc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko abenduaren 20an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA"

DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

ANEXO ACTUALIZACIÓN PROGRAMACIÓN

OCTUBRE 2022

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko abenduaren 20an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

El acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del Subámbito "18.1(Tolosa)-Terrenos de Ibarra" del Polígono Industrial comarcal de Apattaerreka, adoptado por el Ayuntamiento de Tolosa el 4 de octubre de 2022, establece la necesidad de actualizar la programación incluida en el documento, para su adaptación a la fecha definitiva de aprobación del documento.

Por tanto, se han actualizado las fechas que la Memoria proponía en los apartados relativos a los plazos de presentación de la propuesta de equidistribución (apdo. 7.4) y a los plazos para la realización de las obras de urbanización y de la edificación (apdo. 7.5). Se ha actualizado asimismo el cronograma incluido en el diagrama.

Se marcan a continuación las fechas actualizadas y los párrafo o páginas en las que se encuentran:

7.4.- PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Párrafo 4:

*El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del subámbito "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" deberá presentarse en el plazo máximo de **6 meses** desde la aprobación definitiva del presente programa de Actuación*.

7.5.- PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

URBANIZACIÓN

Pág. 20:

*El Proyecto de Urbanización deberá entregarse para su tramitación en el plazo máximo de **6 meses** desde la aprobación definitiva del presente programa de Actuación Urbanizadora*.

Pág. 25:

*Teniendo en cuenta la tramitación urbanística y los plazos de adjudicación, **la obra de urbanización en su primera Fase podría comenzar en octubre de 2023**, con **un plazo de ejecución de 18 meses**, por lo **que la obra podría finalizarse**, **incluyendo la recepción** de*

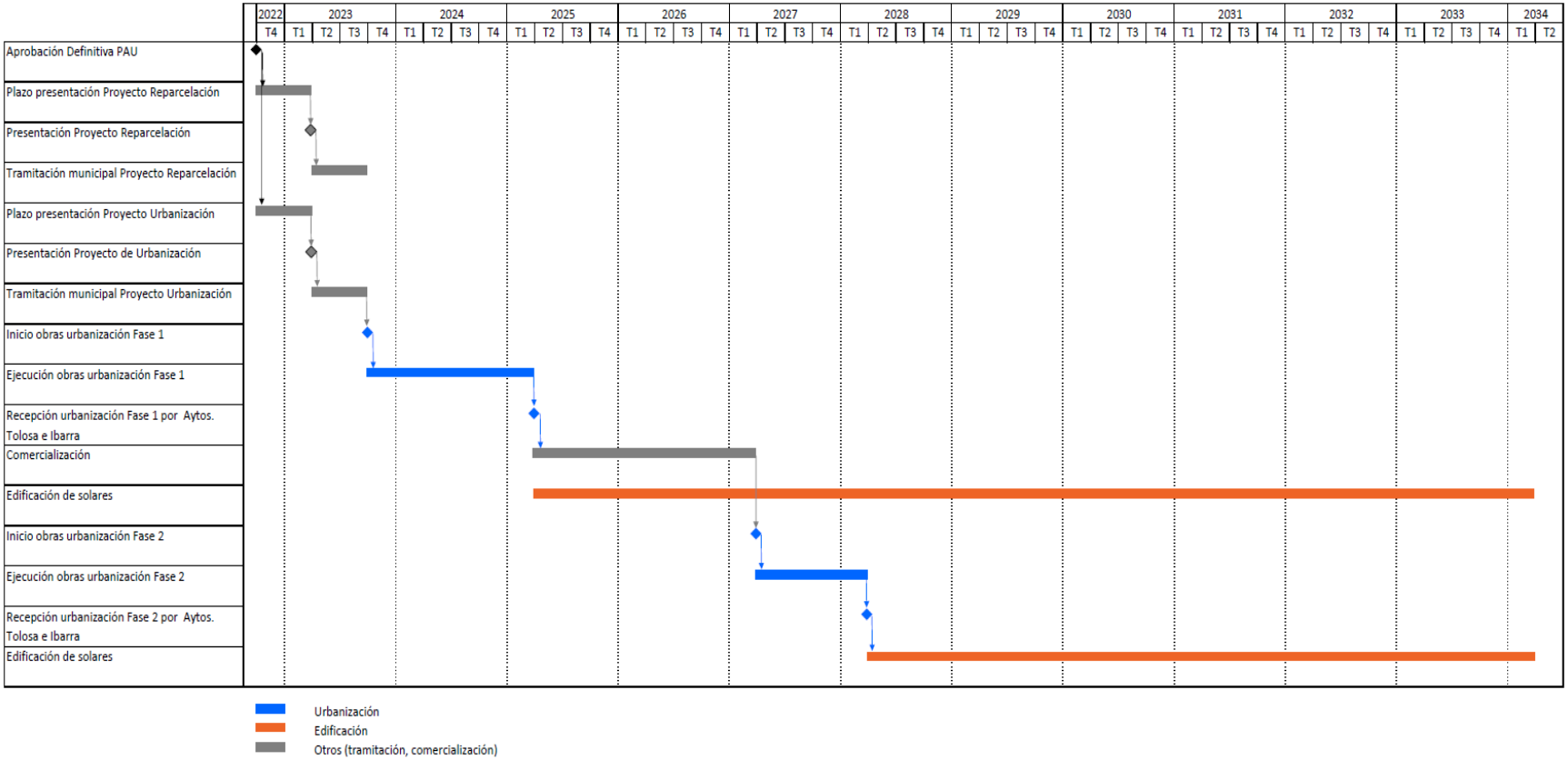
ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

TOLOSAKO UDALA
2022ko abenduaren 20an Gobernu Batzarrak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA

*la misma por parte de los dos Ayuntamientos **en marzo de 2025**. Se estima un **plazo de dos años** para la ejecución de algunas de las edificaciones y **puesta en actividad de la primera Fase**, de forma que como máximo **la segunda Fase comenzaría en abril de 2027**, teniendo un **plazo de ejecución de 1 año**, por lo que **la urbanización finalizaría en marzo del año 2028**.*

ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012

CRONOGRAMA (pág. 24)



TOLOSAKO UDALA

2022ko abenduaren 20an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKUeba4961c-dd31-4e51-88b3-ec323b8cc012**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronokoan: ***https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07110***

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: ***https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07110***

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:	2021H1130001-Programa de Actuación Urbanizadora PAU/Programa de

Sinatzailea 1 / Firmante 1: MARIA BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ - 15924469M
Data / Fecha: 2023/01/20 12:37:50