
MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN SUB-ÁMBITO 7.1 “MARGEN IZQUIERDA” DE TOLOSA

(DENOMINACIÓN ANTERIOR: ÁMBITO RC2)



FASE DE APROBACION DEFINITIVA

Tolosa, septiembre de 2016



EQUIPO REDACTOR

DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

Javier Martínez Callejo
Dr. Arquitecto urbanista

Jesús Luis Sola Jiménez
Abogado urbanista y geógrafo

EQUIPO TÉCNICO

Luis Sola Jiménez
Arquitecto Técnico

Paula Amuchastegui Moreno
Arquitecta

ÍNDICE

PRELIMINARES	5
CONSIDERACIONES GENERALES	7
OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	7
Introducción	7
Ámbito de la Modificación	7
Desarrollo Cronológico	7
Conveniencia y oportunidad de la Modificación	9
METODOLOGÍA	9
Fuentes de información	9
I. MEMORIA	11
DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO ESTRUCTURANTE: EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA	13
INTRODUCCIÓN	13
RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL DEL SUB-ÁMBITO “7.1 MARGEN IZQUIERDA”	13
<i>Calificación global</i>	13
<i>Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales</i>	13
<i>Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada</i>	13
<i>Régimen general de programación y ejecución</i>	13
RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO	14
<i>Calificación pormenorizada</i>	14
<i>Categorización del suelo urbano</i>	14
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL (SUB)ÁMBITO “7.1 MARGEN IZQUIERDA”	14
CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES DEL (SUB)ÁMBITO “7.1 MARGEN IZQUIERDA”	14
RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN DEL (SUB)ÁMBITO “7.1 MARGEN IZQUIERDA”	14
EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS	14
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL PGOU RELATIVA AL ÁMBITO	15
EL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL ÁREA RC.2 “MARGEN IZQUIERDA”, OBJETO DE MODIFICACIÓN	21
INTRODUCCIÓN	21
PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO	21
Volumetría	21
Edificabilidad Física	21
Otros parámetros	22
UNIDADES Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN	22
REGULACIÓN ESPECÍFICA DE CADA UNIDAD EDIFICATORIA	22
Aparcamiento	23
Edificio A	25
Edificio B	27
Edificio C	29
Edificio D	31
ESTADO ACTUAL: ACTUALIZACIÓN	33
DESCRIPCIÓN	33
Unidades edificatorias demolidas (fuera de ordenación)	33
Unidades edificatorias existentes	35
ESTUDIO PREVIO DE VIABILIDAD TÉCNICA-ECONÓMICA	37
DESCRIPCIÓN	37
Introducción	37
Matriz de Opciones y Alternativas Adecuadas	37
Recomendaciones de Ejecución Estructural	39
AVANCE Y PRIMER DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE PLAN ESPECIAL	40
ANTECEDENTES	40
Introducción y Objeto	40
Informes sectoriales	40
<i>Informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco</i>	40
<i>Informe de UR Agentzia</i>	41
Alegaciones a la primera versión de Aprobación Inicial	41

Sesiones de trabajo.....	41
PROTOCOLO GENERAL DE COLABORACIÓN.....	41
<i>Medidas a adoptar en caso de inundabilidad.....</i>	<i>41</i>
SEGUNDO DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE PLAN ESPECIAL.....	44
ANTECEDENTES.....	44
Introducción y Objeto.....	44
Informes sectoriales.....	44
<i>Informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.....</i>	<i>44</i>
<i>Informe de UR Agentzia.....</i>	<i>44</i>
<i>Informe de Confederación Hidrográfica del Cantábrico.....</i>	<i>44</i>
Alegaciones a la primera versión de Aprobación Inicial.....	44
JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	45
TRAZADO DEL MURO DEL CAUCE DEL RÍO ORIA.....	45
UNIDADES EDIFICATORIAS PROPUESTAS.....	50
Aparcamiento (planta sótano).....	50
Hostal Oyarbide (preexistente).....	51
Unidades Edificatorias Modificadas.....	52
<i>Unidad Edificatoria "B".....</i>	<i>52</i>
<i>Unidad Edificatoria "C".....</i>	<i>53</i>
<i>Unidad Edificatoria "D".....</i>	<i>54</i>
Criterios de Urbanización.....	55
CRITERIOS PARA LA GESTIÓN.....	56
PARÁMETROS COMPARADOS DE EDIFICABILIDAD.....	56
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.....	56
II – NORMATIVA – TEXTO MODIFICADO.....	57
ORDENANZAS.....	59
a) Trazado, usos, parcelación y urbanización.....	59
b) Formas de intervención sobre el patrimonio construido.....	60
c) Seguridad, salubridad y ornato.....	65
D) Determinaciones de orden supramunicipal.....	68
FICHAS DE LAS UNIDADES EDIFICATORIAS.....	69
EDIFICIO A – HOSTAL OYARBIDE.....	69
EDIFICIO B.....	71
EDIFICIO C.....	73
EDIFICIO D.....	75
APARCAMIENTO EN SUBSUELO.....	77
PUENTE ARREMELE.....	79
III - ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO – TEXTO MODIFICADO.....	81
"VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIONES....."	83
INTRODUCCIÓN.....	83
Objeto y fin del estudio económico y financiero.....	83
Criterios para la realización del estudio.....	83
<i>Estimación de baremos y costes.....</i>	<i>83</i>
EVALUACIONES ECONÓMICAS DE LAS INTERVENCIONES PREVISTAS.....	84
Gastos de la intervención.....	84
Otros Gastos no imputables a la intervención.....	86
Ingresos previstos en la intervención – financiación.....	86
Conclusiones.....	87
IV - PROGRAMA DE ACTUACIONES – TEXTO MODIFICADO.....	89
DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	91
INTRODUCCIÓN.....	91
DIVISIÓN EN ETAPAS.....	91
Primer Cuatrienio: prioridad 1.....	91
Segundo Cuatrienio: prioridad 2.....	92
PLAZOS Y FASE PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PROYECTOS.....	92
ANEXO PROTOCOLO GENERAL DE COLABORACIÓN.....	95

PRELIMINARES

CONSIDERACIONES GENERALES

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

INTRODUCCIÓN

El documento de «Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Sub-Ámbito 7.1 - "Margen Izquierda" de Tolosa (denominación anterior: Ámbito RC2)», es la primera Modificación del «Plan Especial de Rehabilitación del Ámbito "Margen Izquierda" RC2 de Tolosa». El Plan tuvo su primera redacción en el año 2005.

La Modificación tiene por objeto la variación de algunas de las determinaciones contenidas en el Plan Especial vigente. Es consecuencia, fundamentalmente, de las nuevas afecciones planteadas por las administraciones públicas sectoriales competentes: Ur Agentzia y Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

En paralelo, por la repercusión de las nuevas afecciones en el Plan Especial vigente, el Ayuntamiento de Tolosa pretende el ajuste y racionalización de la propuesta.

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La superficie del ámbito del Plan Especial es de 6.240 m², aproximadamente. La Modificación no altera esta superficie, ni redefine los límites del ámbito del Plan Especial vigente (se ha empleado la delimitación digital).

La modificación ajusta la propuesta a realizar dentro del ámbito "Margen Izquierda". Esta delimitación es la que figura en el Plan General de Ordenación Urbana (que re-denomina el ámbito como Sub-Ámbito 7.1). Entre otros ajustes, se eliminan las rampas de salida y entrada del aparcamiento del espacio público, que existían en el Plan Especial, fuera del ámbito.

En el exterior de la delimitación del ámbito, a modo de Sugerencia (propuesta de ordenación - Serie D), se grafía la alternativa de conexión con el aparcamiento en sótano existente (entorno de la plaza Andra Mari). Esta propuesta se reflejaba también en el Plan Especial vigente. Si bien, se adapta a los nuevos condicionantes (afecciones del cauce fluvial) de esta Modificación.

DESARROLLO CRONOLÓGICO

El Plan Especial, cuenta con Aprobación Definitiva (según Orden Foral de 1 de marzo de 2.006). Fue publicado en el BOG N°84 (Viernes, 5 de mayo de 2.006).

Según se describe en la Memoria del Plan Especial,

“los antecedentes previos a la tramitación del Plan Especial nos remiten a las anteriores Normas Subsidiarias de Tolosa, que concedían una atención especial al centro histórico (...).

A pesar de diversas acciones emprendidas (...), se apreciaba que el abandono del casco por parte de la población asentada continuaba a un ritmo creciente y la revitalización comercial era muy limitada.

Por ello, el ayuntamiento de la Villa asumió en 1.988 la redacción de un estudio socio-urbanístico del casco antiguo que sirviera de base para la elaboración del Plan Especial de Rehabilitación del área. (...) A continuación, el Ayuntamiento promovió -en coordinación con el Departamento de Urbanismo del Gobierno Vasco- la redacción del Avance de Plan Especial de Rehabilitación del casco antiguo de Tolosa (1.990). (...) en 1.992, (...) se incoó la declaración de Área de Rehabilitación Integrada para el casco antiguo, lo que obtuvo mediante Orden de 1-VI-1.992 (...). Sin embargo, este ámbito no había sido incluido en el mencionado estudio socio-urbanístico.

(...) El proceso concluyó con la resolución del expediente por Decreto 450/1.995, de 17 de Octubre, por el que resultó el Casco Histórico de Tolosa calificado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental. Tal declaración conllevaba el establecimiento de un régimen de protección para el conjunto que en virtud de la Ley 7/1.990, del Patrimonio Cultural Vasco, obligaba a la adaptación de la normativa urbanística vigente.

Con este fin (...) el Ayuntamiento de Tolosa promovió la modificación de elementos de las Normas de planeamiento, elaborando en 1.996 el Proyecto de "Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de planeamiento urbanístico de Tolosa referente a las áreas de casco antiguo" que recibió su aprobación definitiva por resolución de la Diputación Foral de 24 de Marzo de 1.998 tras la tramitación reglamentaria.

Posteriormente, (...) en 1.998 se elaboró el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Tolosa, el cual no abarcaba (...) el área "RC.2 Margen izquierda", que había sido excluida del casco antiguo en su declaración como

Área de Rehabilitación Integrada. (...) quedaba, por lo tanto, pendiente promover la elaboración del proyecto de Plan Especial de Rehabilitación del área RC.2 "Margen izquierda" para culminar el (...) proceso de rehabilitación que va a rescatar definitivamente al centro histórico de Tolosa del estado en que se encontraba.

Por ello, el Ayuntamiento de Tolosa, con el objetivo de dar inicio a los trabajos de elaboración y redacción del Estudio Socio Urbanístico y del Plan Espacial de Rehabilitación del área RC.2 Margen izquierda" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, mediante Decreto 0917/2001 procedió a adjudicar los mencionados trabajos al arquitecto D. Edorta Manzanedo Olabarria y su Equipo".

Durante su tramitación, el Plan Especial se sometió a los informes preceptivos de los Departamentos de Aguas y de Cultura del Gobierno Vasco.

Desde las primeras fases de su desarrollo, se incluyó una propuesta de ordenación más amplia, que abarca parcialmente el Área contigua por el sur (RC.3 "Boinas Elósegui"). Se trató de demostrar la idoneidad de la propuesta para cumplir con eficacia dos de los objetivos principales del Plan Especial (ya formulados en el planeamiento general): de un lado, urbanizar la ribera del río Oria por el sur; y de otro, ordenar un aparcamiento de vehículos en subsuelo favoreciendo la conexión con el ya existente en el área RC.3 "Boinas Elósegui".

Además, dada la complejidad de la gestión (y teniendo en cuenta la ineficacia de los sistemas de actuación de las NN.SS.), el Plan Especial adoptó para su desarrollo el sistema de expropiación. Este sistema, al quedar habitualmente reservado para circunstancias excepcionales en el momento de la redacción y aprobación de las NN.SS. vigentes (años 1989 y 1993), no estaba previsto para este caso.

Por otro lado, como consecuencia del nivel de detalle con el que se planteaba la ordenación, se precisaba modificar los límites de las áreas de planeamiento y otros parámetros, para resolver con mayor efectividad la urbanización del área y el aprovechamiento en el subsuelo (demanda de aparcamiento y otras).

Aunque el Plan Especial perseguía el cumplimiento de los objetivos y condiciones de las NN.SS., su desarrollo introducía discordancias con determinados aspectos normativos, lo que podía obstaculizar la tramitación del Plan Especial. Para que la concordancia fuera plena y la *"puesta en marcha en los plazos previstos de los proyectos necesarios para llevar a cabo el desarrollo del área tal y como está planteada, se ha redactado un proyecto de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa, donde se ajustan las cuestiones mencionadas en los tres ámbitos de referencia"*. Dicho proyecto recibió el título *«Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Tolosa referida a las Áreas RC.2 "Margen Izquierda", RC.3 Boinas Elósegui" y RC.1 "Casco Central"»*.

Con posterioridad a la Aprobación Definitiva, ha sido tramitado el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el día 3 de marzo de 2009 (BOG N° 60, de 31 de Marzo de 2009).

En relación al ámbito del Plan Especial, el Plan General remite al planeamiento de desarrollo vigente. Para ello, delimita el ámbito de Planeamiento Urbanístico "7. CASCO HISTÓRICO": Este ámbito se subdivide en los siguientes (sub)ámbitos:

- (sub)ámbito "7.1 Margen Izquierda", correspondiente al Plan Especial
- (sub)ámbito "7.2 Boinas Elósegui"
- (sub)ámbito "7.3 Casco Central"

Además, se define que el Casco Histórico está calificado como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental (Decreto de 17 de octubre de 1995).

El régimen de la ordenación pormenorizada, en el caso del (sub)ámbito "7.1 Margen Izquierda", consolida el Plan Especial, que ahora se pretende modificar.

Se debe destacar que, de forma previa a la tramitación de la presente Modificación, el Ayuntamiento de Tolosa ha elaborado diferentes estudios de viabilidad técnico-económica.

También redactó (Octubre de 2013) un documento previo de Modificación ("Fase de Avance"), que tuvo como objeto servir de documento base para su estudio previo e informe por parte de las administraciones públicas con competencias sectoriales.

Durante la Fase de Avance, se recibieron los siguientes informes:

- Ur Agentzia: Se emite informe con fecha de 20 de febrero de 2014 (Expediente IU-G-2013-0020).
- Departamento de Cultura del Gobierno Vasco: Se emite Informe con fecha de 8 de noviembre de 2013.

El 11 de abril de 2014 (BOG N°75, de 23 de abril de 2014), se aprobó el documento de aprobación inicial, con Exposición al Público por un plazo de 20 días.

Tras la disconformidad mostrada por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y las sesiones de trabajo mantenidas para la firma de un Protocolo General de Colaboración, se tramita una nueva versión de documento de Modificación.

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación tiene como objeto adaptar el Plan Especial vigente a la nueva situación sobrevenida. A modo de resumen, se fundamenta en las siguientes cuestiones:

- Recoger y dar cumplimiento a las afecciones determinadas desde la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y UR Agentzia:
 - Redefinición de la línea de encauzamiento del río Oria. Desde el trazado curvilíneo previsto en el Plan Especial vigente, a la consideración de un nuevo muro, con retranqueo sobre el existente. En el extremo norte, se ajusta al estribo del Puente de Arremele.
 - Redefinir el aparcamiento de la planta sótano. Resulta inviable materializar la edificabilidad y el número de aparcamientos anterior.
 - Redefinir la edificación "D" sobre rasante, debido a su incompatibilidad con la nueva delimitación de cauce.
 - Desestimar la conexión en planta sótano con el aparcamiento de Andra Mari, a lo largo del antiguo canal.
 - Adoptar las medidas recomendadas por UR Agentzia en previsión de riesgo de inundabilidad (para las plantas cuyos accesos se fijen bajo las rasantes de inundabilidad).
- Con los cambios a introducir, el Ayuntamiento de Tolosa propone el ajuste de otras determinaciones (por innecesidad o racionalización de la propuesta). Destacan las siguientes:
 - Eliminación de las dos rampas de accesos del aparcamiento de planta sótano. Como solución se propondrá una única rampa de acceso y salida.
 - Adaptar las alineaciones constructivas del Plan Especial. Se opta por una solución pragmática: modulación estructural, previsión de medidas para la Protección Contra Incendios, cumplimiento de la normativa de habitabilidad y otros.
 - Actualización del estado de las Unidades Edificatorias. En la actualidad, solo se conserva el Puente de Arremele y el Hostal Oyarbide. En el resto de edificaciones han sido objeto de derribo municipal.
- Además, se adaptará el documento de Plan Especial a la normativa sobrevenida, de la que destacamos:
 - Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
 - Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, con aprobación definitiva de 3 de marzo de 2009 (BOG de 31 de Marzo de 2009, nº60).
 - Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación
 - Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos de la CAPV (Decreto 449/2013, de 19 de noviembre).
 - Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

METODOLOGÍA

FUENTES DE INFORMACIÓN

Las fuentes de información utilizadas han sido las siguientes:

Gráfica

Se ha tenido acceso a la cartografía digital:

- Plan Especial de Rehabilitación del Ámbito "Margen Izquierda" RC2 de Tolosa vigente (año 2006), en formato dwg.
- Planos del Plan Especial del Casco Histórico de Tolosa, en formato dwg.
- Planos de los Estudios de Alternativas del Ámbito "Margen Izquierda" RC2 de Tolosa, en formato dwg.

- Levantamiento topográfico de la delimitación actual del muro del río Oria (levantamiento fechado en 2010), en formato dwg.
- Planos de la Fase de Avance de la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Ámbito “Margen Izquierda” RC2 de Tolosa (octubre de 2013).

Documental

Se ha tenido acceso a la siguiente documentación:

- Documento de Memoria, Normas y Planos de la redacción del Plan Especial de Rehabilitación del Ámbito “Margen Izquierda” RC2 de Tolosa vigente (año 2006).
- Documento de Memoria, Normas y Planos de la redacción del Plan Especial del Casco Histórico de Tolosa.
- Documento de Memoria, Normas y Planos de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.
- Documento de Memoria y Planos de la redacción de los Estudios de Alternativas del Ámbito “Margen Izquierda” RC2 de Tolosa, en formato dwg.
- Documento de la Fase de Avance y Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Ámbito “Margen Izquierda” RC2 de Tolosa (octubre de 2013 y abril de 2014).

Trabajo de campo

El equipo redactor ha realizado un seguimiento continuo de las diferentes actuaciones y gestiones que se han desarrollado en el ámbito: Destacan los derribos efectuados, estabilización de fachadas, urbanización provisional y modificaciones en el cauce del río Oria.

Esta labor ha permitido la verificación “in situ” de las fuentes de información, completándolas mediante la toma de datos.

I. MEMORIA

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO ESTRUCTURANTE: EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA

INTRODUCCIÓN

El Plan General fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tolosa, el día 3 de marzo de 2009. (BOG N°60, de 31 de Marzo de 2009). Es decir, con posterioridad a la tramitación del Plan Especial objeto de la presente Modificación.

En lo que respecta al ámbito del Plan Especial, el Plan General remite al planeamiento de desarrollo vigente.

Delimita el ámbito de Planeamiento Urbanístico "7. CASCO HISTÓRICO". Este ámbito se subdivide en los siguientes (sub)ámbitos:

- (sub)ámbito "7.1 Margen Izquierda", correspondiente al Plan Especial (anteriormente denominado RC.2, por las Normas Subsidiarias anteriores)
- (sub)ámbito "7.2 Boinas Elósegi"
- (sub)ámbito "7.3 Casco Central"

Además, se define que el Casco Histórico está calificado como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental (Decreto de 17 de octubre de 1995).

No obstante, el Plan General establece toda una serie de determinaciones que vinculan y/o condicionan al Plan Especial del (sub)ámbito "7.1 Margen Izquierda", que se detallan en los siguientes apartados.

RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL DEL SUB-ÁMBITO "7.1 MARGEN IZQUIERDA"

El Plan General incluye una serie de determinaciones de carácter estructural, que vinculan el Plan Especial:

CALIFICACIÓN GLOBAL

- Zona "A.10 Residencial de Casco Antiguo" - (Sub)ámbito "7.1 Margen Izquierda".
 - A.- Condiciones de edificación.
 - a) Edificabilidad urbanística sobre rasante: 6.334 m²(t).
 - b) Número de plantas de la edificación sobre rasante: V.
 - B.- Condiciones de uso.
 - a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para las zonas "A.10" (Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales").
 - b) La totalidad de la edificabilidad residencial es de promoción libre.
- Zona "E.10. Sistema general de comunicación viaria".
 - Las condiciones de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en el Libro "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

No se establecen.

Clasificación urbanística.

Suelo urbano.

RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

En el (sub)ámbito "7.1 Margen Izquierda" se consolida el Plan Especial de Rehabilitación, aprobado definitivamente el 15 de marzo de 2006.

RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

La rehabilitación del Casco Histórico y la determinación y ejecución de las medidas necesarias para ello forman parte de las

actuaciones estratégicas del presente y del futuro urbanístico de Tolosa.

En atención a su importancia, el expediente de planeamiento pormenorizado mencionado en el anterior apartado "4.B" será promovido y aprobado en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación de este Plan General.

RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Las condiciones de calificación pormenorizada en cuanto al (sub)ámbito "7.1 Margen Izquierda", son el Plan Especial de Rehabilitación del área "RC.2 Margen Izquierda", y que este Plan General consolida.

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

Los terrenos del (sub)ámbito "7.1 Margen Izquierda" tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL (SUB)ÁMBITO "7.1 MARGEN IZQUIERDA"

Se ha de tener en cuenta la presencia del río Oria en las inmediaciones del Ámbito.

Se considerará el Condicionante Superpuesto: suelos potencialmente contaminados, grafiado en el Plano IV.1. Corresponde a aquellos suelos y ámbitos que, en atención a sus características y condicionantes, están sujetos a las medidas de intervención establecidas en la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 2 de junio.

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES DEL (SUB)ÁMBITO "7.1 MARGEN IZQUIERDA"

El conjunto del Casco Histórico tiene la condición de Conjunto Monumental (Decreto de 17 de octubre de 1997).

Se ha de sumar el bien y elemento de interés arqueológico: conjunto del Casco Histórico (zona arqueológica inventariada como Conjunto Monumental).

RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN DEL (SUB)ÁMBITO "7.1 MARGEN IZQUIERDA"

Se consolidan las previsiones planteadas en el Plan Especial de Rehabilitación del (sub)ámbito "7.1 Margen Izquierda".

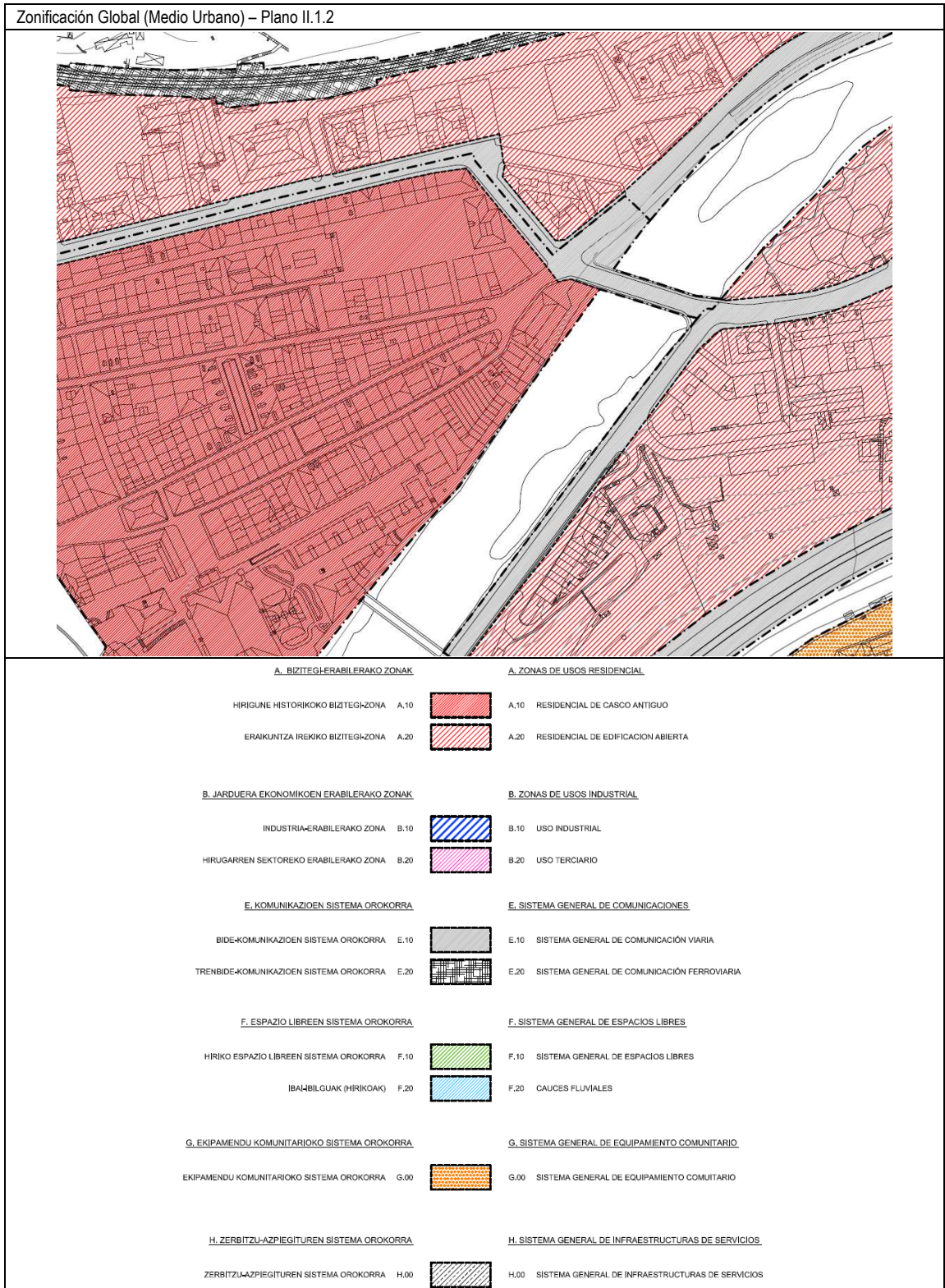
Referidos al Ámbito Urbanístico, y en tanto en cuanto se promuevan y aprueben los expedientes urbanísticos a formular en desarrollo del Plan General, se plantean los coeficientes de ponderación siguientes:

- Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.
- Vivienda de régimen tasado: 1,70.
- Vivienda libre: 4,50.
- Uso terciario: 2,00
- Uso industrial: 2,00
- Uso de equipamiento privado: 1,70
- Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35.
- Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: 0,40.
- Garaje y trastero de promoción libre: 0,50.

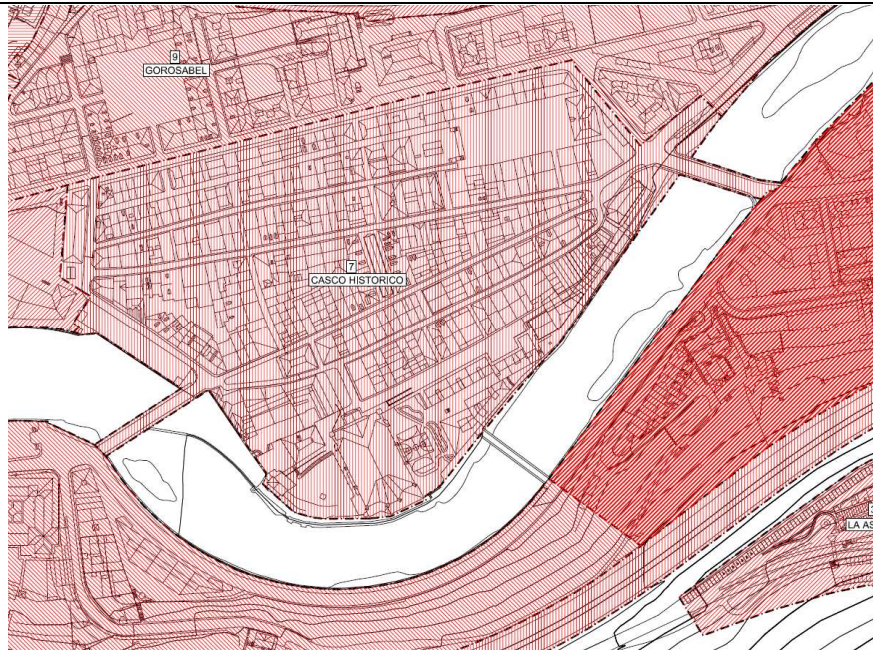
EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS


No se consideran.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL PGOU RELATIVA AL ÁMBITO

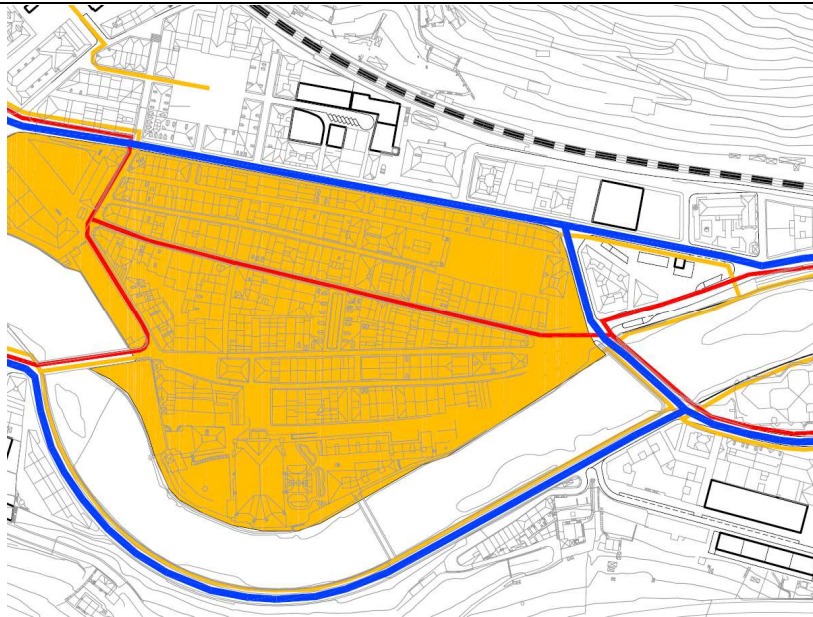


Clasificación del Suelo (Area Urbana) – Plano II.1.4



HIRI-LURZORUA		SUELO URBANO
LURZORU URBANIZAGARRI SEKTOREKATUA		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Red Viaria y Ferroviaria – Plano II.2.1



NAGUSIA BIDE SAREA

RED VIARIA PRINCIPAL

IBILGAILUEN BIDE SAREA



VIARIO RODADO

BIDEGORRI



CARRIL BICI

OINEZKOENTZAKO ARDATZA



EJE PEATONAL

OINEZKOENTZAKO EREMUAK



ZONAS PEATONALES

Pormenorizada – Plano III.1



BEREZI-PARTIALA PLANGINTZARA BIDALITAKO EREMUA



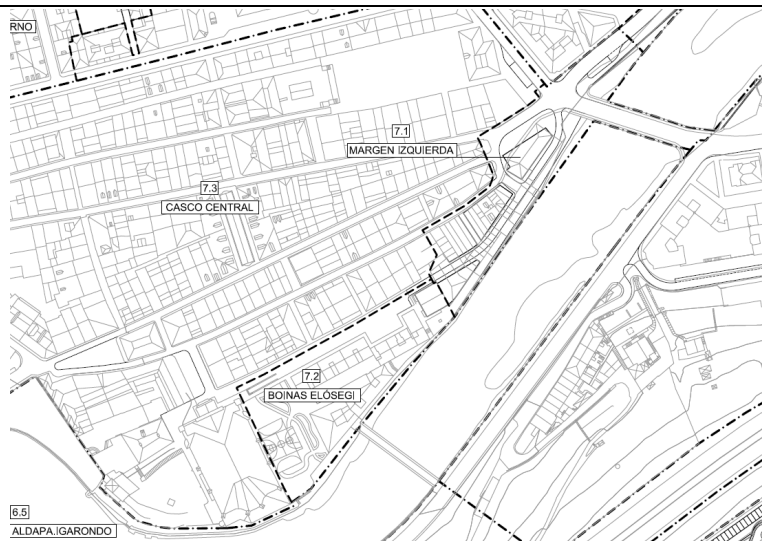
AMBITO REMITIDO A PLANEAMIENTO ESPECIAL/PARCIAL

Subámbitos – Plano III.2



HIRIGINTZA-ESPARRUEN MUGAKETA HIRI-LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN	— · — · — ·	DELIMITACION DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS (A.U.) EN LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE
HIRIGINTZA-AZPIESPARRUEN MUGAKETA	— — — — —	DELIMITACION DE SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS












Condiciones de Ejecución Urbanística – Plano V.1



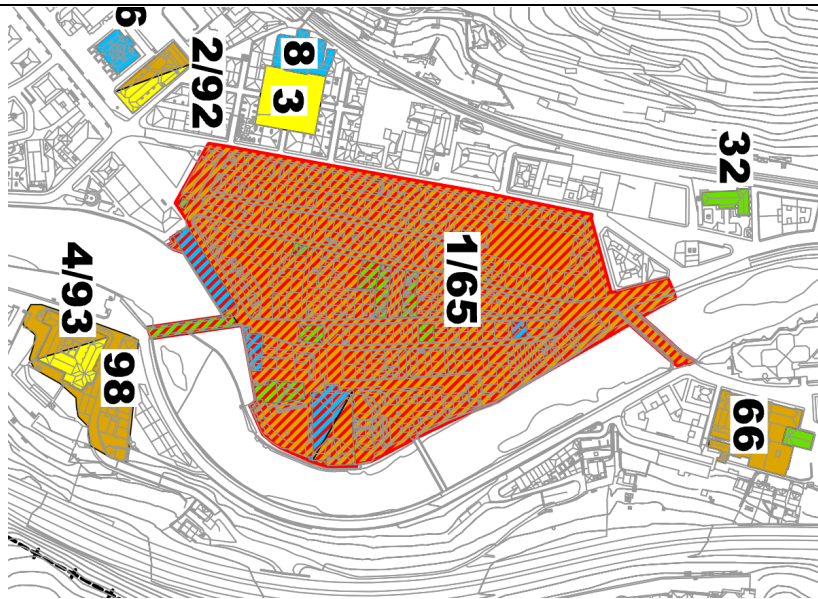
HIRIGINTZA-ESPARRUEN MUGAKETA HIRI-LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN	— · — · — ·	DELIMITACION DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS (A.U.) EN LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE
HIRIGINTZA-AZPIESPARRUEN MUGAKETA	— — — — —	DELIMITACION DE SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS

Condicionantes – Plano IV.1



HIRI EREMUJA		ÁREA URBANA
NEKAZARITZA BALIO HANDIKO LURZORUAK C.1		C.1 ÁMBITOS DE ALTO VALOR AGROLÓGICO
BERTAKO BASO MASAK C.2		C.2 MASAS FORESTALES AUTOCTONAS
LURPEKO UREN BABES-EREMUAK C.3		C.3 ÁMBITOS DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS
PAISAIAREN BABESA C.4		C.4 PROTECCION DEL PAISAJE
ARRISKUAN DAUDEN FLORAKO ETA FAUNAKO EREMUAK C.5		C.5 ÁMBITOS DE PROTECCIÓN DE FLORA Y FAUNA
KORRIDORE EKOLOGIKOA C.6		C.6 CORREDOR ECOLOGICO
HARKAZTEGIA C.7		C.7 ROQUEDO
IBAHILGUAK ETA HORIEN BABES-ERTZAK C.8		C.8 CAUCES FLUVIALES Y MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE LOS MISMOS
INGURUMEN ARLOAN HOBETZEKO ETA LEHENERATZEKO EREMUAK C.9		C.9 ÁMBITOS DE MEJORA AMBIENTAL
KUTSATUTA EGÓN DAITEZKEEN LURZORUAK C.10		C.10 SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

Catálogo Municipal – Plano VI.1



PATRIMONIO URBANÍSTICO

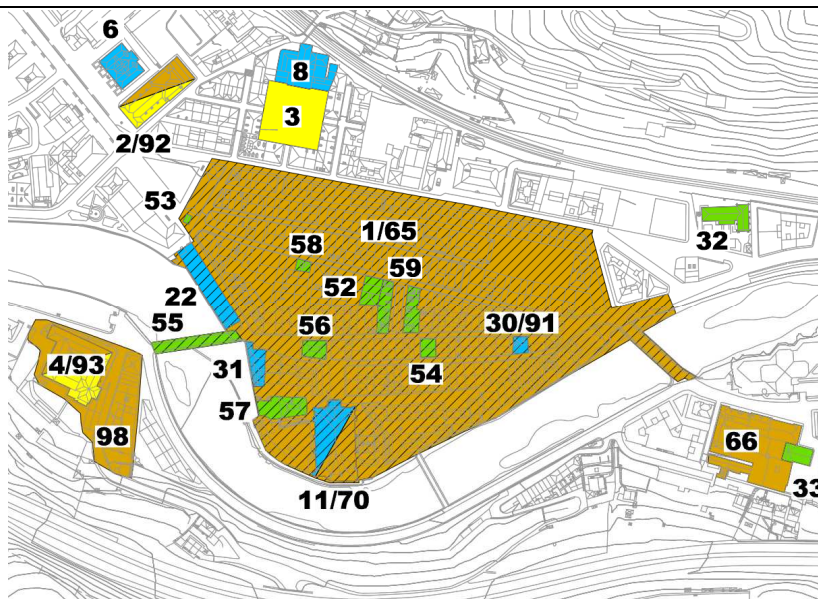
I. GRADO I



A. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK IZENDATUTAKO MONUMENTO-MULTZOAK
CONJUNTOS MONUMENTALES DECLARADOS POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

1. CASCO HISTÓRICO DE TOLOSA. DECLARADO CONJUNTO MONUMENTAL POR DECRETO nº450, DE 17 DE OCTUBRE DE 1995.

Catálogo Urbano – Plano VI.2



PATRIMONIO URBANÍSTICO

I. GRADO I



A. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK IZENDATUTAKO MONUMENTO-MULTZOAK
CONJUNTOS MONUMENTALES DECLARADOS POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

1. CASCO HISTÓRICO DE TOLOSA. DECLARADO CONJUNTO MONUMENTAL POR DECRETO nº450, DE 17 DE OCTUBRE DE 1995.

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

E. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

- a. KULTURA ONDASUNEN ERREGISTROAN MONUMENTO MULTZO KATEGORIAREKIN KALIFIKATUTAKO GUNE ARKEOLÓGIKAK
ZONAS ARQUEOLÓGICAS INSCRITAS EN EL REGISTRO DE BIENES CULTURALES CALIFICADOS CON LA CATEGORÍA DE CONJUNTO MONUMENTAL
- 63 CASTRO DE INTXUR. DECRETO nº 146, DE 18 DE JULIO DE 2000
- 64 ESTACIÓN MEGALÍTICA DE OTXABO ZARATE. DOLMEN DE AÑI. DECRETO nº 137, DE 24 DE JUNIO DE 2003
- b. EUSKAL KULTURA ONDAREAREN INBENTARIO OROKORREAN, MONUMENTO MULTZO KATEGORIAN SARTZEN DEN GUNE ARKEOLOGIA
ZONA ARQUEOLÓGICA INSCRITAS EN EL INVENTARIO GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO CON LA CATEGORÍA DE CONJUNTO MONUMENTAL
- 65 CASCO HISTÓRICO. DECRETO DE 12 DE FEBRERO 1998

EL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL ÁREA RC.2 “MARGEN IZQUIERDA”, OBJETO DE MODIFICACIÓN

INTRODUCCIÓN

El Plan Especial a modificar cuenta con Aprobación Definitiva según Orden Foral de 1 de marzo de 2.006 (BOG N°84 de Viernes, 5 de mayo de 2.006).

El contenido del Plan Especial consta de los siguientes documentos:

- Documento I. Memoria
 - I. Antecedentes
 - II. Encaje en la ciudad del área objeto de planeamiento
 - III. Justificación urbanística de la propuesta
 - Anexos a la Memoria: Cuadro resumen de características
 - Planos de Información
 - a) Generales
 - b) Del planeamiento de rango superior (NNSS)
- Documento II. Normativa Urbanística
 - II.1 Ordenanzas
 - II.2 Planos y gráficos de ordenación
- Documento III. Estudio Económico-Financiero
- Documento IV. Programa de Actuación

Se analizan en los apartados siguientes las determinaciones más significativas, a tener en cuenta.

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

VOLUMETRÍA

- Volumen máximo total: 19.000 m²
- Volumen máximo destinado a viviendas: 12.667 m²

EDIFICABILIDAD FÍSICA

- Planta sótano – bajo rasante: 4.761 m² (118 plazas)
- Planta baja:

	Edificio A	Edificio B	Edificio C	Edificio C	Totales
P. Baja	304,53 m ²	319,75 m ²	339,81 m ²	259,72 m ²	1.223,81 m ²

- Plantas superiores:

	Edificio A	Edificio B	Edificio C	Edificio C	Totales
P. Superiores	1.243,02 m ²	1.417,48 m ²	1.359,24 m ²	1.088,68 m ²	5.108,42 m ²

- Total sobre rasante:

	Edificio A	Edificio B	Edificio C	Edificio C	Totales
P. Superiores	1.547,55 m ²	1.737,23 m ²	1.699,05 m ²	1.348,40 m ²	6.332,23 m ²

OTROS PARÁMETROS

- Superficie máxima ocupada bajo rasante: Sin limitación según NNSS (en el Plan Especial se cuantifica en 3.486 m², si bien la medición sobre documentación gráfica es de 4.761 m²).
- Superficie máxima ocupada sobre rasante: 1.327 m²
- Superficie mínima destinada a hostal: 674 m²

UNIDADES Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN

El Plan Especial preveía que todas las unidades edificatorias deberían ser demolidas, por ser incompatibles con sus objetivos. Se declaran todas “fuera de ordenación” (a excepción del Puente de Arremele, que se consolida con un grado de protección media).

Para el desarrollo del área el Plan Especial plantea una única Unidad de Ejecución. La superficie sería de 4.813 m² útiles, e incluía todas las superficies con aprovechamiento lucrativo, la totalidad del aparcamiento subterráneo, el muro de canalización y la urbanización del conjunto.

El sistema de desarrollo es el de expropiación.

REGULACIÓN ESPECÍFICA DE CADA UNIDAD EDIFICATORIA

Se reproducen las fichas relativas a la “Regulación específica de cada unidad edificatoria”, propuestas por el Plan Especial:

APARCAMIENTO

TOLOSAKU UDALA – EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL AREA RC.2 “MARGEN IZQUIERDA”,
2.003
(DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2005)

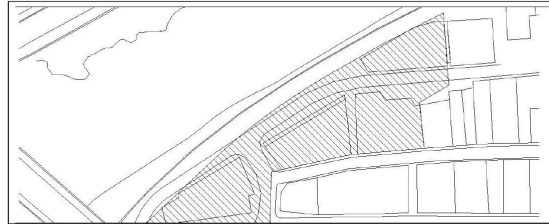


Regulación específica de cada unidad edificatoria (en las condiciones previstas en las Ordenanzas vigentes)

1. Identificación

Aparcamiento en subsuelo	Hoja nº 13
--------------------------	---------------

2. Tipo de edificación: Aislada



3. Condiciones de parcelación

Las establecidas en las Ordenanzas.

4. Altura y nº de plantas permitidas

Altura de cornisa o alero:
Nº máximo de plantas: Dos plantas.
Altura libre mínima: En P.B.: En plantas de sótano: 2,50 m

5. Tipo de cubierta permitida

La que admita la urbanización de la superficie.

6. Usos permitidos

	Vivienda	Comercio	Oficinas	Residencia comunitaria	Sanitario	Cultural	Religioso	Recreativo	Deportivo	Administrativo y de servicio público	Aparcamiento	Industrial
En P.Baja												
En P. 1ª												
En las demás plantas	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Sí	No
Otros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Régimen especial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*En las condiciones previstas en las Ordenanzas

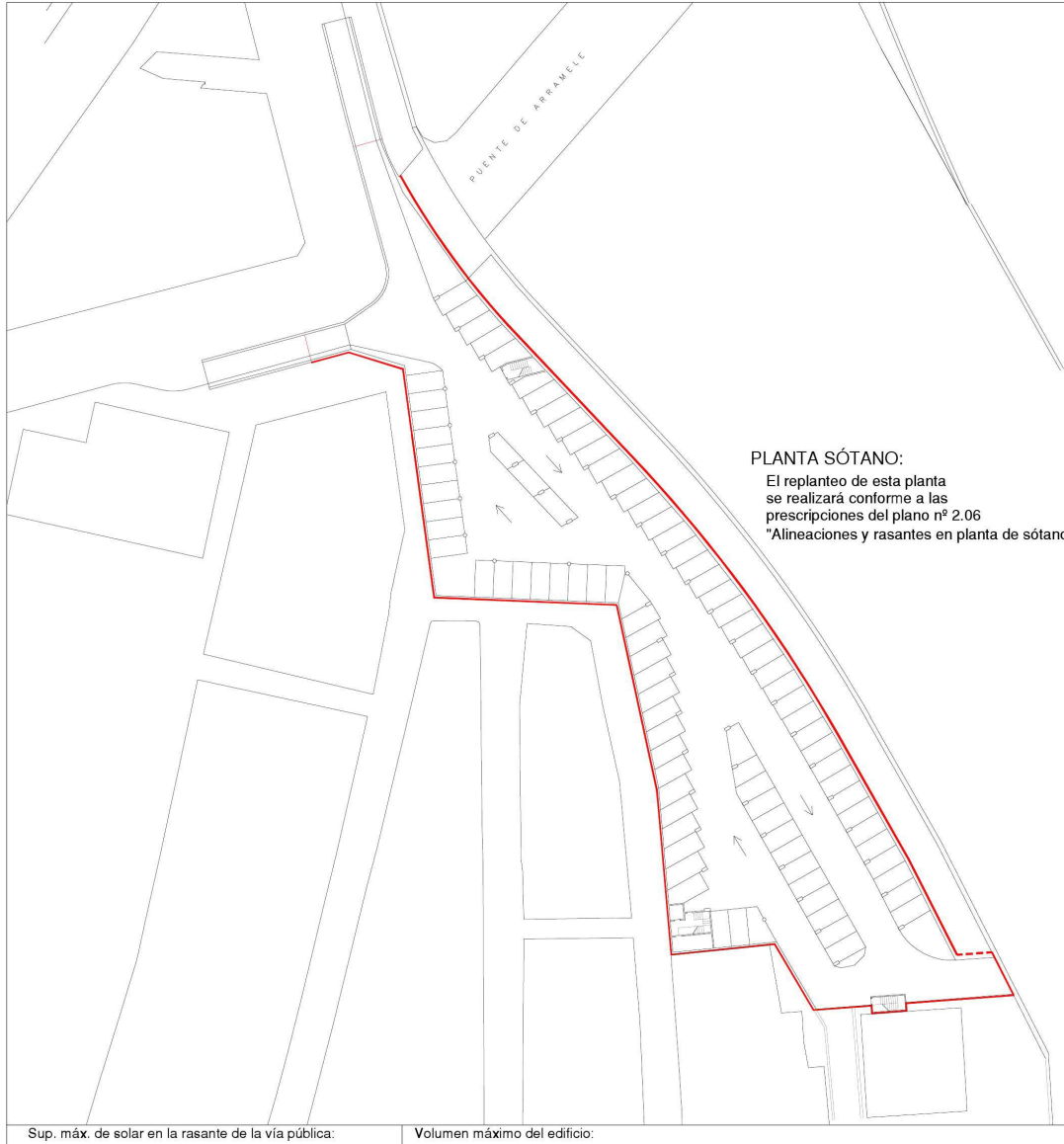
7. Intervenciones constructivas permitidas

(Según Anexo I Decreto 214/1996, del Gobierno Vasco)	De nueva planta	Sustitución	Demolición		Modificaciones sin ampliación de superficie construida, altura o número de plantas						Modificaciones con ampliación de la superficie	
			Total	Parcial	Con sumisión estricta a lo construido				En profundidad			
					Restauración científica	Restauración conservadora	Conservación y ornato	Consolidación	Reedificación	Reforma		
Intervenciones constructivas permitidas	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Con carácter de rehabilitación	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No

8. Servidumbres y otros vínculos del edificio



9. Determinaciones gráficas



EDIFICIO A

TOLOSAKU UDALA – EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL AREA RC.2 “MARGEN IZQUIERDA”,
2.003
(DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2005)



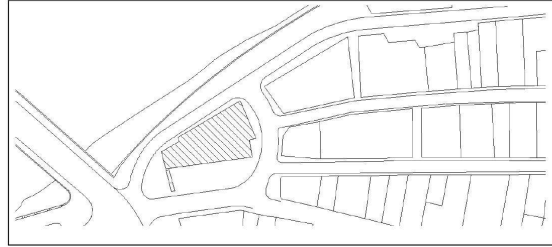
Regulación específica de cada unidad edificatoria (en las condiciones previstas en las Ordenanzas vigentes)

1. Identificación

Edificio A	Hoja nº 9
------------	--------------

2. Tipo de edificación:

Aislada



3. Condiciones de parcelación

Las establecidas en las Ordenanzas.

4. Altura y nº de plantas permitidas

Altura de cornisa o alero: 9,30 m y 15 m

Nº máximo de plantas: Planta baja más dos plantas en el extremo norte y planta baja más cuatro plantas en el resto.

Altura libre mínima:

En P.B.: 3,20 m

En plantas altas: 2,60 m

5. Tipo de cubierta permitida

Plana en la parte del edificio con menor altura y las establecidas en las Ordenanzas en el resto.

6. Usos permitidos

	Vivienda	Comercio	Oficinas	Residencia comunitaria	Sanitario	Cultural	Religioso	Recreativo	Deportivo	Administrativo y de servicio público	Aparcamiento	Industrial
En P.Baja	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí
En P. 1ª	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí*	No	Sí*	No	Sí	No	Sí*
En las demás plantas altas	Sí	No	No	Sí	No	Sí*	No	No	No	Sí*	No	No
Otros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Régimen especial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*En las condiciones previstas en las Ordenanzas

7. Intervenciones constructivas permitidas

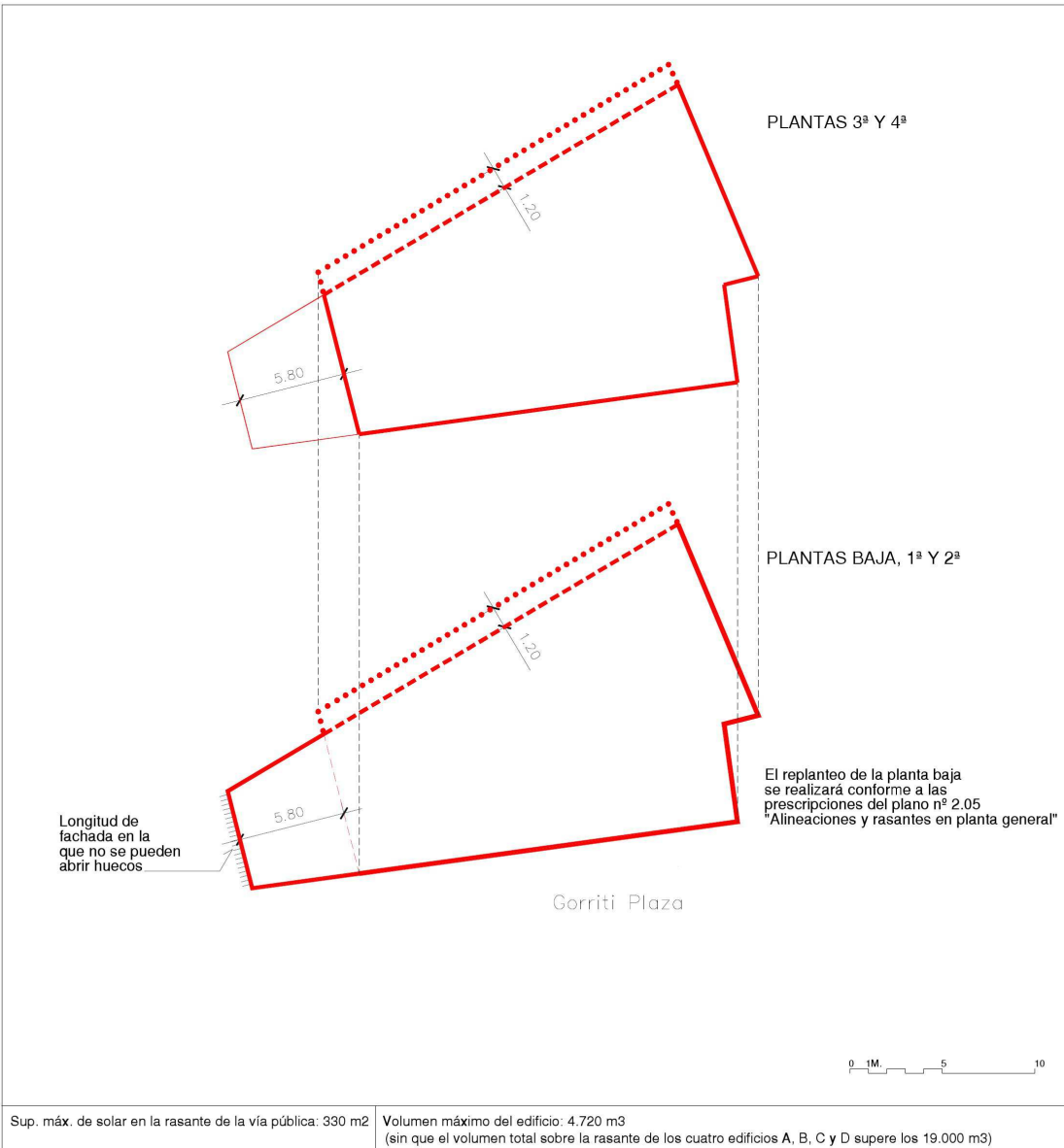
(Según Anexo I Decreto 214/1996, del Gobierno Vasco)	De nueva planta	Sustitución	Demolición		Modificaciones sin ampliación de superficie construida, altura o número de plantas						Modificaciones con ampliación de la superficie	
			Total	Parcial	Con sumisión estricta a lo construido			En profundidad				
					Restauración científica	Restauración conservadora	Conservación y ornato	Consolidación	Reedificación	Reforma		
Intervenciones constructivas permitidas	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Con carácter de rehabilitación	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No

8. Servidumbres y otros vínculos del edificio

- a) En su fachada Norte en la altura de las plantas baja, primera y segunda no podrá abrir huecos al exterior, ni formar alero o cornisa saliente en su remate.
- b) Sobre el paramento de la fachada Norte referida en el apartado a) precedente podrá recibir la obra suplementaria de acabado que disponga el Proyecto de Urbanización que se apruebe para configurar la "puerta del casco antiguo" ordenada en esa posición en este Plan.
- c) Quedará gravado con la servidumbre de paso a favor del Ayuntamiento de Tolosa para mantenimiento y conservación del reloj público que se proyecta en proximidad de su fachada Norte al nivel de la segunda planta.
- d) La cubierta en la parte de la edificación con planta baja más dos plantas será resuelta con terraza plana accesible. Esta superficie de terraza podrá ser cubierta al nivel de la cubierta general del edificio extendiendo a ella la solución y forma de la cubierta que se adopte.

9. Determinaciones gráficas

← Norte



EDIFICIO B

TOLOSAKO UDALA – EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOLOSA
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL AREA RC.2 “MARGEN IZQUIERDA”,
2.003
(DOCUMENTO REFUNDIDO JUNIO 2005)



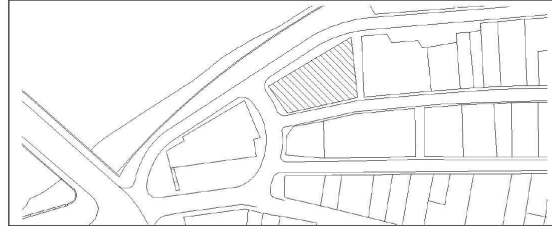
Regulación específica de cada unidad edificatoria (en las condiciones previstas en las Ordenanzas vigentes)

1. Identificación

Edificio B	Hoja nº 10
------------	---------------

2. Tipo de edificación:

Aislada



3. Condiciones de parcelación

Las establecidas en las Ordenanzas.

4. Altura y nº de plantas permitidas

Altura de cornisa o alero: 15 m

Nº máximo de plantas: Planta baja más cuatro plantas.

Altura libre mínima:

En P.B.: 3,20 m

En plantas altas: 2,60 m

5. Tipo de cubierta permitida

Las establecidas en las Ordenanzas.

6. Usos permitidos

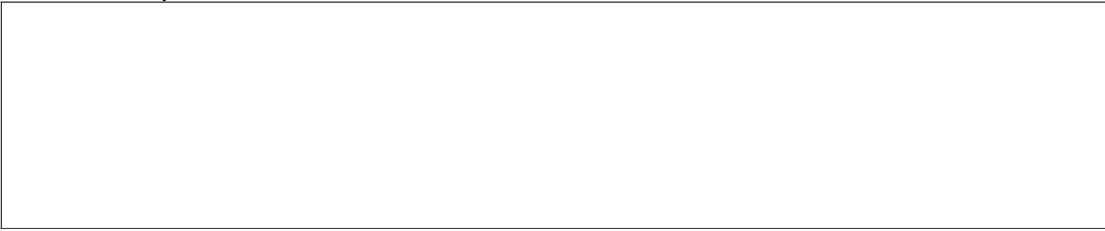
	Vivienda	Comercio	Oficinas	Residencia comunitaria	Sanitario	Cultural	Religioso	Recreativo	Deportivo	Administrativo y de servicio público	Aparcamiento	Industrial
En P.Baja	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí
En P. 1ª	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí*	No	Sí*	No	Sí	No	Sí*
En las demás plantas altas	Sí	No	No	Sí*	No	Sí*	No	No	No	Sí*	No	No
Otros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Régimen especial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*En las condiciones previstas en las Ordenanzas

7. Intervenciones constructivas permitidas

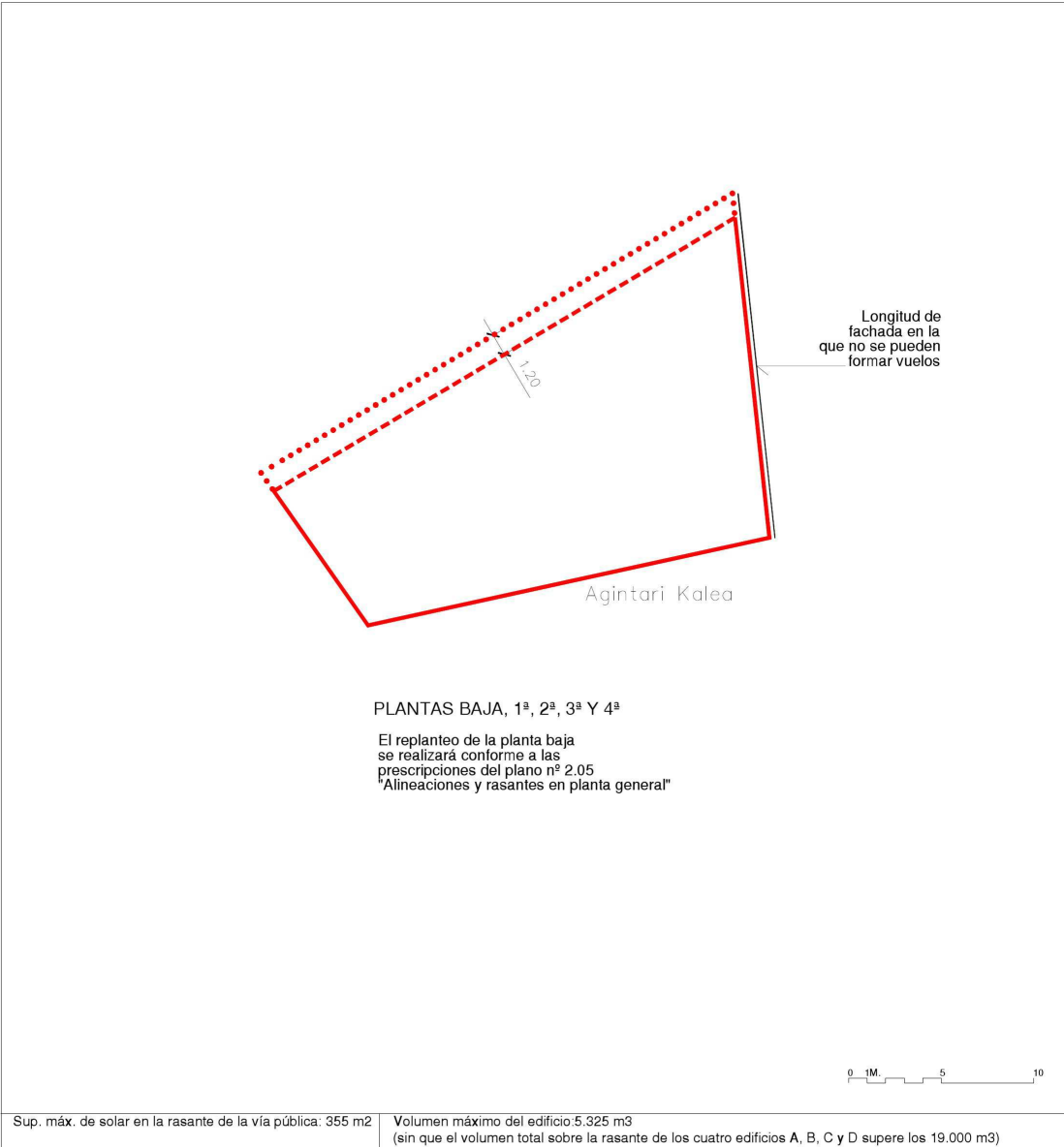
(Según Anexo I Decreto 214/1996, del Gobierno Vasco)	De nueva planta	Sustitución	Demolición		Modificaciones sin ampliación de superficie construida, altura o número de plantas						Modificaciones con ampliación de la superficie	
			Total	Parcial	Con sujeción estricta a lo construido				En profundidad			
					Restauración científica	Restauración conservadora	Conservación y ornato	Consolidación	Reedificación	Reforma		
Intervenciones constructivas permitidas	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Con carácter de rehabilitación	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No

8. Servidumbres y otros vínculos del edificio

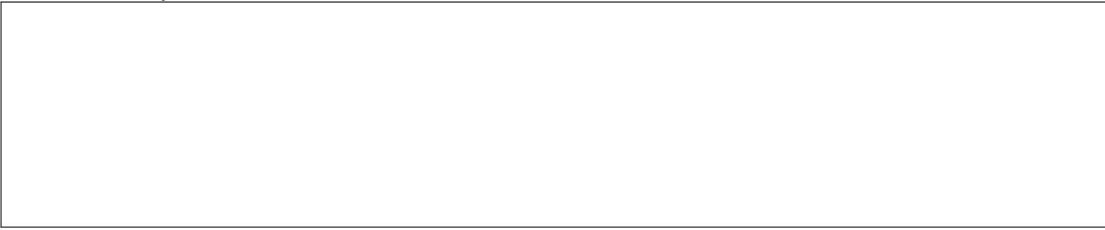


9. Determinaciones gráficas

← Norte

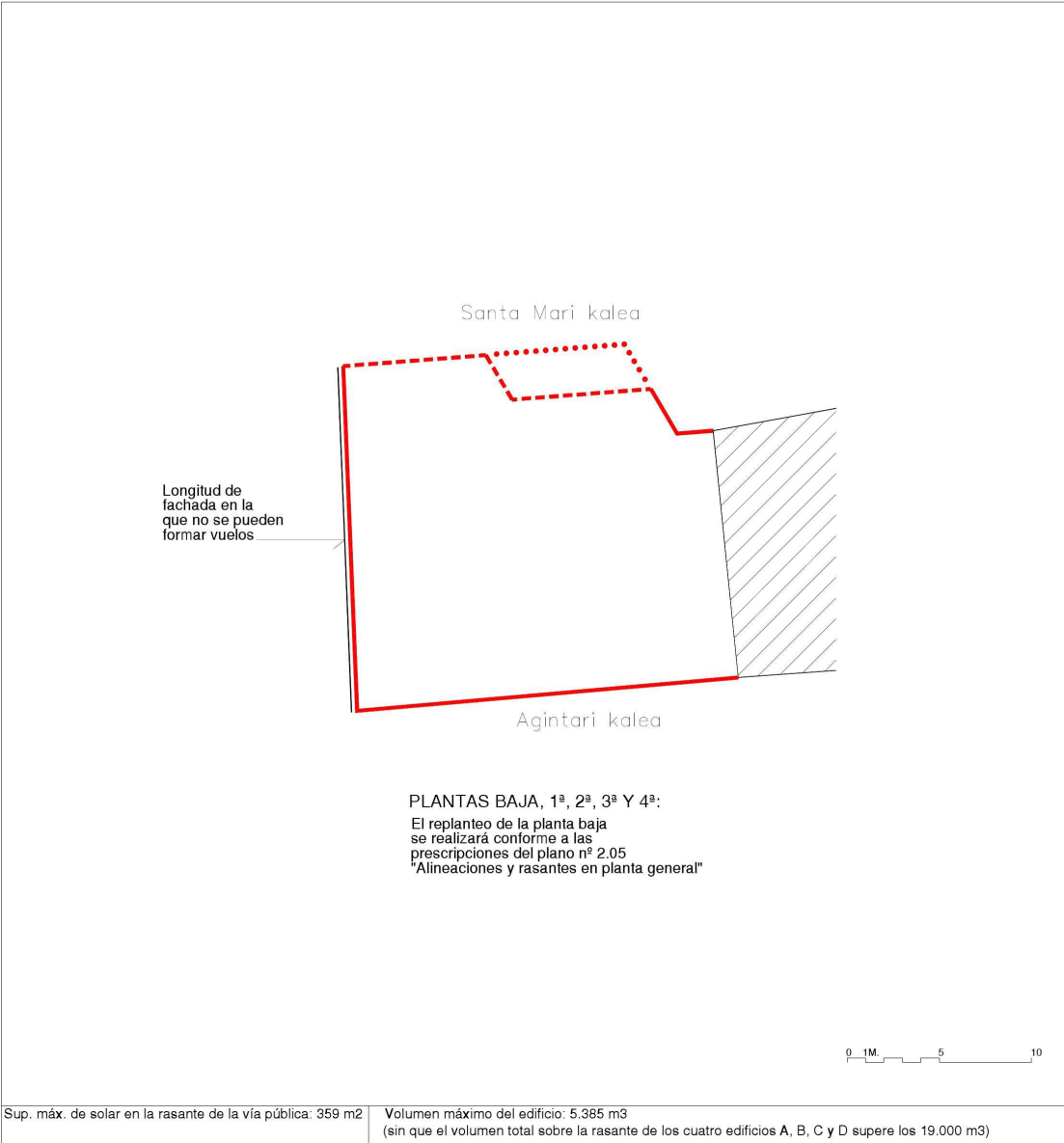


8. Servidumbres y otros vínculos del edificio



9. Determinaciones gráficas

← Norte

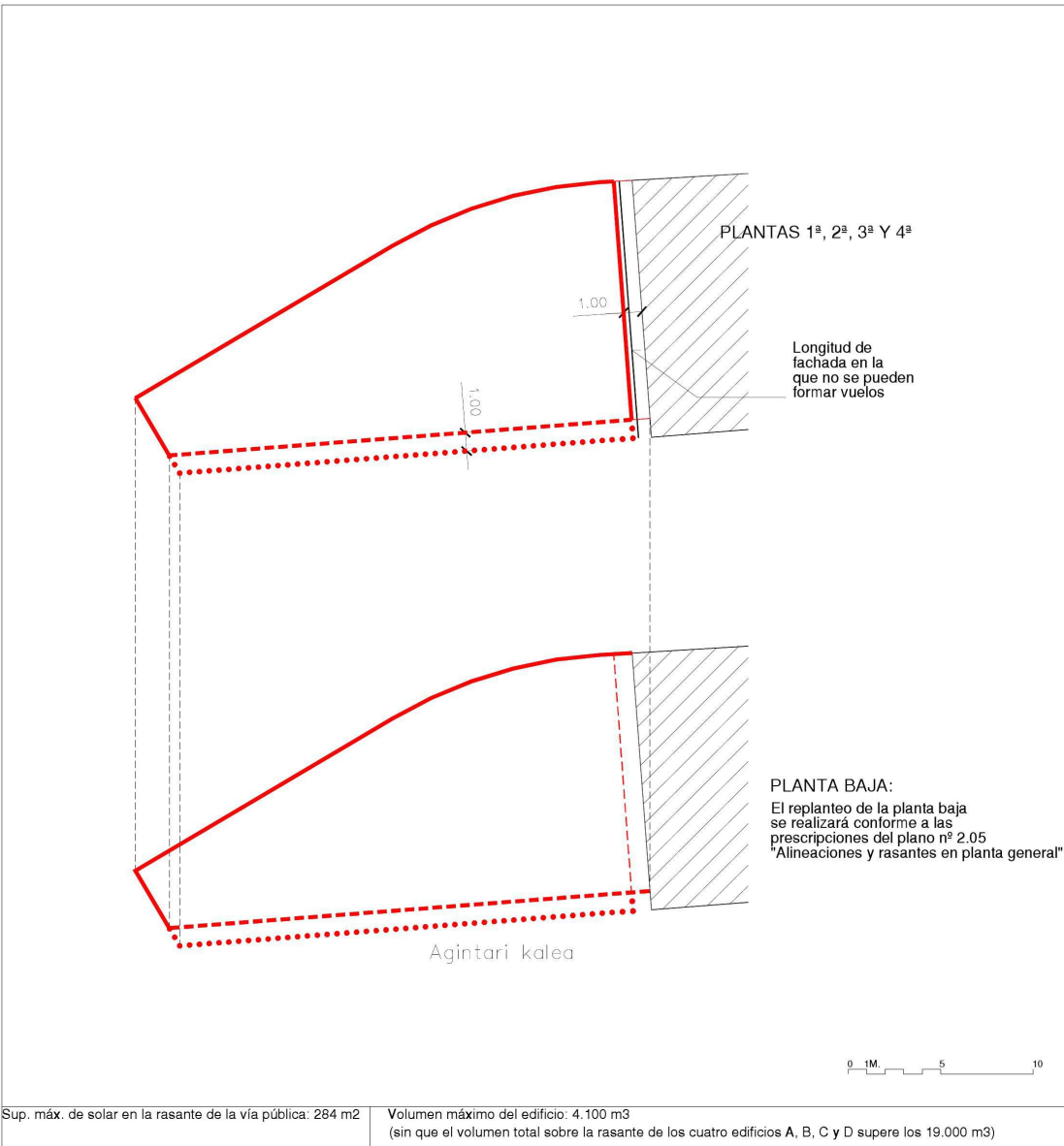


8. Servidumbres y otros vínculos del edificio

- a) En el patio abierto proyectado entre la fachada Sur del edificio en las plantas altas y la edificación vecina podrán abrirse ventanas o huecos en los términos dispuestos por el Código Civil para las servidumbres de luces y vistas.

9. Determinaciones gráficas

← Norte



ESTADO ACTUAL: ACTUALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN

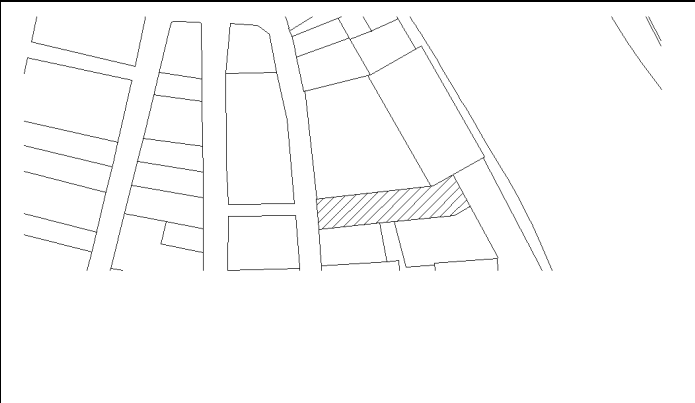

En el periodo transcurrido desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial (año 2006), se ha procedido a la expropiación y derribo gradual de las diferentes Unidades Edificatorias (según se determinaba en el propio Plan Especial), a excepción del Puente de Arremele (protegido) y del Hostal Oyarbide (y sus volúmenes anexos).

En la actualidad las parcelas se encuentran desocupadas, sin restricción de acceso.



Se ha procedido a la urbanización provisional de los elementos de conexión básica del ámbito (pavimento de asfalto).

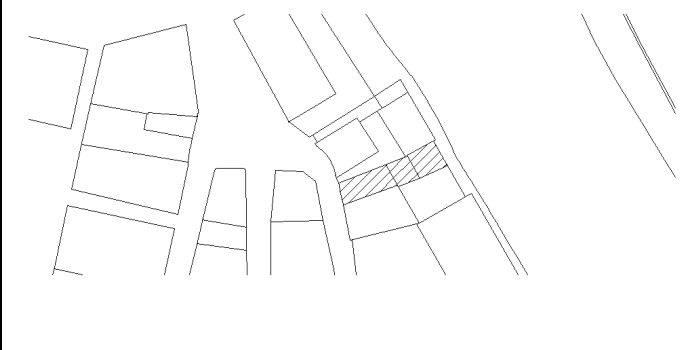
En el caso de la edificación sobre la parcela IK30010, medianera con el ámbito del Plan Especial, ha sido precisa la colocación de un apeo-estabilizador de fachada, que condicionará la ejecución de la edificación "C".



UNIDADES EDIFICATORIAS DEMOLIDAS (FUERA DE ORDENACIÓN)

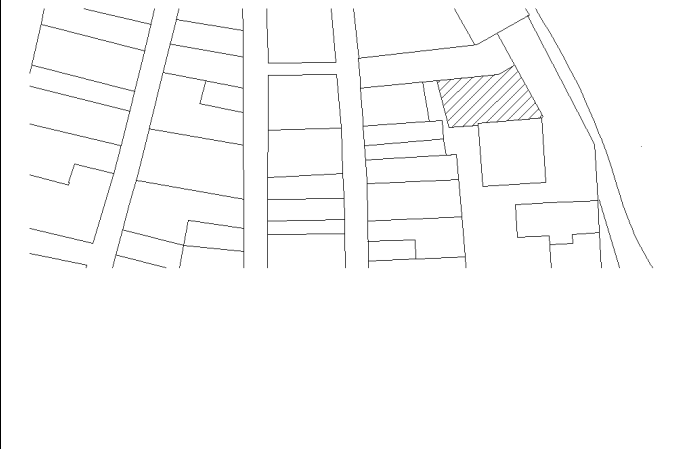

Calle y número	Ref. Catastral	Parcela	Hoja nº
Agintari, 39	IK30007	2	2
			

Calle y número	Ref. Catastral	Parcela	Hoja nº
Agintari, 41	IK30006	3	3
			

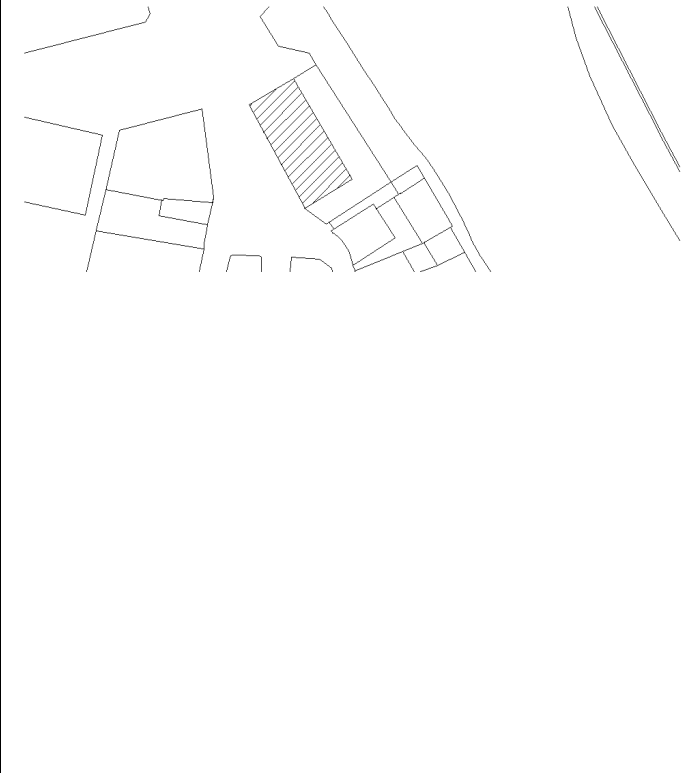


Calle y número	Ref. Catastral	Parcela	Hoja nº
Agintari, 43	IK30005	4	4
			

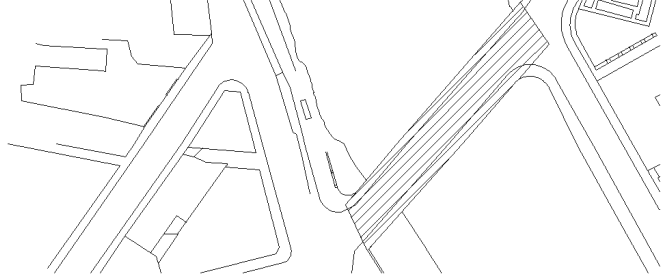

Calle y número	Ref. Catastral	Parcela	Hoja nº
Agintari, 45	IK30004	5	5
			

Calle y número	Ref. Catastral	Parcela	Hoja nº
Agintari, 47	IK30002	6	6
			

Calle y número	Ref. Catastral	Parcela	Hoja nº
Santa Mari, 20	IK30008	1	1
			

UNIDADES EDIFICATORIAS EXISTENTES

Calle y número	Ref. Catastral	Parcela	Hoja nº
Gorriti Plaza, 1	IK30001	7	7
	 		

Calle y número	Ref. Catastral	Parcela	Hoja nº
Puente de Arramele	-	8	8
			

ESTUDIO PREVIO DE VIABILIDAD TÉCNICA-ECONÓMICA

DESCRIPCIÓN

INTRODUCCIÓN

Las afecciones planteadas por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y UR Agentzia al documento de Plan Especial vigente, han condicionado la reelaboración de la ordenación anterior (del Plan Especial vigente -2006- y de la planteada en la primera aprobación de la Modificación -2014-). Se plantea la imposibilidad de ejecución del muro de encauzamiento propuesto, la planta sótano de aparcamiento y del edificio denominado como "D".

El Ayuntamiento de Tolosa ha trabajado sobre diferentes opciones, habida cuenta de los nuevos condicionantes y las inversiones realizadas hasta el momento (adquisición y derribo de edificaciones preexistentes).

Se ha de destacar el "ESTUDIO DE VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA PARA APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS EN EL CASCO HISTÓRICO" (diciembre de 2009), como "estudio de viabilidad técnica y económica y definición de alternativas para la construcción de un aparcamiento de vehículos bajo rasante, en el ámbito RC2 del Casco Histórico de la ciudad de Tolosa (Gipuzkoa)".

Las diferentes cuestiones que analizó el Estudio de Viabilidad, fueron las siguientes:

- Excluir de la unidad RC2 el hostel Oyarbide, para posibilitar la gestión.
- Plantear alternativas de acceso a los garajes, mediante montacoches o rampas alternativas a las ya planteadas. Se planteada profundizar en los costes y en la viabilidad. La intención final sería la de simplificar la solución del Plan Especial.
- Plantear una estructura que resuelva el garaje y la edificación en altura de forma unitaria, sin recurrir a estructuras complejas, que encarezcan la ejecución.
- Eventualmente, la posibilidad de no realizar el garaje (como consecuencia de las limitaciones impuestas).



El Estudio de Alternativas consistió en lo siguiente:

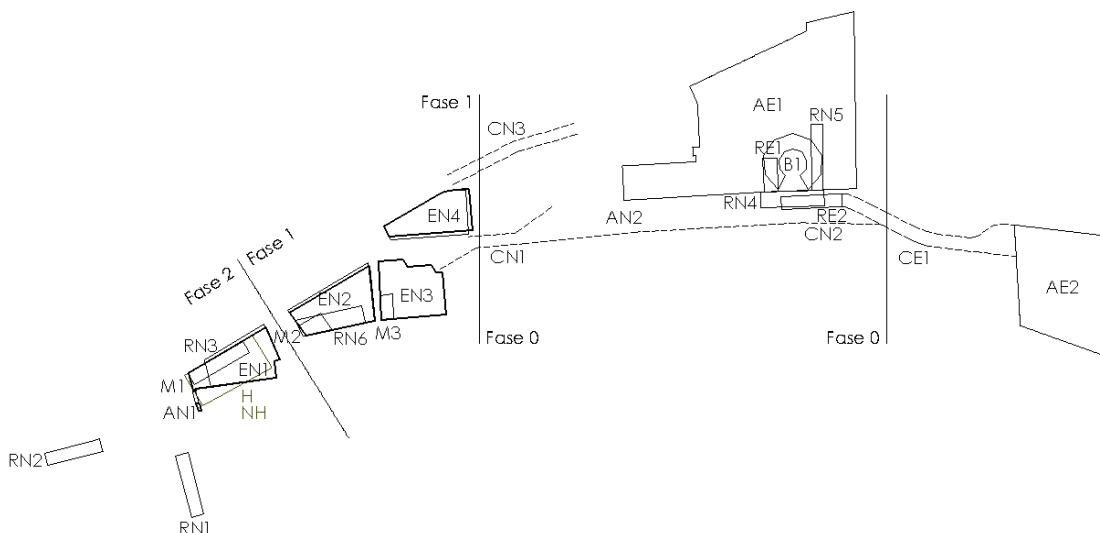
- Definición de una estructura unitaria y alineaciones constructivas, que solucionara garajes y viviendas.
 - Opción de rampas: con tres alternativas de ubicación.
 - Opción de montacoches: en la posición de las rampas.
 - Complementariamente, la posible comunicación con el aparcamiento de Andra Mari.
- En la definición de la estructura se tuvo en cuenta, entre otras:
 - Condiciones de incendios (evacuación, ventilación) y soluciones de principios básicos del proyecto de actividad.
 - Accesibilidad peatonal, rodada y de minusválidos: situación de elementos de comunicación vertical (ascensores, escaleras).
 - Ejes de estructura general, con reflejo de pilares, cimentación, tipología estructural.
- Valoración económica del conjunto de la propuesta, destacando aquello que supusiera una instalación especial; en este caso, montacoches o alguna solución estructural especial.

MATRIZ DE OPCIONES Y ALTERNATIVAS ADECUADAS

Como consecuencia de las variables analizadas, y de su idoneidad técnica o económica, se estableció una "Matriz de Opciones". Esta matriz posibilitó la concreción de "Alternativas Adecuadas":

			TIPO DE ACCESOS	Coste Gestión económica		Otros condicionantes				Funcionalidad			ALTERNATIVAS ADECUADAS
				Relación $\$/$ plazas elevada: Alto coste económico	Imposibilidad de ejecución por fases	Perjuicio a terceros (Cesión Actividad Hotel)	Perjuicio en el entorno urbano	Incremento de tráfico en casco viejo	Gestión de recorridos compleja	Excesivo tiempo de acceso	Excesiva longitud de accesos		
AN 1	Fase 1-2	NH	NH+(M1+M2+M3)										
			NH+(RN1+M2+M3)										
			NH+(RN1+RN2)										
			NH+(RN1+RN3)										
			NH+RN1+RN6										F1-2.a
			NH+RN3+RN6										F1-2.b
			NH+RN3										F1-2.c
	NH+RN6										F1-2.c		
	Fase 1	H	H+(M2+M3)										
			H+(RN1+M2+M3)										
			H+(RN1+RN2)										
			H+RN6										F1.c
			H+(RN1+RN6)										
H+(RN2+RN6)													
CN3	CN3	-											
		N-CN3											
AN2	Fase 0	CN1-2	RE1+RE2										F0.b
			RN4										
			RN5										
			B1										
			Dependencia F1-2										F0.a
AE1 + AE2	CN2	RE1+RE2											
		RN4											
		RN5											
		B1											

Leyenda de colores:
 Valoración Negativa
 Alternativas Adecuadas



Las "Alternativas Adecuadas" fueron graficadas y cuantificadas. Se han empleado como referencia para la definición de la primera propuesta de Modificación (2014) del Plan Especial y de la propuesta actual.

RECOMENDACIONES DE EJECUCIÓN ESTRUCTURAL

El Estudio incluía una serie "Recomendaciones de Ejecución Estructural":

- Muro perimetral de aparcamiento: mediante "muros pantalla".
- Cimentación y Nivel Freático: mediante cimentación impermeabilizada. El canto de la losa oscilaría entre los 80-90 cms (en función de la altura de la edificación). El peso de dicha cimentación y de los edificios sobre la misma que soporta, sería suficiente para contrarrestar los fenómenos de subsidencia/subpresión. Dicho canto podría incrementarse puntualmente en el borde del río, al no disponerse edificación sobre el aparcamiento.
- Combinación estructural edificios residenciales-aparcamiento
- Ejecución por fases y juntas de dilatación

AVANCE Y PRIMER DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE PLAN ESPECIAL

ANTECEDENTES

INTRODUCCIÓN Y OBJETO

El presente documento de «Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Sub-Ámbito 7.1 “Margen Izquierda” de Tolosa (denominación anterior: Ámbito RC2)», es continuidad del documento elaborado en Fase de Avance y de primera Aprobación Inicial. El promotor ha sido el Ayuntamiento de Tolosa. El equipo redactor ha sido ERDU.

El documento de Fase de Avance se elaboró como documento base para su estudio e informe previo (fecha de octubre de 2013), por parte de las administraciones públicas con competencias sectoriales.

A partir del Avance, se redactó y aprobó inicialmente (fecha de 11 de abril de 2014 - BOG 23-04-2014) una primera versión de «Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Sub-Ámbito 7.1 “Margen Izquierda” de Tolosa (denominación anterior: Ámbito RC2)».

Para el análisis de los documentos previos, se remite a su consulta.

En todo caso, las nuevas condiciones impuestas para el encauzamiento del río Oria, han condicionado una nueva redacción del documento (y su nueva tramitación). En consecuencia, buena parte de los diferentes informes sectoriales recibidos, se constatan como inválidos. Las determinaciones se realizan sobre planteamientos ya superados y/o sin aplicación de nueva normativa sobrevenida.

Durante el periodo de tramitación de la primera versión de Modificación y la presente, ha sido aprobada la siguiente legislación fundamental, que en todo caso, ha condicionado la evolución de los trabajos:

- Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos de la CAPV (Decreto 449/2013, de 19 de noviembre).
- Revisión del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental (Real Decreto 1/2016, de 8 de enero).

INFORMES SECTORIALES

INFORME DEL DEPARTAMENTO DE CULTURA DEL GOBIERNO VASCO

Por su vigencia, se resumen los aspectos más significativos. Se emite Informe con fecha de 8 de noviembre de 2013, en relación al documento de “Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Ámbito Margen Izquierda RC.2 – Fase de Avance”.

Las “Conclusiones” de Departamento, valoran de manera positiva la propuesta de modificación.

No obstante, al objeto de la mejor integración en el ambiente y en la imagen propia del Casco Histórico se hacen las siguientes recomendaciones:

- “1- Se mantenga el criterio de urbanización que incluye el documento de Avance al objeto de proponer la restauración parcial y consolidación de las zonas del muro de cauce inicial con interés patrimonial y ambiental.
- 2- Se elimine el vuelo corrido de las plantas altas de la fachada trasera oeste del nuevo edificio D – tramo de 24,26 m. x 1,00 m.–, a fin de que el resultado espacial sea coherente con el ancho de calles del Conjunto Monumental declarado.
- 3- Que el artículo 21 de la normativa, en el punto cuatro admita únicamente las tejas cerámicas en su color natural y con ejecución en doble onda –canal y cobija–, toda vez que ello ayudará a crear la textura de cubierta adecuada al Conjunto Monumental en un frente de especial incidencia visual.
- 4- Que en el artículo 27 de la normativa, el plan modificado siga manteniendo el texto del plan inicial en el sentido de exigir que las carpinterías de los huecos sean exclusivamente de madera; añadiendo, en su caso, que en las fachadas internas también se podrán admitir otros materiales”.

En relación al hostel Oyarbide:

- “la ordenación propuesta en la modificación es, básicamente, igual a la anterior, con una importante

modificación, cual es la de mantener el edificio nº1 de Gorriti Plaza, edificio que pasa a ser el “Edificio A” del nuevo plan, lo cual supone un cambio importante al objeto, por un lado, de mantener la autenticidad del ámbito y, por otro, de conseguir la mejor integración de la reforma urbana dentro de la imagen del casco”.

INFORME DE UR AGENTZIA

Con fecha de 20 de febrero de 2014, Ur Agentzia emite Informe Urbanístico (Expediente IU-G-2013-0020), solicitado por el Ayuntamiento de Tolosa, en relación al documento de Avance de Modificación. Por los acuerdos adoptados con posterioridad y normativa sobrevenida, carece de sentido su análisis.

ALEGACIONES A LA PRIMERA VERSIÓN DE APROBACIÓN INICIAL

Durante el periodo de Exposición Pública, se recibió una alegación al documento de Aprobación Inicial, en relación al Hostal Oyarbide. Se planteaba:

- La consolidación de los cuerpos al sur y este, no declarándolos fuera de ordenación.
- Se tuviera en cuenta la manifestación en orden a la renuncia a la participación en la actuación de la Unidad de Ejecución, vista la falta de rentabilidad económica.
- Se tuviera en cuenta que se debería valorar a precio de mercado los elementos declarados fuera de ordenación (se especificaba que en la planta 1ª del edificio sur se dispone una vivienda y las otras dos se destinan a alojamiento -explotación comercial-).

Debido a las nuevas afecciones impuestas por el encauzamiento y la imposibilidad de continuar con la Modificación en los términos establecidos, la alegación no llegó a ser valorada.

SESIONES DE TRABAJO

El Ayuntamiento de Tolosa y el equipo redactor ha mantenido múltiples sesiones de trabajo con las administraciones públicas sectoriales competentes (Ur Agentzia, Departamento de Cultura del Gobierno Vasco y Confederación Hidrográfica del Cantábrico, fundamentalmente). La intención era la de concretar, de forma previa, diferentes aspectos técnicos derivados de las nuevas determinaciones o afecciones sectoriales (tanto en fase de Avance como de primera versión de Aprobación Inicial).

Consecuencia de los encuentros mantenidos (y en especial a partir del documento de primera versión de Aprobación Inicial), ha sido posible la firma de un convenio de colaboración, según terminología del Plan Hidrológico: Protocolo General de Colaboración.

PROTOCOLO GENERAL DE COLABORACIÓN

El artículo 42.3 de la Normativa del Plan Hidrológico determina que la Administración Hidráulica promoverá Protocolos Generales de Colaboración con las Administraciones Autonómicas y Locales. Su objeto es el de establecer los programas de medidas que posibiliten una ordenación de los usos en la zona inundable, que contribuyan, además de a la protección de las personas y bienes frente a inundaciones de un río o tramos de río, a la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos (contribuyendo a su mejora), y proteger el régimen de las corrientes de avenidas (favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y de la carga sólida transportada).

Los Protocolos serán, sin perjuicio del informe del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, el instrumento de coordinación interadministrativa para la definición de las medidas estructurales de defensa frente a inundaciones del suelo urbanizado.

Durante el periodo tramitación de ambos documentos y de las versiones previas de la presente Modificación, las afecciones relativas al cauce fluvial del río Oria han sido convenidas con la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y Ur Agentzia.

Dichas afecciones se han plasmado en un Protocolo, de aplicación al Plan Especial, suscrito entre la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y el Ayuntamiento de Tolosa (2016-06-29). En consecuencia, la presente modificación se sustenta en este Protocolo. Por su importancia, se anexa de forma íntegra.

MEDIDAS A ADOPTAR EN CASO DE INUNDABILIDAD

El ámbito se incluye en el área de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI: ES017-GIP-15-2. Tolosa / Ibarra).



CÓDIGO DEL ARPSI: ES017-GIP-15-2. Tolosa / Ibarra

PLANO DE LOCALIZACIÓN

FICHA DE DATOS

DATOS DE LOCALIZACIÓN

Demarcación:	D.H. CANTÁBRICO ORIENTAL
Subcuenca:	ES026MAR002610-ES023MAR002591-E-S028MAR002662
Cauce/s:	ORIA - ARAXES
Núcleo/s afectado/s:	Tolosa, San Blas, San Esteban, Ibarra
Municipio/s:	Tolosa / Ibarra
Provincia / Territorio Histórico:	GUIPUZCOA
Comunidad Autónoma:	PAÍS VASCO

HIDROLOGÍA

Caudales obtenidos mediante el empleo del ábaco "Caudales específicos de avenidas en función de la cuenca afluyente y la probabilidad de inundación" para el cálculo de caudales máximos de avenidas establecido en el Plan Hidrológico Norte III. Ud (m³/s).

CAUCE	ALTA PROB.	MEDIA PROB. (T100)	BAJA PROB.
5.Oria	504	714	1084
6.Araxes	179	265	412
7.Oria	594	836	1264
8.Zelai	79	124	192
9.Oria	624	877	1323

MAPAS DE PELIGROSIDAD

Cartografía de las zonas inundables para alta, media (T100) y baja probabilidad, de la Zona de Flujo Preferente y estimación indicativa de los cauces públicos, según la definición recogida en el RD 9/2008.

MAPAS DE RIESGO

Nº de habitantes que pueden verse afectados dentro de la zona inundable	ALTA PROB.	MEDIA PROB. (T100)	BAJA PROB.
	1.827	6.129	9.728

Vías de comunicación afectadas

ALTA PROB.	GI-2634, GI-3650, GI-3713, E-05/E-80/A-1
MEDIA PROB. (T100)	GI-2634, GI-3412, GI-3650, GI-3713, E-05/E-80/A-1, Ferrocarril convencional
BAJA PROB.	GI-2130, GI-2634, GI-3211, GI-3212, GI-3412, GI-3421, GI-3650, GI-3713, E-05/E-80/A-1, Ferrocarril convencional

Riesgos ambientales dentro de la zona inundable

EDAR	Instalaciones Industriales (IPPC)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Incidencias con Registro de Zonas Protegidas

<input type="checkbox"/> Patrimonio	<input type="checkbox"/> Captación agua	<input type="checkbox"/> Uso recreativo
<input type="checkbox"/> LIC	<input type="checkbox"/> ZEPA	

Otros elementos: ***

DELIMITACIÓN DE ZONAS INUNDABLES

Se reflejan a continuación las afecciones de inundabilidad.

Márgenes de Inundabilidad y flujo preferente– Ur Agentzia (Visor - julio de 2016)



Como consecuencia de las afecciones de inundabilidad, el Plan Especial incorpora para la planta sótano las condiciones que para los garajes bajo rasante en la policía inundable del dominio público hidráulico establece la Normativa del Plan Hidrológico de la parte española de de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (Real Decreto 1/2016, de 8 de enero).

En atención al artículo Artículo 40. Limitaciones a los usos en la zona de policía inundable, punto 4:

- Se podrán disponer garajes subterráneos y sótanos. Pero se ha de garantizar la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno. Se dispondrán respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.
- El uso residencial podrá ser autorizado (se prevé por encima de la rasante de avenida de de 500 años (plantas superiores).

Como medida preventiva opcional, la rampa de acceso al aparcamiento se podrá elevar hasta la cota 74.00 metros (se concretará en los Proyectos de Edificación).

En el momento de redactar el presente documento, UR Agentzia ha cuantificado las rasantes de la avenida Q_{100} en la cota 73,76 m. y la Q_{500} en la cota 75,90 m (estas cotas están referenciadas al LIDAR). No obstante, desde UR Agentzia se ha dado traslado al equipo redactor de la posible revisión de las rasantes de inundabilidad, como consecuencia de las actualizaciones del cálculo.

SEGUNDO DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE MODIFICACIÓN DE PLAN ESPECIAL

ANTECEDENTES

INTRODUCCIÓN Y OBJETO

El presente documento de «Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Sub-Ámbito 7.1 “Margen Izquierda” de Tolosa (denominación anterior: Ámbito RC2)», es continuidad del documento elaborado en Fase de segunda Aprobación Inicial. El promotor ha sido el Ayuntamiento de Tolosa. El equipo redactor ha sido ERDU.

El documento se aprobó inicialmente el 26 de julio de 2016 (BOG N°149, de 5 de agosto de 2016). El plazo para la presentación de Alegaciones abarcó hasta el 15 de septiembre de 2016.

INFORMES SECTORIALES

INFORME DEL DEPARTAMENTO DE CULTURA DEL GOBIERNO VASCO

Con fecha de 10 de Agosto de 2016, emite Informe Urbanístico, solicitado por el Ayuntamiento de Tolosa, en relación al documento de Segunda Aprobación Inicial de Modificación. El informe es Favorable.

Se plantean los siguientes aspectos vinculantes a corregir:

- Se modifique el Artículo 7 - Parcelaciones
- Se corrija el trazado del Camino de Santiago
- Se corrija el Artículo 34 - Condicionante Superpuesto: Camino de Santiago

El informe plantea una serie de aspectos recomendados y valoraciones, que se integran en el documento de aprobación definitiva de manera parcial.

INFORME DE UR AGENTZIA

Con fecha de 6 de septiembre de 2016, emite Informe Urbanístico (Expediente IU-G-2016-0020), solicitado por el Ayuntamiento de Tolosa, en relación al documento de Segunda Aprobación Inicial de Modificación. El informe es Favorable.

INFORME DE CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO

Con fecha de 30 de agosto de 2016, emite Informe Urbanístico (Expediente ICA/20/2014/2012), solicitado por el Ayuntamiento de Tolosa, en relación al documento de Segunda Aprobación Inicial de Modificación. El informe es Favorable.

ALEGACIONES A LA PRIMERA VERSIÓN DE APROBACIÓN INICIAL

Durante el periodo de Exposición Pública, se recibió una alegación al documento de Aprobación Inicial, en relación al Hostal Oyarbide. Se planteaba:

- La consolidación de los cuerpos al sur y este, no declarándolos fuera de ordenación.
- Se tuviera en cuenta la existencia de motivos que impiden la aprobación del Plan (falta de viabilidad económica y otros).
- Se tuviera en cuenta que se debería valorar a precio de mercado los elementos declarados fuera de ordenación (se especificaba que en la planta 1ª del edificio sur se dispone una vivienda y las otras dos se destinan a alojamiento -explotación comercial-).

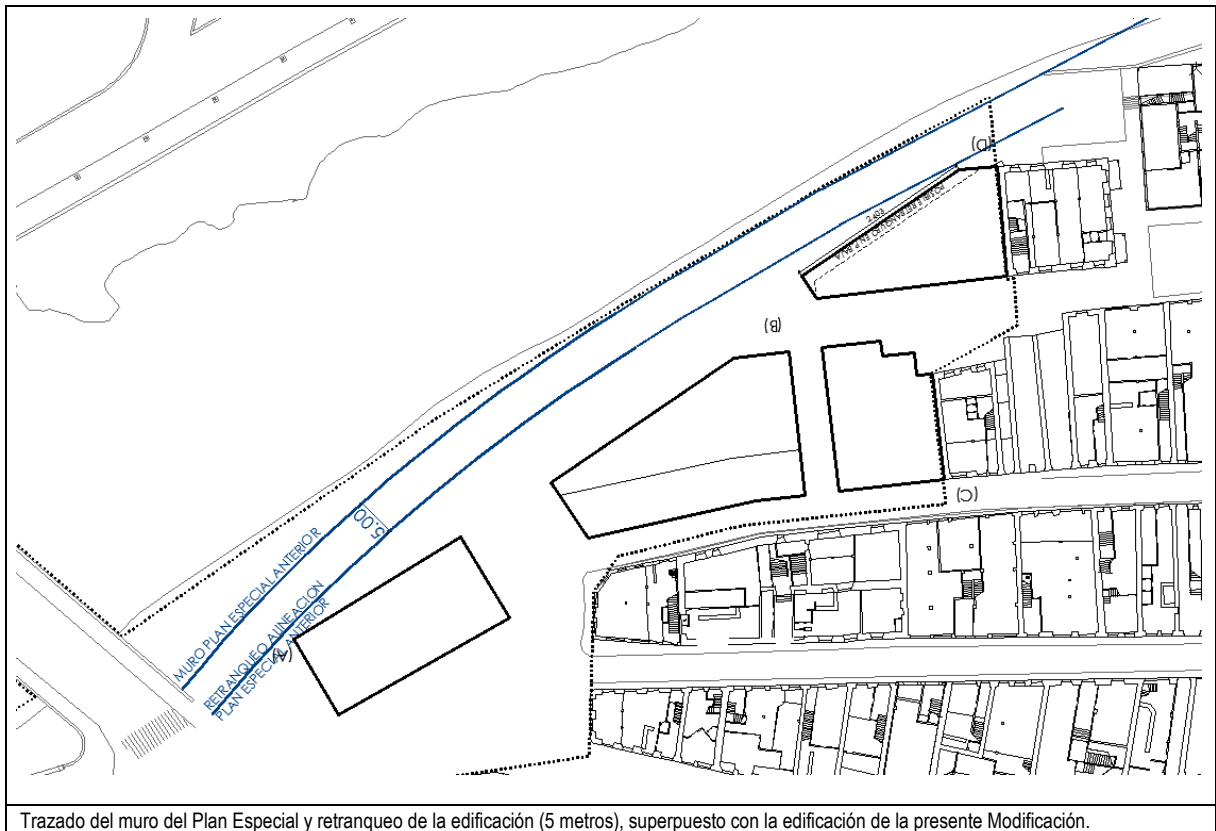
La Alegación se ha estimado de forma parcial. Se ha valorado el cese de actividad de los elementos declarados fuera de ordenación; a su vez, se ha propuesto considerar la obra de nuevo encauzamiento como sistema general, no imputable a la unidad de ejecución.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

TRAZADO DEL MURO DEL CAUCE DEL RÍO ORIA

El nuevo encauzamiento que se pretende para el río Oria, mediante muro de contención vertical, es el elemento que condiciona la Modificación del Plan Especial. Por su repercusión en la reordenación de la planta sótano (aparcamiento) y alineaciones de la edificación "D", se considera elemento fundamental en el contenido y justificación de la Modificación.

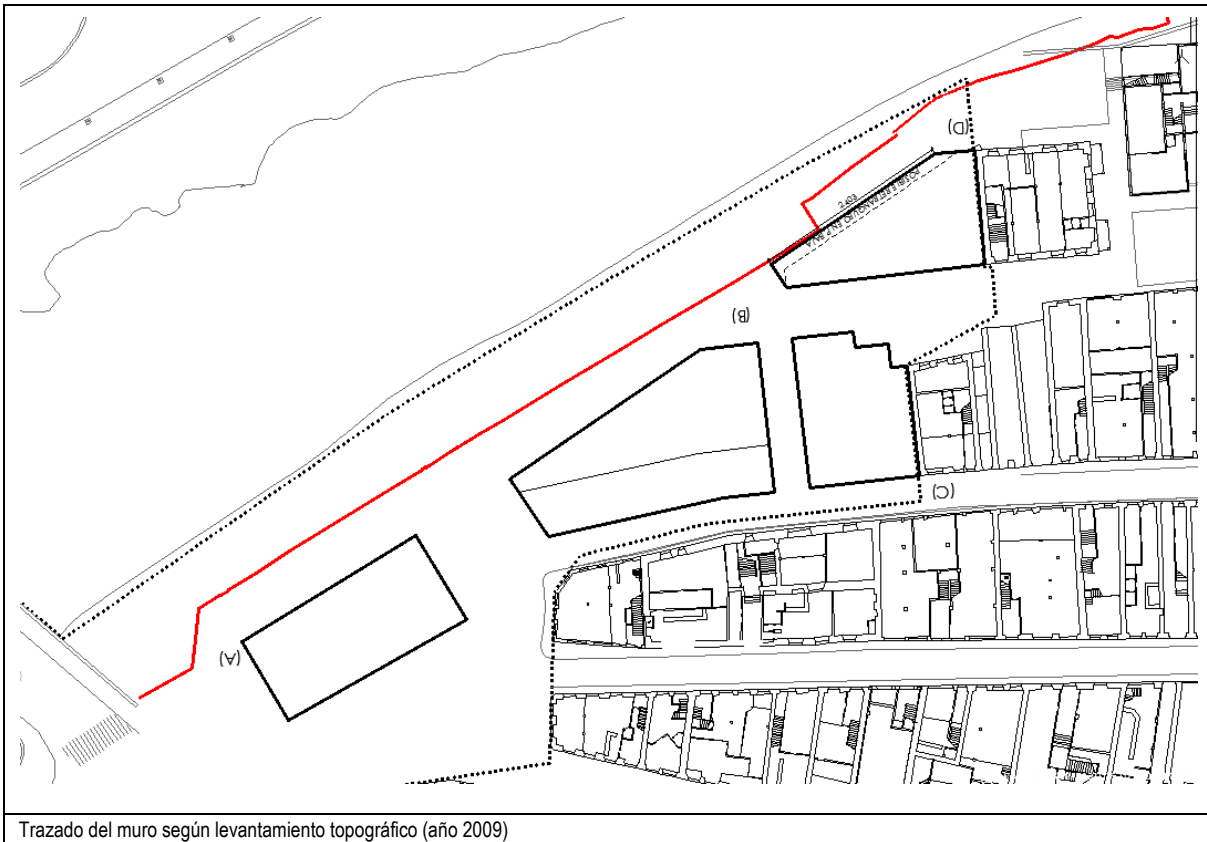
Los nuevos condicionantes sobre su trazado (establecidos en el Protocolo de colaboración), impiden su ejecución según lo previsto en el Plan Especial, de trazado curvilíneo y con un retranqueo de la planta sótano de aparcamiento de 5 metros.



Trazado del muro del Plan Especial y retranqueo de la edificación (5 metros), superpuesto con la edificación de la presente Modificación.

Por la imposibilidad de su desarrollo, el Ayuntamiento de Tolosa ha realizado diferentes propuestas previas a la firma del Protocolo, reflejadas en los documentos tramitados (Avance y primera Aprobación Inicial) y versiones previas de trabajo.

Para conocer el estado actual, se realizó un levantamiento topográfico en el año 2010 del muro existente y los restos del antiguo canal.

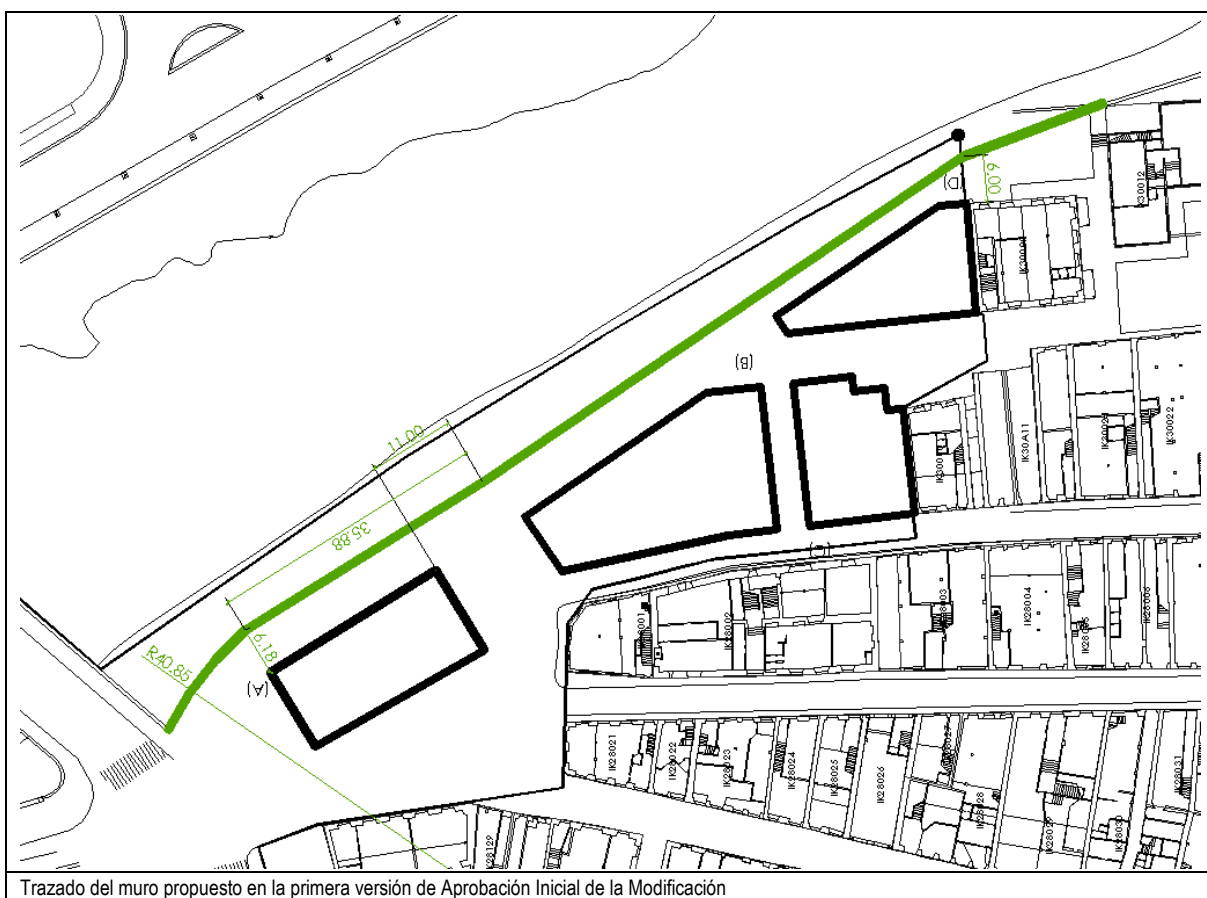


En el caso de la primera Aprobación Inicial de la Modificación, la propuesta aprovechaba el muro de encauzamiento existente. En el extremo sur del ámbito se proponía la rectificación del muro para permitir el tránsito peatonal (paseo de borde del cauce). Se disponían, también, nuevas alineaciones para la reordenación del edificio "D" (aunque reducidas).

En el extremo norte del ámbito se planteaba la redefinición del muro, en ajuste al estribo del Puente de Arremele.

Esta solución fue verificada por técnicos de UR Agentzia, que consideraron adecuada la solución propuesta.

En relación a las observaciones realizadas por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco (en el sentido de preservar el muro de cauce existente debido a su posible valor patrimonial), del análisis de lo existente y visible no se destacaba un valor significativo. No obstante, la primera versión de aprobación inicial definía que en el desarrollo del pertinente Proyecto de Urbanización, se preservarían aquellos paños que revistieran interés. Entre otros, en atención a la propia delimitación contenida en la Declaración como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Tolosa, según Orden de 12 de febrero de 1998.



Trazado del muro propuesto en la primera versión de Aprobación Inicial de la Modificación

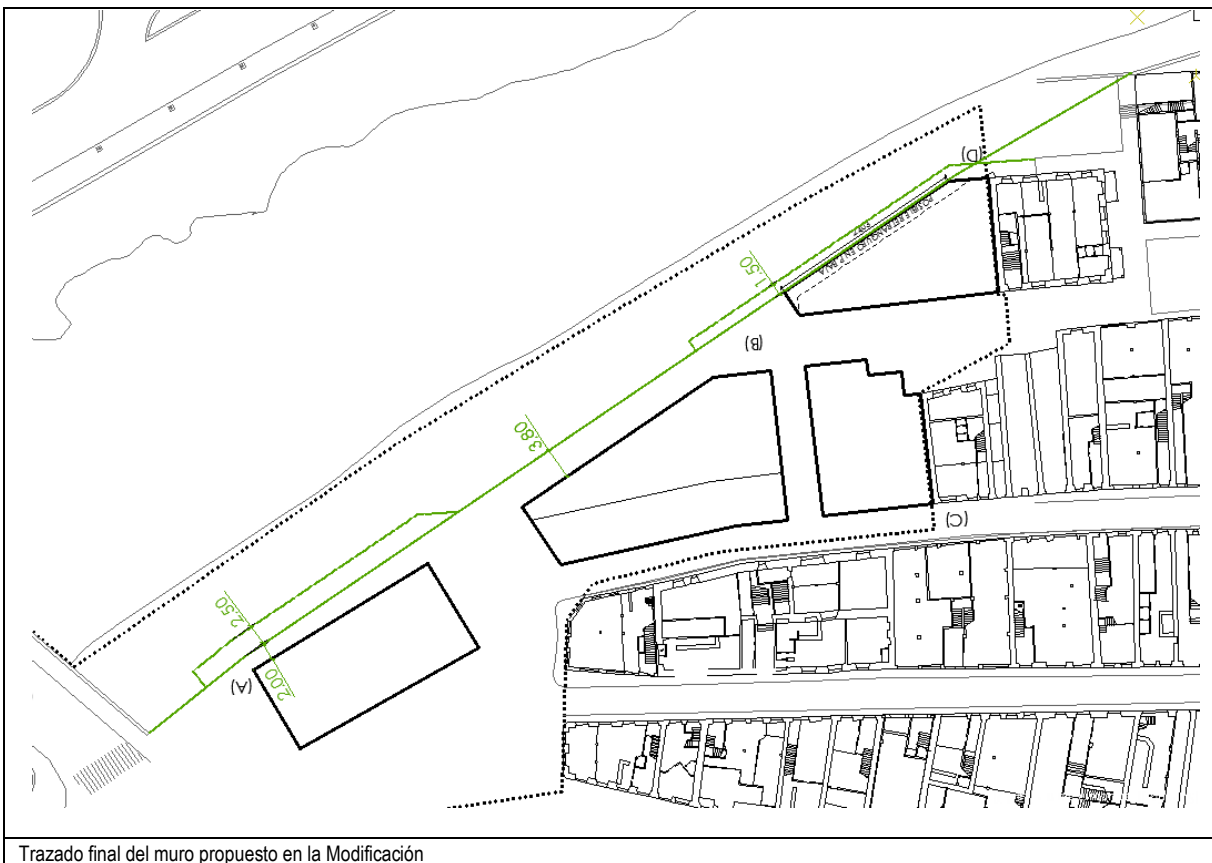
La solución finalmente adoptada en la Modificación retranquea el muro de encauzamiento actual. Esta opción condiciona la disminución de tamaño del edificio D. No obstante, podrá alinearse hasta el mismo muro de encauzamiento.

Como medidas para compensar la desaparición o escasa anchura del paseo en el borde del cauce, se podrán desarrollar dos vuelos de 1,50 y 2,50 metros, respectivamente. El edificio D podrá retranquear su planta baja 1,50 metros.

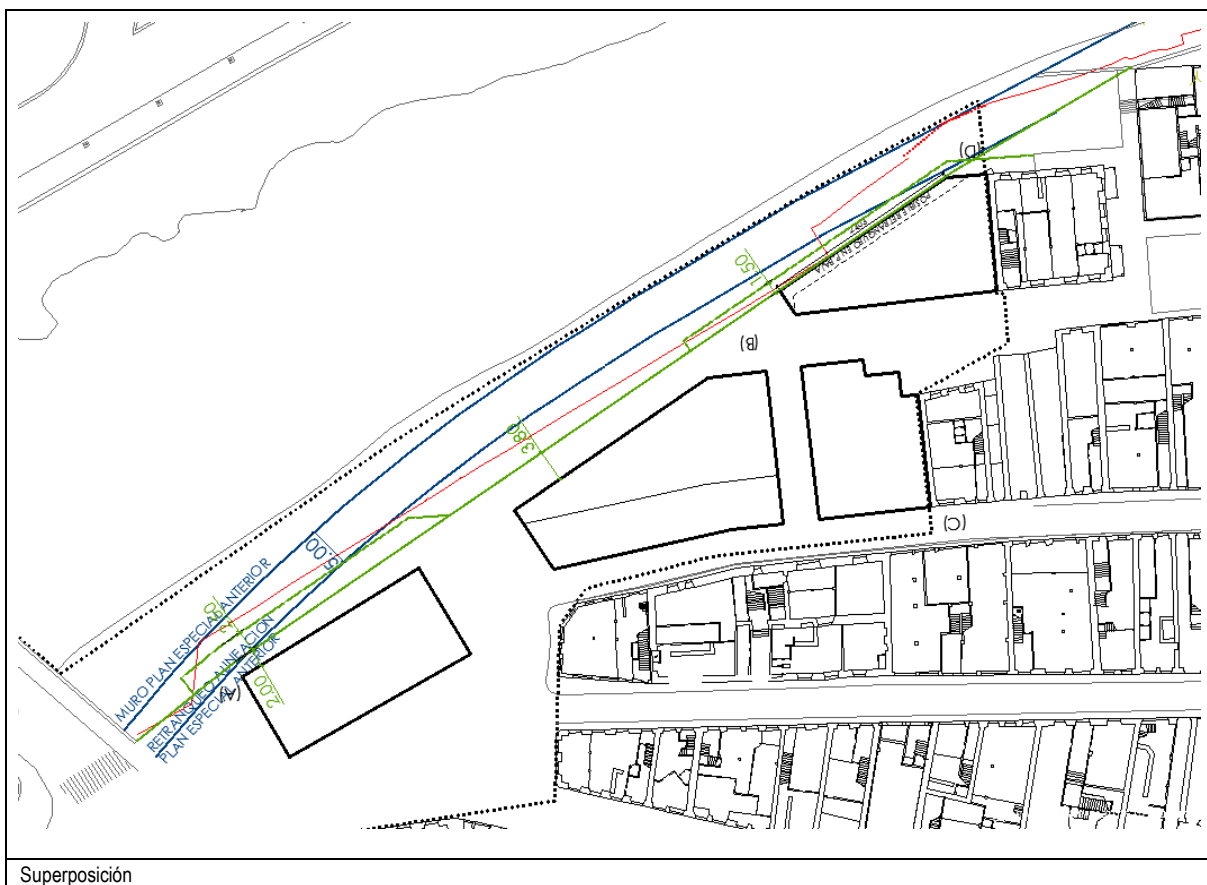
La cota de coronación y características técnicas del muro serán definidas en el proyecto constructivo.

Por último, la planta de sótano de aparcamiento podrá alinearse hasta el mismo muro de encauzamiento. El muro de cauce y de aparcamiento podrá ser el mismo.

En relación a las observaciones realizadas por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco (en el sentido de preservar el muro de cauce existente debido a su posible valor patrimonial), se atenderá a la conservación de los paños de muro de cauce existente con valor histórico-constructivo, en el caso de que sean compatibles con la nueva delimitación impuesta.



En el gráfico siguiente, se superpone el trazado actual del muro definido por el Plan Especial, el existente y el propuesto como Modificación del Plan Especial.



UNIDADES EDIFICATORIAS PROPUESTAS

APARCAMIENTO (PLANTA SÓTANO)

La ordenación de la planta sótano, destinada a aparcamiento e instalaciones técnicas, se adapta a la nueva delimitación del encauzamiento del río Oria. Según el Protocolo (suscrito entre el Ayuntamiento de Tolosa y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico), no se establece retranqueo de su alineación. El muro podrá ser común con el encauzamiento.

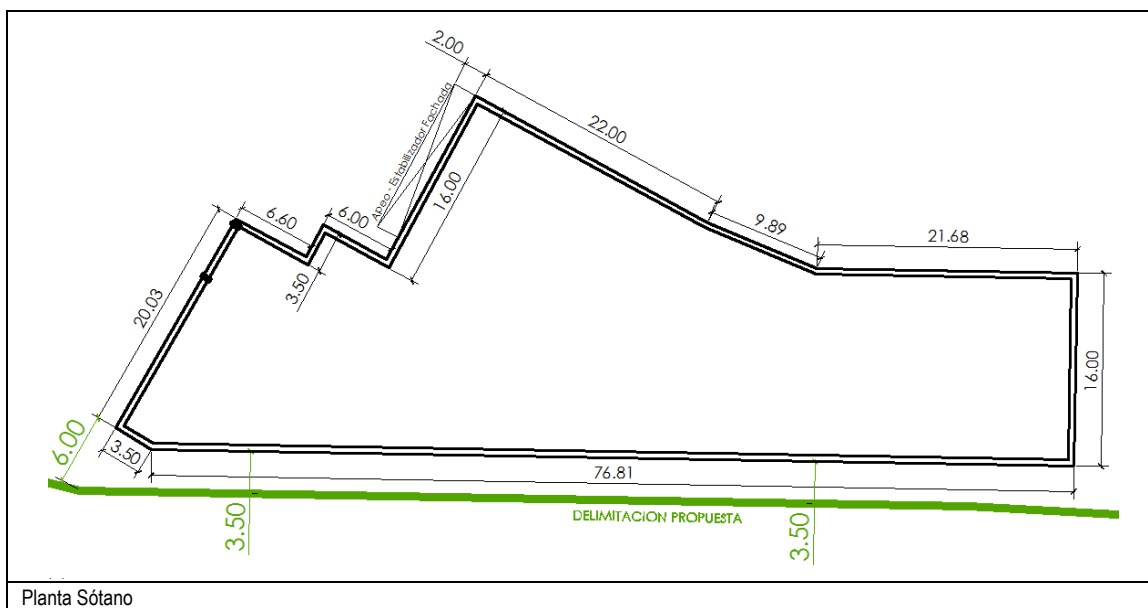
La solución adoptada redefine la ordenación contenida en el Plan Especial, por los siguientes motivos:

- Disminución significativa de la superficie del aparcamiento, condicionada a la nueva línea de encauzamiento, que dificulta la viabilidad del aparcamiento.
- Revisión de los accesos al aparcamiento, resueltos en el Plan Especial mediante dos rampas, de acceso y salida, ubicadas en el espacio público. Debido a la nueva dimensión del aparcamiento, se considera suficiente la disposición de una sola rampa, de acceso y salida.
- Reubicación de la disposición de la rampa de acceso y salida en el interior de la volumetría de la edificación. Se desestima la ocupación del espacio público, por carente en el entorno del Casco Histórico.
- Racionalización y combinación adecuada de la estructura con las Unidades Edificatorias "A, B y C", que evite soluciones estructurales singulares y sobrecostes en la ejecución.
- Desestimar la conexión viaria en planta sótano con el aparcamiento de Andra Mari, prevista en el Plan Especial vigente a lo largo del antiguo canal (paralelo al cauce del río Oria).
- Adoptar las medidas oportunas recomendadas por UR Agentzia en previsión de riesgo de inundabilidad para las plantas cuyos accesos se fijen bajo las rasantes de inundabilidad.
- Previsión mínima desde la Modificación de medidas para la Protección Contra Incendios (PCI).

El aparcamiento resultante adopta una superficie aproximada de 1.531,79 m²: Permitiría obtener al menos 39 plazas de aparcamiento. No obstante, la planta de aparcamiento y su distribución es orientativa y podrá abarcar una superficie mayor.

A modo de sugerencia, la documentación gráfica desarrolla una solución estructural con vanos de luces apropiados al tipo edificatorio (luces medias de 5,00 metros), diseñados según un esquema estructural válido para las Unidades Residenciales de plantas superiores.

Las salidas de evacuación de Protección Contra Incendios (PCI) y las instalaciones de ventilación se dispondrán, preferentemente, como parte integrante de los núcleos de comunicación de las Unidades Edificatorias "A, B y C". Es decir, en las envolventes de dichas edificaciones. En el caso de considerarse necesario, en cumplimiento de la normativa vigente en la materia, se podrán disponer elementos de evacuación y ventilación en el espacio público.



HOSTAL OYARBIDE (PREEXISTENTE)

Se pretende consolidar la edificación, a diferencia del Plan Especial (declaraba “fuera de ordenación” la edificación). Su designación será la de Unidad Edificatoria “A”, homónima a la edificación de sustitución que se preveía en el Plan Especial.

Se mantiene la declaración como “fuera de ordenación” de los cuerpos anexos de la fachada sur (4 plantas) y este -o parte posterior de la edificación- (1 planta).

La ocupación en planta del Plan Especial de 304,53 m², se cuantifica en la Modificación en 284,78 m².

La volumetría será de B+3 plantas, uniformes. A diferencia de lo planteado en el Plan Especial, cuyas plantas superiores 3ª y 4ª se retranquean en la fachada norte. El Plan Especial contemplaba también la inclusión de un reloj en la pared de la edificación y la reproducción de una puerta de entrada al Casco Histórico anexa a la edificación.

La edificación que se consolida no podrá disponer porches cubiertos en planta baja.

Esta solución es compatible con el “Decreto 217/2004, de 16 de noviembre, de modificación del Decreto por el que se califica el Casco Histórico de Tolosa (Gipuzkoa) como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, y se aprueba su régimen de protección”. La modificación propuesta en el párrafo 2º. del artículo 16.2 del Anexo I de dicho Decreto 450/1995, especifica:

“Dado el alto grado de deterioro urbano social y arquitectónico alcanzado en el área delimitada por: la plaza Gorriti; Agintari kalea desde el n.º 33 hasta aquélla; el final de la calle Santa María; y la ribera izquierda del Oria, se autorizarán las actuaciones oportunas de rehabilitación del tejido urbano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

(...)

-Mantenimiento del inmueble n.º 1 de Gorriti Plaza (no se sus añadidos en planta baja), o en su caso, construcción de uno nuevo en su emplazamiento, de tal suerte que permita la lectura espacial de la Plaza tal y como hoy es, cerrada al río.

(...)

UNIDADES EDIFICATORIAS MODIFICADAS

La presente Modificación plantea nuevas alineaciones para tres Unidades Edificatorias (B, C y D). Se consolida el Hostal Oyarbide (excepto los cuerpos anexos).

UNIDAD EDIFICATORIA "B"

La edificación aumenta su edificabilidad y volumetría. Con las nuevas alineaciones, pasa de una ocupación en planta de 319,75 m² del Plan Especial vigente, a 439,17 m² en planta baja, y hasta 474,44 m² en plantas superiores.

Se obtiene una edificación más longitudinal. Pero acorde a la trama del Casco Histórico.

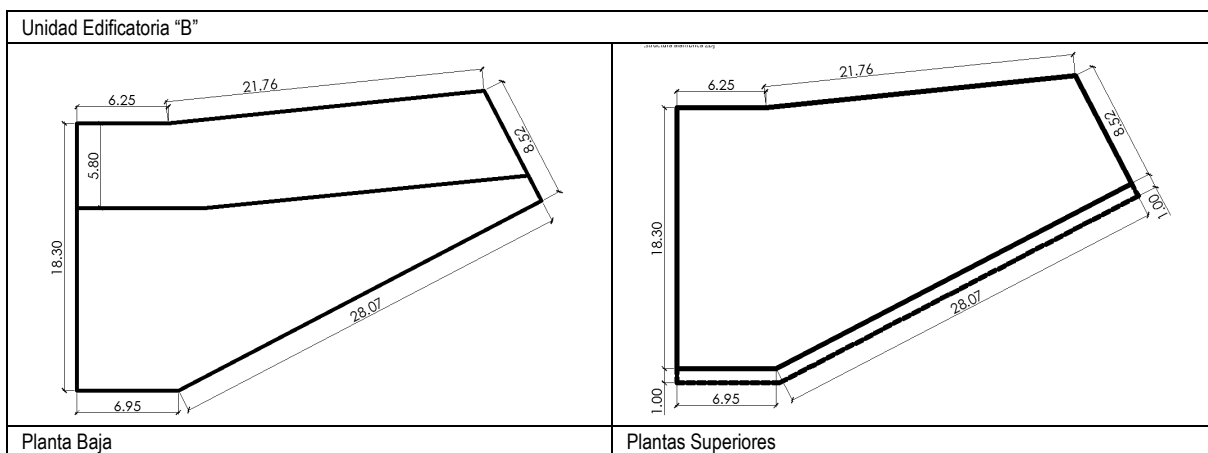
El motivo es la incorporación en el interior de la volumetría de la rampa de acceso al aparcamiento de planta sótano. Su ocupación en planta es de 176,75 m². Se prevé una doble rampa: ascendente (10% aproximadamente), meseta y descendente (16%). Esta doble rampa es una medida preventiva en el caso de inundabilidad. No obstante, estos parámetros son orientativos: se podrán ajustar en el desarrollo de los diferentes Proyectos de Ejecución del aparcamiento y la edificación. En relación a las condiciones estéticas de la puerta de acceso al aparcamiento, se dispondrá de madera natural.

La edificación dispondrá de un único núcleo de comunicación, debido a las limitaciones impuestas por la rampa de acceso. El ascensor conectará de forma directa con el aparcamiento de planta sótano.

En planta baja, se dispondrá un porche cubierto, lineal y de un metro de anchura. El planteamiento es similar al del Plan Especial vigente (según las determinaciones de la documentación gráfica).

A modo de sugerencia, la documentación gráfica desarrolla un esquema estructural con vanos de luces apropiados al tipo edificatorio (luces medias inferiores a 6 metros).

Se grafía como sugerencia, asimismo, la posición del núcleo de comunicación. Se prohíbe el acceso al núcleo de comunicación por el cantón que flanquea la edificación.



UNIDAD EDIFICATORIA "C"

Esta Unidad Edificatoria reduce su superficie, como consecuencia de la ampliación de la Unidad Edificatoria "B". La ocupación en planta del Plan Especial de 339,81 m², se cuantifica en la Modificación en 229,53 m² en planta baja y en 237,04 m² en plantas superiores.

No obstante, las alineaciones previstas mantienen el carácter previsto en el Plan Especial. Se adhiere a la medianera de la edificación preexistente y reproduce los sucesivos retranqueos previstos en la fachada este.

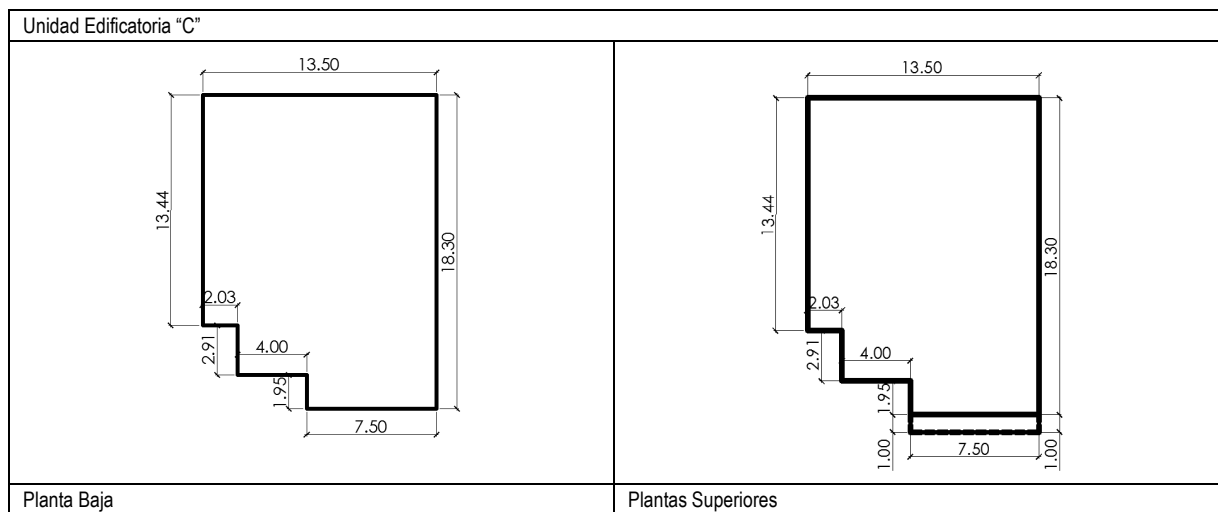
La edificación, debido a la reducción de su superficie en planta (en relación a la prevista en el Plan Especial), dispondrá de un único núcleo de comunicación. Su ascensor conectará de forma directa con el aparcamiento de planta sótano.

En planta baja, se dispondrá un porche cubierto, lineal y de un metro de anchura. El planteamiento es similar al del Plan Especial vigente (según las determinaciones de la documentación gráfica).

A modo de sugerencia, la documentación gráfica desarrolla un esquema estructural con vanos de luces apropiados al tipo edificatorio (luces medias inferiores a 5,80 metros).

Se resalta la existencia de un apeo-estabilizador en la medianera de la edificación contigua. Tanto en planta sótano de aparcamiento como en plantas superiores, la superficie que en la actualidad ocupa el apeo-estabilizador podrá ser ocupada por la edificación. Si bien, los pertinentes Proyectos de Ejecución deberán garantizar su estabilidad. El presente documento de Modificación, considera la ejecución del aparcamiento en planta sótano y elementos portantes verticales de la edificación. Pero retranqueados en relación a la medianera, para su posterior enlace con la estructura mediante vuelo. Se considera que esta solución posibilita la ejecución de las obras con garantías, si bien es meramente orientativa.

Se grafía como sugerencia, asimismo, la posición del núcleo de comunicación. Se prohíbe el acceso al núcleo de comunicación por el cantón que flanquea la edificación.



UNIDAD EDIFICATORIA "D"

Esta Unidad Edificatoria reduce su superficie, como consecuencia del nuevo muro de cauce. La ocupación en planta del Plan Especial de 259,72 m², se reduce en la Modificación a 245,98 m² en planta baja y 225,34 m² en plantas superiores.

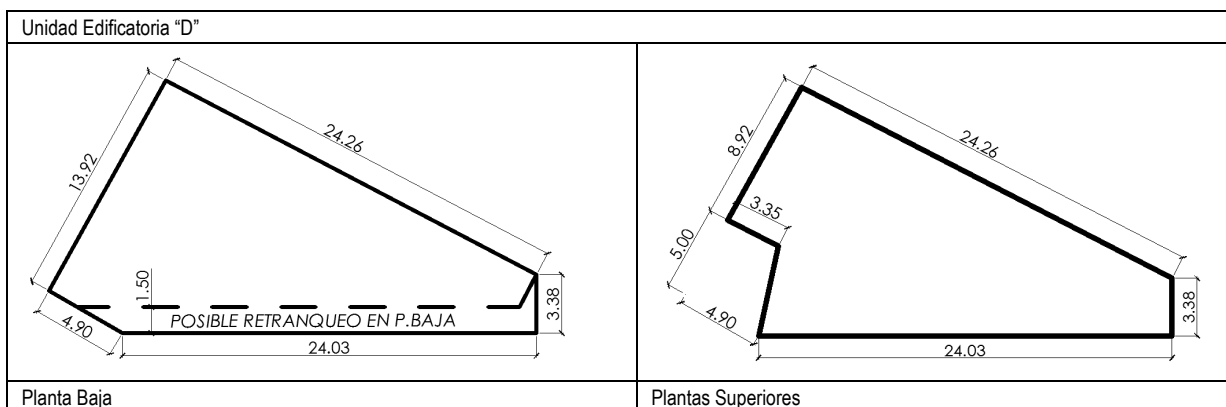
No obstante, las alineaciones previstas mantienen el carácter previsto en el Plan Especial: como remate de la trama urbana proveniente de la calle Andre Mari y creando un frente hacia el paseo y el cauce del río Oria. Se podrá plantear en planta baja un retranqueo de 1,5 metros (según la documentación gráfica).

Se ha de destacar el nuevo tratamiento del edificio, en relación a la medianera de la edificación de la calle Andre Mari. El Plan Especial proponía el retranqueo continuo de un metro de las plantas superiores. Sin embargo, la nueva ordenación adhiere la edificación a la existente. Pero con la excepción de disponer un patio abierto de fachada que posibilite mantener los huecos de ventilación e iluminación existentes en la medianera. También, otros elementos de instalaciones preexistentes (chimenea de ventilación, etc.).

La edificación, debido a lo reducido de su superficie, dispondrá de un único núcleo de comunicación. Su ascensor conectará de forma directa con el aparcamiento de planta sótano.

A modo de sugerencia, la documentación gráfica desarrolla un esquema estructural con vanos de luces apropiados al tipo edificatorio (luces medias inferiores a 6,00 metros).

Se grafía como sugerencia la posición del núcleo de comunicación. El acceso se realizará desde la calle Andre Mari.



CRITERIOS DE URBANIZACIÓN

Los elementos más significativos de la urbanización son la plaza Fernando Gorriti (cuya envolvente no varía en relación al estado actual) y el paseo de borde del río Oria. Aunque reducido o en voladizo, en relación al Plan Especial, mantiene la intención de dar continuidad a los paseos preexistentes en las tramas urbanas contiguas.

Se ha destacar la ampliación del cantón (entre las Unidades Edificatorias "B" y "C"), hasta una longitud de 4,25 metros lineales. Esto permitirá disponer en las viviendas de ambas edificaciones mejores condiciones de iluminación, ventilación y amplitud de vistas.

Desde la Modificación se recomienda la reserva de un área específica para la inclusión de contenedores de basura. Se dispondrán para facilitar la carga lateral de los camiones (por su lateral derecho) y la máxima lejanía en relación a las viviendas existentes y nuevas proyectadas. Se dispondrá pavimentación adecuada para tránsito de vehículos pesados.

Se dispondrá mobiliario urbano como papeleras, bancos, macetas. Estos elementos delimitarán de manera integrada el espacio para la circulación rodada. Se evitarán bolardos y otros elementos similares. Se contemplarán los desvíos de instalaciones existentes.



CRITERIOS PARA LA GESTIÓN

El Plan Especial vigente planteaba una única Unidad de Ejecución (con una superficie de 4.813 m²) y la declaración como “fuera de ordenación” de todas las unidades edificatorias, a excepción del Puente de Arremele (que se consolidaba con una grado de protección media). Sin embargo, la Modificación consolida también el cuerpo principal del Hostal Oyarbide, con una superficie en planta de 284,78 m².

Por el contrario, la Modificación incluirá en una única Unidad de Ejecución los cuerpos anexos al Hostal Oyarbide. Estos cuerpos serán objeto de derribo. Y se sumarán al resto de suelos cuyas edificaciones han sido objeto de derribo previo (por parte del Ayuntamiento de Tolosa), habida cuenta de su declaración por el Plan Especial como “fuera de ordenación”.

El sistema de actuación en la presente Modificación del Plan Especial es el de Concertación.

PARÁMETROS COMPARADOS DE EDIFICABILIDAD

Se comparan a continuación las superficies del Plan Especial vigente y de las previstas en la Modificación. Tanto la edificabilidad bajo rasante como sobre rasante se reducen en relación a lo previsto en el Plan Especial, dándose además la peculiaridad de consolidarse la unidad edificatoria A.

- Planta sótano:

PE Vigente	4.761,00 m ²
Modificación	1.531,79 m ²
	-3.229,21 m ²

- Planta Baja:

	Edificio A	Edificio B	Edificio C	Edificio C	Totales
PE Vigente	304,53 m ²	319,75 m ²	339,81 m ²	259,72 m ²	1.223,81 m ²
Modificación	284,78 m ²	439,18 m ²	229,54 m ²	245,98 m ²	1.199,46 m ²
		(Rampa 176,75 m ²)			-24,35 m²

- Plantas superiores:

	Edificio A	Edificio B	Edificio C	Edificio C	Totales
PE Vigente	1.243,02 m ²	1.417,48 m ²	1.359,24 m ²	1.088,68 m ²	5.108,42 m ²
Modificación	854,34 m ²	1.897,76 m ²	948,16 m ²	901,36 m ²	4.601,62 m ²
					-506,80 m²

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

La Modificación del Plan Especial tiene como objeto su adecuación a las exigencias de construcción de un muro de encauzamiento que no invada el dominio público hidráulico. Según los parámetros comparados de edificabilidad, se disminuye la edificabilidad prevista anteriormente. En consecuencia, y tomando en consideración lo determinado en el Artículo 105 “Límites de las modificaciones y revisiones de la ordenación establecida en los planes urbanísticos”, de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, no procede la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas u otros estándares urbanísticos.

II – NORMATIVA – TEXTO MODIFICADO

ORDENANZAS

A) TRAZADO, USOS, PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Alineaciones de la edificación

Artículo 1.- Las edificaciones ordenadas se ajustarán en sus diversas plantas a las alineaciones establecidas en los planos y gráficos de ordenación de las Series A-B-C, definidos en la presente modificación.

En las construcciones sobre rasante, las alineaciones señaladas en los planos, son obligatorias (tanto en la planta baja como en las plantas superiores). Solamente en casos particulares, señalados en los planos de ordenación de la Series A-B-C de la presente modificación (mediante alineaciones máximas), se podrán adoptar ligeras variaciones, sin que en ningún caso pueda superar las alineaciones máximas señaladas.

En el caso del edificio B y C, se admite un grado de tolerancia en la línea externa de la edificación (en los frentes a la nueva calle proyectada, mediante cuerpos volados). El Ayuntamiento podrá desestimar, justificadamente, soluciones de alineación que por su irregularidad (o falta de concordancia con los edificios vecinos, o con la configuración de la vía pública) se consideren inapropiadas. En estos casos, una vez hecho uso de la tolerancia, trazadas las alineaciones del edificio y sancionadas éstas con licencia municipal en el proyecto constructivo correspondiente, todo espacio externo a las alineaciones del edificio pasará a ser considerado de uso público en superficie a todos los efectos.

En el caso del edificio D, la planta baja podrá retranquearse un máximo de 1,50 metros (según documentación gráfica). El tratamiento del pavimento será el mismo que el empleado en el vuelo sobre el cauce, hasta formar un espacio de tránsito unitario. En la planta superiores, se dispondrá un plano de fachada en el frente del patio habilitado (4,90 metros de longitud), que permita dar una lectura continuada a la fachada.

En la construcción bajo rasante de la vía pública, las alineaciones son orientativas (podrán adaptarse según necesidades de los respectivos Proyectos de Ejecución). En contacto con el río Oria, el aparcamiento podrá alinearse al cauce. El muro podrá ser común.

Rasantes

Artículo 2.- Las rasantes de vías públicas y espacios de uso público serán las definidas en el plano de ordenación de la Serie B de la presente modificación. Los puntos acotados se unirán sin obstáculos o resaltos.

Usos de los edificios

Artículo 3.- Los edificios ordenados pueden acoger en sus plantas bajas usos no residenciales dedicados a comercio, oficinas, sanitarios, asistenciales, sociocultural, docente, religioso, recreativo, deportivo, institucional y de servicio público e industrial de primera categoría, en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente. Se autoriza también el uso hotelero, si se destina a este uso, además, alguna de las plantas altas del edificio (la planta baja no podrá albergar habitaciones, asimilables al uso residencial). En el caso del edificio B, se permite la ubicación de una rampa de acceso al aparcamiento en planta sótano.

No se admiten las salas de fiestas, discotecas y locales que conlleven aglomeraciones nocturnas y produzcan ruidos y vibraciones de difícil amortiguación.

Artículo 4.- La planta primera de los edificios podrá acoger usos de vivienda, comercio, oficinas, sanitario, asistenciales, sociocultural, docente e institucional y de servicio público. En el caso del uso comercial, si la actividad es tan sólo de venta al público, se ubicará siempre en planta baja (se podrá acondicionar también en planta primera una ampliación de dicha actividad, estableciéndose la comunicación entre ambas plantas mediante escalera interior). Como actividades de uso comercial ubicadas en planta primera exclusivamente, sólo pueden habilitarse aquéllas que comporten, además, otro tipo de servicio público (restaurantes, peluquerías, modistas y similares), más complejo que la venta puntual de bienes o servicios.

Se admiten además los usos recreativos, sociocultural e industrial de primera categoría en la planta primera, cuando constituyan una ampliación de la misma actividad de la planta baja, debiéndose en estos casos establecer una comunicación interior entre ambas. También se permite en estas plantas primeras el uso hotelero, bien en forma de pequeñas pensiones en los edificios de vivienda particular, o en relación a las demás plantas dedicadas al mismo uso en el edificio.

Artículo 5.- Las plantas de los edificios de uso particular situadas por encima de la planta primera pueden acoger usos de vivienda, admitiéndose además el uso hotelero siempre que las plantas inferiores a la de este uso no se destinen a vivienda. También se permiten los usos sociocultural, e institucional y de servicio público cuando cada uno de ellos se desarrolle en la

totalidad del edificio.

Artículo 6.- En la edificación ordenada bajo la rasante de la vía pública y de las vías y espacios de uso público solamente se permite el uso de aparcamiento para guarda de vehículos, trasteros de servicio a las viviendas y/o aparcamientos, y los cuartos de instalaciones.

Parcelación

Artículo 7.- En el ámbito del presente Plan, la edificación ordenada bajo la rasante de la vía pública no es susceptible de ser dividida en dos o más, y constituye un sólo local de aparcamiento.

Los edificios ordenados por encima de la rasante constituyen cuatro unidades separadas entre sí por espacios de uso público, que no pueden agregarse.

En el caso de las Unidades edificatorias B, C y D, se ha de garantizar una lectura fragmentada de la edificación, en continuidad con la tipología en medianera de la calle Agintari. Con esta intención, se fragmentarán las parcelas y fachadas.

Las condiciones de parcelación serán:

- Superficie mínima: 80 m².
- Configuración: La parcela abrirá fachada sobre, al menos, dos calles o vías diferentes, no contiguas.
- Longitud máxima del frente de parcela: Cada uno de los frentes de la parcela tendrá una longitud máxima de doce metros.
- Estas condiciones de parcelación quedan supeditadas a la viabilidad constructiva, funcional y económica de la construcción. Se plantea su innecesaridad cuando la repercusión del núcleo o núcleos de comunicación supera el 15% de la superficie media de las viviendas existentes por planta en cada unidad edificatoria.

Las condiciones de fachada serán:

- Fachada mínima: Cada una de las fachadas opuestas a vía pública del solar tendrá una longitud mínima de seis metros.
- Fachada máxima: Cada una de las fachadas opuestas a vía pública del solar tendrá una longitud máxima de doce metros.
- Se realizará un tratamiento unitario parcial de la fachada sobre, al menos, dos calles o vías diferentes, no contiguas.

Urbanización

Artículo 8.- Para la urbanización de los espacios libres, calles y pasos peatonales ordenados en el presente Plan se requiere disponer del Proyecto de Urbanización correspondiente, que será objeto de la tramitación administrativa pertinente.

Se atenderá a la conservación de los paños de muro de cauce existente con valor histórico-constructivo, en el caso de que sean compatibles con la nueva delimitación impuesta. Se propiciará su puesta en valor en desarrollo del pertinente Proyecto de Urbanización, mediante elementos de vidrio transitable que permitan su visualización, elementos específicos de iluminación, etc.

Se podrán desarrollar dos voladizos sobre el cauce del río Oria. Se dispondrán en el entorno de los edificios A y D. Sus dimensiones serán las grafadas en los planos de Ordenación.

Edificios fuera de ordenación

Artículo 9.- Los volúmenes edificados definidos como fuera de ordenación corresponden a los anexos del edificio ubicado en la Plaza Gorriti nº 1. Su volumetría principal se consolida. El resto de edificaciones del ámbito, declarados fuera de ordenación, han sido objeto de derribo. La distribución de la nueva edificabilidad deberá tener en cuenta los derechos consolidados y pendientes de los edificios objeto de derribo previo, que son los siguientes:

- Calle Santa María, nº 20
- Calle Agintari, nºs 39, 41, 43 y 47

B) FORMAS DE INTERVENCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO CONSTRUIDO

Tipos de intervención

Artículo 10.- En función del tipo de actuación que resulta adecuado acometer en cada obra o solar, se pueden distinguir ordenanzas que regulan las características y condiciones de la intervención constructiva en cada uno de ellos, según los

siguientes tipos:

- Ordenanza de Conservación
- Ordenanza de Renovación

Artículo 11.- Dentro del régimen de ordenanzas aplicables a la actuación en obras y solares del área del Plan, y en función de las condiciones particulares que reúne cada uno de ellos, en el documento de "Fichas de las Unidades Edificatorias" se establecen los tipos de obras permitidos en cada obra o parcela. Se establecen conforme a las definiciones y contenido establecidos en el Anexo I del Decreto 217/2002 del Gobierno Vasco, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Ordenanza de Conservación

Artículo 12.- Alcance y contenido

Queda incluida en esta Ordenanza la obra del Puente de Arramele. La obra fue incluida en la condición de Monumento histórico-artístico y se encuentra protegida con el grado de "Conservación con protección media".

Esta obra se encuentra sujeta a la limitación de no poder ser derribada (ni total ni parcialmente), salvo en los términos establecidos por el art. 36 de la Ley 7/1990, sobre Patrimonio Cultural Vasco. En caso de infracción de este precepto será obligatoria la restitución íntegra de lo derribado.

Las intervenciones autorizadas en esta obra acentuarán la puesta en valor de las características formales, tipológicas y estructurales de la obra y permitirán la total recuperación de la construcción. Se realizará en función de los siguientes criterios:

- La puesta en valor de su aspecto arquitectónico: consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de la restauración de su fábrica; la consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de estructuras portantes y bóvedas; la eliminación de añadidos degradantes y cualquier tipo de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno; y la introducción de instalaciones, siempre que se respete lo anteriormente indicado.

Se incluye en esta Ordenanza el edificio ubicado en la Plaza Gorriti, nº 1. Para sus cuerpos anexos se prevé su eliminación. En este caso se permiten intervenciones de consolidación de lo construido, sin ampliación de superficie construida, altura o número de plantas.

En todo caso, se cumplirán las especificaciones establecidas específicamente en el apartado "Ficha de unidades edificatorias".

Ordenanza de Renovación

Artículo 13.- Alcance y ámbito de aplicación

Esta Ordenanza será aplicable a las obras de nueva planta de los edificios ordenados en el área del Plan. Quedan excluidas las obras sometidas a la Ordenanza de Conservación.

La edificación de nueva planta ha de ser, por sus propias características, objeto de un proyecto coordinado. En concreto, el proyecto de las edificaciones previstas sobre la rasante de la vía pública habrá de ser presentado en solicitud de licencia municipal en el mismo acto. Y en él se demostrará el cumplimiento de las condiciones de edificabilidad establecidas para el área y para los distintos usos.

Artículo 14.- Altura y número de plantas de la edificación

- 1. La altura máxima de la edificación sobre la rasante ordenada para la vía pública será de 15,50 metros.
 - La forma de medir esta dimensión en cada fachada será la establecida con carácter general en el PGOU de Tolosa.
 - La altura de cornisa, alero o remate superior del edificio se situará al mismo nivel en todas las fachadas o tramos de fachada de cada solar que cubran el mismo número de plantas.
- 2. El número máximo de plantas de la edificación sobre rasante será de planta baja (B) y cuatro plantas altas (+4). No obstante, constituirán excepción a esta norma las diferentes partes de los edificios que se señalan en las especificaciones particulares, que para cada caso se disponen en la documentación gráfica de la presente modificación.
- 3. Situada bajo la rasante de la vía pública se autoriza una planta de aparcamiento, en la extensión

ordenada.

Artículo 15.- Alturas libres mínimas de las distintas plantas

- 1. Sótano
 - Será de 2,50 metros.
 - En ningún caso esa altura podrá verse reducida por elementos aislados salientes en el techo (bien de la estructura de la edificación o de las instalaciones), por debajo de 2,20 metros en el paso bajo dichos salientes, sin que tal excepcionalidad se pueda extender como solución general.
- 2. Planta baja
 - Será de 3,20 metros (en el caso de accesos a garaje, la altura mínima se establece en 2,50 metros)
- 3. Plantas altas
 - Será de 2,60 metros.
 - En las plantas dedicadas a vivienda se podrá reducir la altura libre hasta 2,20 metros, en aquellos espacios no destinados a estancia, comedor, cocina o dormitorios.
- 4. El suelo o pavimento de la planta baja estará situado al nivel de la vía pública desde la que tiene acceso, sin que pueda superarse respecto a ésta la diferencia de veinte (20) centímetros por encima o por debajo de la rasante pública.

Cuando en un edificio se acuse diferencia entre las rasantes de las vías públicas de sus fachadas, el cumplimiento de la condición anterior respecto a la fachada principal no exime de que se cumpla también la misma respecto a las fachadas secundarias, en una profundidad de al menos 5 m. respecto a cada una de ellas.
- 5. No se permite la ejecución de entreplantas o entrepisos en planta alguna de la edificación.

Artículo 16.- Fachadas

- 1. Como solución general, las fachadas se diseñarán con una ordenación regular de huecos de forma rectangular, dispuestos conforme a ejes verticales comunes. Cada hueco, por su parte, se proyectará también en posición vertical.
- 2. Se entiende por eje vertical común de un conjunto de huecos la línea imaginaria que pasa por el centro de una misma serie de huecos superpuestos.

En una misma fachada, los ejes verticales de los huecos se dispondrán manteniendo entre sí una misma distancia. Dicha distancia no será inferior a 2,20 metros, ni superior a 3,50 metros. Excepcionalmente, cuando exista razón justificada y resulte imposible acomodarse al orden general, alguna de tales separaciones podrá ser diferente a las demás.
- 3. No se abrirán huecos en las esquinas de los edificios. Por ello, los ejes verticales se ubicarán en los planos de fachada, separándose de las esquinas. De forma que los huecos que se abran sobre ellos mantengan una distancia mínima de 60 cm. en planta baja y de 80 cm en plantas altas, respecto de dichas esquinas.

Se eximirá de adoptar como eje uno de los verticales de composición general de la fachada en aquellos huecos de planta baja que (como resultado de lo contenido en el siguiente art. 17), unifiquen dos hipotéticos huecos contiguos que resultaren del sistema compositivo general. Se eximirá también el hueco de acceso al aparcamiento en planta sótano (edificio B), que se rematará mediante puerta de madera de acabado natural.
- 4. En aquellos casos particulares en que la alineación de la fachada del edificio cuenta con un cierto grado de tolerancia (conforme a lo establecido en el artículo 1 precedente), se podrán formar porches en el nivel de la vía pública. Si bien, las composiciones de fachada serán con huecos en ejes verticales y proporción vertical de huecos, mientras que las fachadas en todo caso serán planas. El Ayuntamiento podrá desestimar justificadamente aquellas soluciones que se proyecten en formación de porches, si se considera inadecuada su configuración o disposición en relación con las vías y espacios públicos del entorno.

Artículo 17.- Huecos en plantas bajas

- 1. Sólo se podrán abrir huecos ocupando su posición centrada sobre los ejes verticales, que se adopten según se ha indicado en el artículo anterior.
- 2. Todos los huecos serán rasgados hasta el suelo, y tomarán los ejes verticales citados como ejes de simetría. En correspondencia con la función de cada hueco, podrán adoptarse soluciones distintas - con o sin paso- en la disposición de la carpintería de cierre del mismo.
- 3. En una fachada determinada, la anchura máxima de cada hueco será igual al 75% de la distancia

común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos en dicha fachada.

Podrá autorizarse la unificación, sólo en planta baja, de dos de los huecos que aparecerían según los ejes de composición de las plantas altas. En este caso, el hueco unificado adoptará como límites verticales extremos dos líneas, que coincidirán exactamente con la continuación de los límites verticales exteriores de los huecos de las plantas altas situados sobre aquellos ejes de composición de los dos huecos a que éste sustituye.

- 4. Cada hueco de planta baja no servirá a más de un local de planta baja (incluido en tal concepto el portal).
- 5. Los dinteles de los huecos adoptarán una altura situada a una horizontal común para todos los huecos que lo sean sólo de los espacios de planta baja.
- 6. Si la planta primera se dedica a usos que no sean de vivienda, los huecos de planta baja pueden extenderse a esta planta, tal y como se especifica en el artículo siguiente.
- 7. El cerramiento del hueco se situará a una profundidad, con respecto al paramento de fachada que sigue la alineación exterior de la parcela, no menor de 18 cm., ni mayor de 50 cm. En ningún caso las puertas de los huecos de planta baja podrán invadir la vía pública al abrirse. En caso de que, las puertas de un local deban abrirse hacia el exterior, se retranqueará la ubicación de la puerta la profundidad necesaria para que, en la operación de abrirla, no se invada espacio público.

Artículo 18.- Huecos en las plantas altas

- 1. Como solución general, los huecos en las fachadas de las plantas altas de los edificios se habrán de situar sobre los ejes definidos en el artículo 16.
- 2. Todos los huecos serán rasgados hasta el suelo y tomarán los ejes verticales citados como ejes de simetría.

En una fachada determinada, la anchura máxima de cada hueco (medida en el haz exterior del muro) será igual al 50% de la distancia que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos respectivos, con el máximo de 170 cm.; la altura de los huecos será común a todos los de una misma planta, situándose el dintel de los mismos al menos 30 cm. por debajo de la cara inferior del forjado horizontal (techo).

El cerramiento del hueco se situará a no menos de 18 cm. de profundidad con respecto al paramento de fachada.

- 3. En las fachadas que se atengan al orden general, en los casos en que la primera planta no esté destinada a uso de vivienda, cada hueco de la fachada de esta planta situado sobre otro correlativo en planta baja, según su mismo eje vertical, podrá alcanzar la misma anchura del hueco de planta baja y podrá unirse a éste configurando un único hueco de doble altura. En este último caso, la profundidad del cerramiento del hueco tendrá los límites previstos para la planta baja.

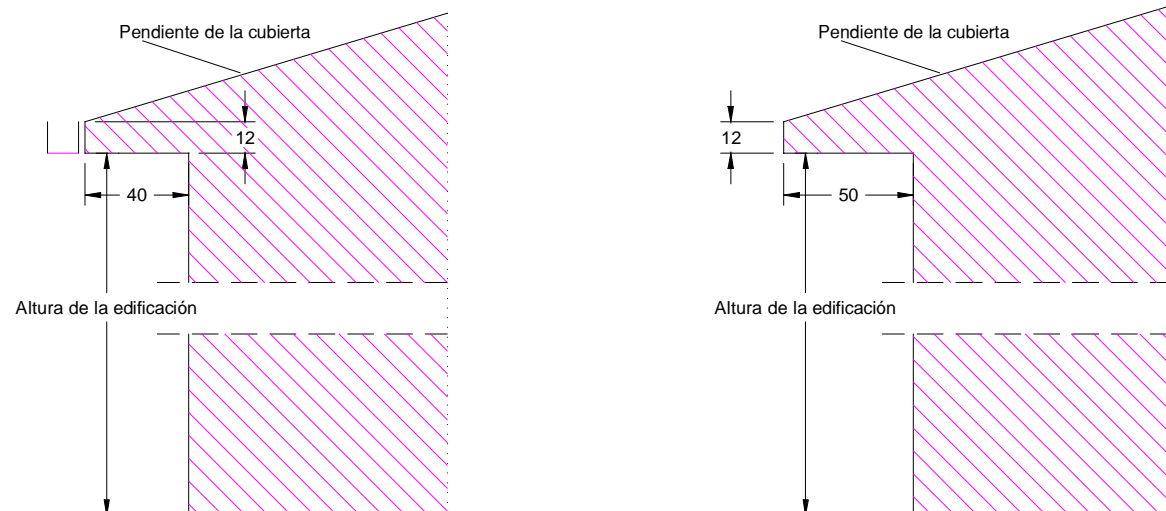
Artículo 19.- Aleros

Pueden construirse de piedra, madera, piedra artificial o de hormigón.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre el paramento de fachada será de cincuenta (50) cm. medido desde el extremo más alejado del mismo. En el caso de que se adopte para la cubierta una solución con canalón visto, el vuelo o saliente máximo del alero será de cuarenta (40) cm.

El alero será constantemente horizontal, sin interrupción alguna, extendiéndose a lo largo de toda la fachada o fachadas del edificio y no podrá situarse a mayor altura sobre la vía pública que la que adopte en el edificio el forjado de techo de la cuarta planta alta.

Por encima de la altura de la edificación el frente máximo del alero que marca el inicio de la pendiente de la cubierta será de doce (12) cm.



Artículo 20.- Balcones

- 1. En los paramentos de fachada elevados verticalmente desde la alineación de la calle, a nivel de la vía pública, se permiten balcones volados por el exterior, en las condiciones dispuestas a continuación.
- 2. Los balcones se podrán formar solamente en las plantas segunda, tercera y cuarta sobre la planta baja y cuando el hueco de fachada no supere la anchura de 1,30 metros.
- 3. El saliente máximo de la repisa y antepecho será de 40 cm. sobre el paramento de fachada, y el canto de la repisa no será superior a 20 cm.
- 4. El balcón, que será individual, adoptará el mismo eje de simetría que el del hueco en que se ubique, con la limitación de que su distancia respecto al muro medianero de separación entre fincas no será menor que el saliente que se proyecte para la repisa.
- 5. Sólo se admitirán balcones corridos en la fachada que se proyecta enteramente sobre la Plaza Gorriti. Esto es, la fachada al Oeste del edificio A que se consolida, con las mismas limitaciones que los balcones individuales, y sin que puedan extenderse a la totalidad de las plantas del edificio en que estén permitidos.
- 6. El balcón no se cerrará con antepechos de fábrica ni se formarán miradores. Se dotará de un antepecho tradicional de barras verticales de hierro de altura mínima 1,05 metros. La pletina de remate superior puede ser revestida de un pasamanos. Inferiormente el antepecho se anclará a la losa del balcón. Podrá adoptarse como antepecho alguno de los modelos existentes en casas ejemplares del casco, sin que sean admisibles los distorsionantes del orden general de la fachada o aquellos de composición gratuita que puedan entrañar riesgo para los usuarios. Los herrajes se pintarán en tono gris naval, gris plomo o negro.
- 7. No se permiten balcones en las fachadas que dan sobre cantones o espacios de anchura inferior a cinco metros.
- 8. No se permite la formación de cuerpos volados o miradores.

Artículo 21.- Cubiertas

- 1. Por encima del forjado de techo de la cuarta planta alta de los edificios, solamente se pueden construir la cubierta y ciertos elementos técnicos de las instalaciones del edificio.
- 2. La forma de la cubierta atenderá a las especificaciones que se disponen en los apartados siguientes.
- 3. Desde cada fachada, la cubierta se construirá inclinada uniformemente con la elevación máxima sobre el plano horizontal del forjado de techo de la cuarta planta alta que corresponde al 30% de pendiente. Es decir, por cada diez metros de profundidad de edificación, la cubierta puede elevarse tres metros sobre el plano horizontal del alero. A excepción de la cubierta del patio de planta baja del edificio D, que será plana.
- 4. En la formación de las cubiertas inclinadas se utilizarán tejas cerámicas en su color natural y con ejecución en doble onda -canal y cobija-. Serán del mismo material los elementos complementarios que se requieran (remates, cumbreras, etc.).
Las aguas pluviales se recogerán en canalones, que preferentemente irán incorporados en el alero. Si

los canalones van vistos, serán de zinc o de cobre (con acabado sin brillo), o bien se pintarán del mismo color que el alero.

- 5. Los elementos técnicos de las instalaciones del edificio que deban sobresalir del forjado de techo de la cuarta planta alta del edificio no podrán situarse próximos a las fachadas. Al contrario, se ubicarán alejados de ellas, para no resultar visibles desde la vía pública. Quedarán alojados bajo los planos de cubierta, dispuestos según lo regulado en el apartado 3 de este artículo. Solamente podrán sobresalir por encima del gálibo del edificio así trazado, los conductos de humos o ventilación, las antenas colectivas formadas por barras y varillas, y los pararrayos. Sin sobresalir de la cubierta cabe disponer otras instalaciones externas, como antenas parabólicas. Pero de forma que queden integradas en el volumen delimitado por los planos de la cubierta inclinada, en receptáculos limitados a la menor superficie posible, sin exceder de un (1) m², y pintados del color de la cubierta cerámica en la totalidad de sus elementos vistos. No se precisa la disposición de placas solares (al considerar el ámbito exento del cumplimiento del CTE-DB-HE en este aspecto concreto), que quedan prohibidas en fachadas y cubiertas, debiéndose implementar soluciones innovadoras para posibilitar, si fuera necesario, el mayor grado de adecuación posible a las exigencias de eficiencia energética, preervando en todo caso los valores patrimoniales del bien.
- 6. Por encima de la última planta sólo podrán formarse los espacios necesarios para alojar los elementos técnicos de las instalaciones del edificio señalados anteriormente. También, otros destinados a trasteros anejos a las viviendas (pero no unidos directamente con ellas, sino a través de la escalera común del edificio), con uso exclusivo de depósito o almacenamiento de enseres de los moradores de las mismas. En todo caso, estos espacios deberán quedar alojados e integrados bajo los planos de la cubierta inclinada. Sin causa alguna podrán establecerse salientes o formas gratuitas que deformen el aspecto uniforme de la cubierta inclinada.

C) SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

Artículo 22.- Tipos de edificio y tipos de vivienda.

Cada vivienda tendrá huecos sobre las fachadas anterior y posterior de la parcela en los casos de edificios entre medianeras, o huecos a dos fachadas en el caso de parcelas no situadas entre medianeras.

Las viviendas y demás usos permitidos deberán cumplir lo especificado sobre condiciones de habitabilidad y accesibilidad en la normativa vigente.

Los proyectos de edificación que dispongan vivienda en planta primera estudiarán su disposición, de forma que sea fácilmente transformable en locales para usos terciarios. Procurarán, en cualquier caso, que se reduzcan las interferencias de los usos de vivienda con los usos terciarios previstos o posibles en el edificio.

Artículo 23.- Iluminación y ventilación

- 1. Toda pieza habitable con capacidad para ser destinada a dormitorios, estancia o cocina, deberá recibir ventilación e iluminación directa del exterior o a través de patios de luces. Sus características serán las reguladas con carácter general para las zonas residenciales en el PGOU de Tolosa.
En el ámbito del presente Plan Especial serán de aplicación, además, las disposiciones que sobre el particular se establecen en los puntos siguientes.
- 2. Si el patio al que abre una pieza habitable está abierto solamente por arriba, su dimensión mínima será tal que permita inscribir en el mismo un círculo de 3 m. de diámetro. En ningún punto se producirán estrangulamientos que reduzcan a menos de 2 m. la distancia entre paramentos Su superficie no será menor de 9 m². Todo ello sin perjuicio de otras medidas adicionales dispuestas en la normativa vigente.
Si el patio se ubica junto a la escalera y ésta se abre totalmente al mismo, incorporándose el volumen de la caja de escalera al del espacio del patio, la dimensión del hueco podrá reducirse a 7 m², de modo que permita inscribir en el mismo un círculo de 2,5 m. de diámetro.
El patio podrá cubrirse con un lucernario, que abarque toda su superficie. Dejará un espacio periférico libre entre las paredes del patio y el lucernario con una superficie de ventilación mínima igual a la superficie del patio.
Si el patio se abre a una fachada, bien directamente o junto con la caja de escalera, la separación mínima entre paramentos se puede reducir a 2 m. y su superficie mínima será de 7 m².
Si el patio se abre a dos fachadas opuestas, la distancia entre paramentos se puede reducir a 1,20 metros. Se puede incorporar la escalera abierta en el mismo.
En el caso del patio de fachada grafiado en la edificación D, las alineaciones son máximas.

El lucernario del patio puede establecerse al mismo nivel que los faldones de cubierta, con las características anteriormente especificadas.

El pavimento del patio se situará al nivel del suelo de la planta en que se encuentren dependencias a iluminar y ventilar. Deberá dotarse de piso impermeable, desagüe y sifón registrable. En el mismo podrán abrirse huecos cubiertos con claraboyas o material translúcido para la iluminación de la planta inferior. En ningún caso la altura de estos elementos de cierre de huecos podrá elevarse más de 1 m. por encima del suelo de las dependencias a iluminar y ventilar.

- 3. La ventilación e iluminación de espacios de las viviendas no destinados a dormitorio, estancia o cocina, podrá realizarse (además de a través de las fachadas y de patios de luces), por medio de patios de ventilación. Se realizará según las características reguladas con carácter general para las zonas residenciales. Todo ello sin perjuicio de otras medidas adicionales dispuestas en la normativa vigente.

La dimensión mínima de estos patios será tal que permita inscribir en su interior un círculo de 1,5 m. de diámetro, sin que en ningún punto de su planta se produzcan estrangulaciones que reduzcan la separación entre paramentos a menos de 1,5 m. Si no se abren a fachada, su superficie mínima será de 3 m² (si su altura es de no más de dos plantas), y de 4,5 m² (si su altura es superior a dos plantas de la edificación). Las condiciones de ventilación y construcción de estos patios serán iguales que las de los patios de luces.

Para la ventilación mediante conductos de baños, aseos y campanas extractoras de cocinas, se atenderá a la normativa vigente.

- 4. Los espacios de los locales comerciales y oficinas dedicados al servicio público, los que están destinados a la permanencia del personal o los que tengan capacidad para ello, deberán dotarse de ventilación e iluminación natural a fachada o a través de galerías o patios de luces. Estos espacios deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/8 de la superficie en planta de cada dependencia (se considerará el local, en su caso, a puerta cerrada). Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros o pasillos. Para los servicios higiénicos, que obligatoriamente contarán con ventilación, se admiten también ventilaciones por conducto como las especificadas en el párrafo anterior.

Artículo 24.- Ascensores

Los volúmenes e instalaciones que requieran los ascensores para su instalación quedarán integrados por debajo de la cubierta, configurada tal y como se especifica en el artículo 21 precedente.

Artículo 25.- Escaleras

- 1. La estructura de las escaleras de uso común será de material incombustible. La anchura mínima de los tramos de estas escaleras será de 1,10 m. libres. Es decir, medidos entre los elementos que conforman el paso (barandado y paramento, o dos paramentos). La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, siendo la anchura mínima de la primera de 27 centímetros (sin contar con la moldura o vuelo sobre la inferior) y la altura máxima de la segunda de 18 centímetros.

En estas escaleras no se admiten las mesetas en ángulo cuyo desarrollo sea menor a un metro, las escaleras compensadas, ni las mesetas partidas. La altura mínima del barandado será de 0,80 metros en los tramos inclinados y de 0,90 metros en los horizontales.

Las escaleras de servicio de locales comerciales (que no sean para uso del público) o interiores de viviendas, en su caso, tendrán una anchura mínima de 0,80 metros.

- 2. Las escaleras de uso colectivo tendrán iluminación y ventilación natural directa en las plantas altas. También se admite la iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios o por medio de patios de luces, para todas las plantas en ambos casos.

En el caso de la iluminación de la escalera por medio de lucernario, la superficie en planta del mismo no será inferior a la tercera parte de la planta de la caja de escalera. La anchura mínima del ojo de escalera será de 0,80 m, sin que su superficie sea inferior a 1,25 m². Esta misma superficie mínima será la de ventilación cenital que debe obtenerse.

El lucernario se construirá con vidrio plano y perfiles metálicos, pintados con el acabado definido para las carpinterías de fachada en estas Ordenanzas. Se colocará con pendiente igual o superior a la de los faldones de cubierta.

Si la iluminación y ventilación se hace por fachada (o a través de patio de luces), se abrirá un hueco en cada planta de 1,25 m² de superficie mínima. Cabe también que los huecos de ventilación e iluminación se abran a patios abiertos a fachada o a espacios de paso abiertos a ambas fachadas.

Las escaleras tendrán, al menos, ventilación permanente en la parte superior y en la planta baja.

- 3. La puerta del portal o de entrada a la escalera tendrá una anchura libre mínima de 1,20 metros y la distancia de esta puerta al primer peldaño será, al menos, de dos metros.
- 4. En todo caso se atenderá lo dispuesto en la normativa vigente de habitabilidad, accesibilidad y seguridad en caso de incendios.

Artículo 26.- Acabado de las fachadas.

En la construcción de las fachadas podrá utilizarse la piedra en elementos constitutivos de la misma, o como solución general. En caso de adoptar soluciones constructivas más convencionales, las fachadas se revestirán con revoco lisos coloreados o pintados. Se adoptará un único color para cada fachada. Se podrá utilizar también la madera, como complemento en la construcción de fachadas, sin funciones estructurales fundamentales, ni en antepechos de balcones.

Las jambas y paramentos perpendiculares a fachada pueden pintarse en un tono más claro dentro del color elegido para la fachada, siguiendo la solución común de marcar más los huecos.

Las molduras en jambas, dinteles, impostas u otros elementos que se dispongan, tendrán un realce no mayor de cuatro (4) cm con respecto al plano de fachada.

Las impostas, cornisillas, zócalos u otros elementos que se proyecten en piedra serán de caliza gris, como la utilizada en gran parte de los edificios en el Casco. El espesor de piezas no será menor de cinco (5) cm.

Al diseñar una fachada se estudiarán las fachadas contiguas existentes -en su caso-, de forma que se integren o conserven en el diseño de la nueva elementos que pudieran conformar un orden continuo (como un zócalo o imposta común, elementos decorativos, alero continuo, etc.). Por ello, en el proyecto del nuevo edificio figurarán los alzados de las fincas contiguas a las del proyecto, junto a las nuevas fachadas proyectadas a su misma escala. También fotografías del estado de aquéllas en la fecha del proyecto.

En las plantas bajas, los acabados de fachada serán de piedra o estuco pétreo, prohibiéndose los acabados pulidos. Permitirán la lectura del zócalo del inmueble de forma diferenciada del cuerpo compuesto por las plantas altas.

Artículo 27.- Carpinterías de fachadas.

En las fachadas que abren sobre calles o plazas del casco, las carpinterías de los huecos serán de madera, pintadas en tonos cálidos y discretos, acordes con el elegido para la fachada. La solución que se adopte, se extenderá a la totalidad de la misma.

No se admiten tonos llamativos o brillantes como el amarillo, anaranjado, rojo, azul, violeta o similares.

En las fachadas internas se podrá admitir la sustitución de la madera natural por otros materiales con acabados similar.

Artículo 28.- Persianas y cancelas

En las plantas altas de las fachadas que abren sobre calles o plazas del casco, las persianas -si se colocaran- serán de librillo, plegables hacia los laterales. Quedarán integradas en su posición abierta en los flancos del hueco en el muro. Estarán sometidas a las limitaciones del artículo anterior.

En las plantas bajas, el cerramiento del hueco podrá protegerse con cancela metálica calada uniformemente, que se repliegue vertical u horizontalmente. La totalidad de los elementos propios de la instalación se situará por el interior de la línea de fachada.

En los supuestos de aparcamiento en planta baja, contemplados en el art. 3 de estas Ordenanzas, se admitirán los cuerpos opacos.

Las cancelas se terminarán pintadas, con las limitaciones del artículo anterior.

Artículo 29.- Bajantes de pluviales.

Se dispondrán verticalmente ubicados en alojamientos preparados en la cara exterior de la fachada. La canalización no sobresaldrá del plano del paramento de fachada.

Las conducciones vistas serán de fundición en la altura de la planta baja. En el resto de la altura, serán metálicas, pintadas del mismo color que la fachada (si son de cobre, con acabado sin brillo).

Artículo 30.- Rótulos y otros elementos.

Se admiten rótulos en las fachadas sobre vía pública integrados en los huecos. O bien, pintados o incorporados, letra a letra, sobre la fachada en el espacio situado inmediatamente por encima de los huecos (dentro de la anchura de éstos).

Su dimensión en altura no superará los cuarenta (40) cm.

Si el rótulo se incorpora en el hueco, se hará sin sobresalir de la línea de fachada y de forma que no reduzca la superficie de ventilación e iluminación por debajo del mínimo permisible.

Se admiten solamente en planta baja, y en planta primera cuando ésta no se dedica a vivienda.

Los rótulos de planta primera sólo podrán ser incorporados dentro de los huecos de fachada.

En una misma casa los rótulos irán colocados a la misma altura en las plantas en que se permitan. Este extremo deberá constar en el proyecto que se presente en solicitud de licencia.

No se admiten marquesinas, toldos, ni vitrinas por el exterior de la fachada. Quedan prohibidos los rótulos-bandera perpendiculares a fachada, así como todo rótulo que no se sitúe en las plantas permitidas.

D) DETERMINACIONES DE ORDEN SUPRAMUNICIPAL

Artículo 31.- Estanqueidad de la planta sótano.

Se garantizará la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Como medida preventiva opcional, la rampa de acceso al aparcamiento se podrá elevar, al menos, hasta la cota 74.00 metros (se concretará en los Proyectos de Edificación).

Las vías de evacuación y los respiraderos del aparcamiento se dispondrán por encima de la rasante de la avenida de inundabilidad de 500 años.

La cota de coronación y características técnicas del muro serán definidas en el proyecto constructivo.

En relación a los usos, la planta baja no podrá albergar usos residenciales o asimilables. En el caso de disponer usos como el hotelero, en planta baja se dispondrán espacios de servicio, comunes, etc.

Artículo 32.- Dominio público hidráulico y zona de policía de cauces.

Las actuaciones que afectan el dominio público hidráulico o la zona de policía de cauces deben obtener, previamente a su ejecución, la preceptiva autorización de obras que se tramita desde la Agencia Vasca del Agua. El promotor de la obra deberá solicitar dicha autorización de obras acompañando la solicitud del proyecto de las mismas.

Artículo 33.- Condicionante Superpuesto: suelo potencialmente contaminado.

El régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global y, en su caso, para la (sub)zona pormenorizada en la que se integran estos suelos y ámbitos, complementado en la medida necesaria para posibilitar su recuperación y saneamiento. Todo ello de conformidad con los criterios y pautas establecidos en la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación de suelo, de 25 de junio.

Este condicionante tiene el carácter normativo establecido en la legislación vigente en la materia.

Se actuará de conformidad con los criterios establecidos en la referida Ley, con la consiguiente realización de los estudios y proyectos previstos en ella, y la posterior ejecución de las medidas y actuaciones que se determinen en los mismos.

Se grafía en el plano de ordenación estructural (Serie A) el ámbito afectado por el Condicionante Superpuesto.

Artículo 34.- Condicionante superpuesto: Camino de Santiago.

Las intervenciones que deban realizarse sobre el área afectada por la Delimitación del Conjunto Monumental, quedarán sujetas a la autorización de los órganos competentes de la Diputación Foral (según lo determinado en la Disposición Transitoria del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago).

El Ayuntamiento podrá autorizar las intervenciones de manera directa, pero deberán ser comunicadas en el plazo de diez días a la Diputación Foral.

Artículo 35.- Condicionante superpuesto: Zona Arqueológica del Casco Histórico.

El promotor deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral correspondiente para su aprobación previa a la ejecución de aquéllas. Su financiación correrá a cargo del titular de las actuaciones afectantes en el caso de que se trate de entidades de derecho público. En caso contrario, la Diputación Foral correspondiente participará en la asunción de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que ejecute directamente el proyecto que estime necesario. En todo caso, la Diputación Foral estará obligada a satisfacer el 50 por 100 del monto total que suponga la actuación arqueológica (según lo determinado en el artículo 45.5 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural del País Vasco).

FICHAS DE LAS UNIDADES EDIFICATORIAS

EDIFICIO A – HOSTAL OYARBIDE

1. Identificación

Edificio A

2. Tipo de edificación: Aislada

Plano de situación:

3. Condiciones de parcelación

Las establecidas en las Ordenanzas.

4. Altura y nº de plantas permitidas

Altura de cornisa o alero: 12,50 m
Nº máximo de plantas: Planta baja más tres plantas.
Altura libre mínima: En P.B.: 3,20 m En plantas altas: 2,60 m

5. Tipo de cubierta permitida

Las establecidas en las Ordenanzas.

6. Usos característicos y compatibles o admisibles

	Vivienda	Comercial	Oficinas	Hotelero	Sanitario / Asistencial	Sociocultural / Docente	Religioso	Recreativo	Deportivo	Institucional y de servicio público	Aparcamiento	Industrial (categoría 1ª)	Accesos a aparcamiento
En P. Baja	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	—
En P. 1ª	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí*	No	Sí*	No	Sí	No	Sí*	—
En las demás plantas altas	Sí	No	No	Sí	No	Sí*	No	No	No	Sí*	No	No	—
Otros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Régimen especial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*En las condiciones previstas en las Ordenanzas

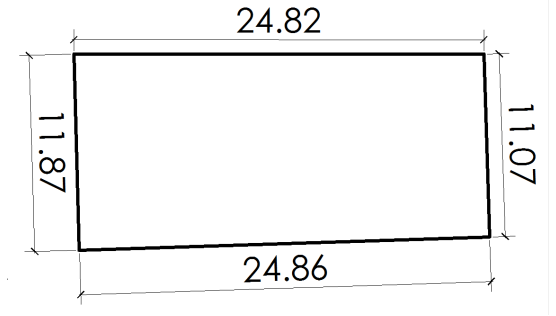
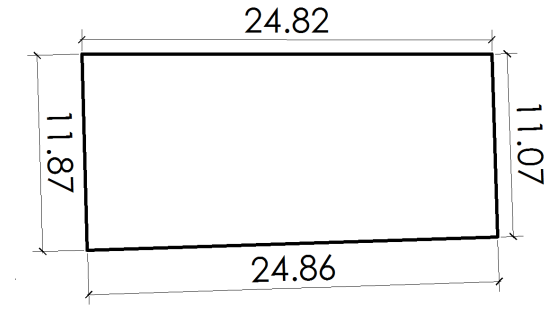
7. Intervenciones constructivas permitidas

(Según Anexo I Decreto 217/2002, del Gobierno Vasco)	De nueva planta	Demolición		Intervenciones constructivas sin ampliación						Intervenciones constructivas con ampliación	Intervenciones Mixtas	
		Total	Parcial	Con sumisión estricta a lo construido				En profundidad			Sustitución	Reedificación
				Restauración científica	Restauración conservadora	Conservación y ornato	Consolidación	Reedificación	Reforma			
Intervenciones constructivas permitidas	No	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No	No	No
Con carácter de rehabilitación	No	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No	No	No

8. Servidumbres y otros vínculos del edificio

--

9. Determinaciones gráficas

	
Planta Baja	Plantas Superiores
Superficie máxima: 284,78 m ²	Superficie máxima: 854,34 m ²

EDIFICIO B

1. Identificación

Edificio B

2. Tipo de edificación: Aislada

Plano de situación:

3. Condiciones de parcelación

Las establecidas en las Ordenanzas.

4. Altura y nº de plantas permitidas

Altura de cornisa o alero: 15,50 m

Nº máximo de plantas: Planta baja más cuatro plantas.

Altura libre mínima:

En P.B.: 3,20 m

En plantas altas: 2,60 m

5. Tipo de cubierta permitida

Las establecidas en las Ordenanzas.

6. Usos característicos y compatibles o admisibles

	Vivienda	Comercial	Oficinas	Hoteles	Sanitario / Asistencial	Sociocultural / Docente	Religioso	Recreativo	Deportivo	Institucional y de servicio público	Aparcamiento	Industrial (categoría 1ª)	Accesos a aparcamiento
En P.Baja	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí
En P. 1ª	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí*	No	Sí*	No	Sí	No	Sí*	Sí
En las demás plantas altas	Sí	No	No	Sí*	No	Sí*	No	No	No	Sí*	No	No	Sí
Otros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Régimen especial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*En las condiciones previstas en las Ordenanzas

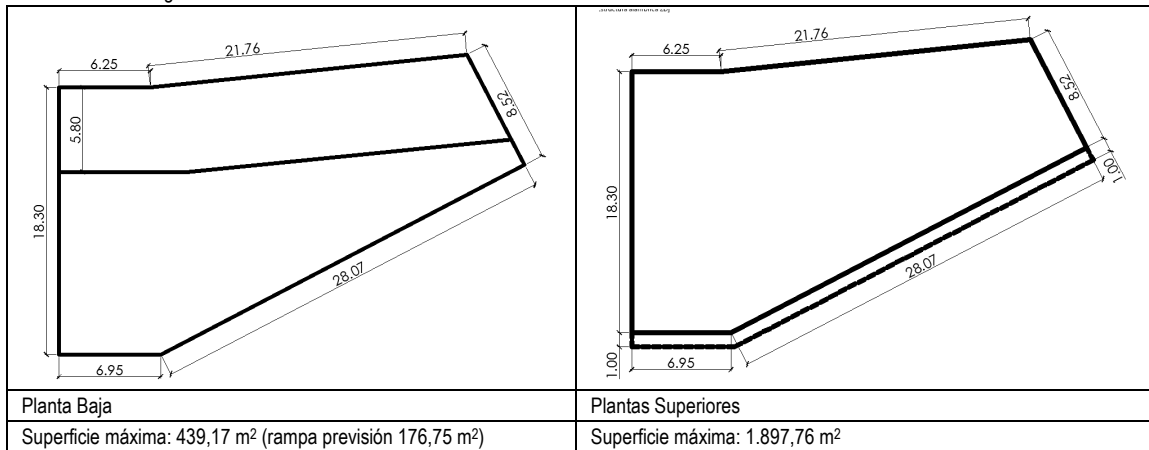
7. Intervenciones constructivas permitidas

(Según Anexo I Decreto 217/2002, del Gobierno Vasco)	De nueva planta	Demolición		Intervenciones constructivas sin ampliación						Intervenciones constructivas con ampliación	Intervenciones Mixtas	
		Total	Parcial	Con sumisión estricta a lo construido				En profundidad			Sustitución	Reedificación
				Restauración científica	Restauración conservadora	Conservación y ornato	Consolidación	Reedificación	Reforma			
Intervenciones constructivas permitidas	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Con carácter de rehabilitación	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No

8. Servidumbres y otros vínculos del edificio

Se prohíbe el acceso al núcleo de comunicación por el cantón de la edificación.

9. Determinaciones gráficas



EDIFICIO C

1. Identificación

Edificio C

2. Tipo de edificación: Con medianera y tres fachadas

Plano de situación:

3. Condiciones de parcelación

Las establecidas en las Ordenanzas.

4. Altura y nº de plantas permitidas

Altura de cornisa o alero: 15,50 m

Nº máximo de plantas: Planta baja más cuatro plantas.

Altura libre mínima:

En P.B.: 3,20 m

En plantas altas: 2,60 m

5. Tipo de cubierta permitida

Las establecidas en las Ordenanzas.

6. Usos característicos y compatibles o admisibles

	Vivienda	Comercial	Oficinas	Hoteles	Sanitario / Asistencial	Sociocultural / Docente	Religioso	Recreativo	Deportivo	Institucional y de servicio público	Aparcamiento	Industrial (categoría 1ª)	Accesos a aparcamiento
En P.Baja	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí
En P. 1ª	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí*	No	Sí*	No	Sí	No	Sí*	Sí
En las demás plantas altas	Sí	No	No	Sí*	No	Sí*	No	No	No	Sí*	No	No	Sí
Otros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Régimen especial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*En las condiciones previstas en las Ordenanzas

7. Intervenciones constructivas permitidas

(Según Anexo I Decreto 217/2002, del Gobierno Vasco)	De nueva planta	Demolición		Intervenciones constructivas sin ampliación						Intervenciones constructivas con ampliación	Intervenciones Mixtas	
		Total	Parcial	Con sumisión estricta a lo construido				En profundidad			Sustitución	Reedificación
				Restauración científica	Restauración conservadora	Conservación y ornato	Consolidación	Reedificación	Reforma			
Intervenciones constructivas permitidas	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Con carácter de rehabilitación	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No

8. Servidumbres y otros vínculos del edificio

Se prohíbe el acceso al núcleo de comunicación por el cantón de la edificación.

9. Determinaciones gráficas

Planta Baja	Plantas Superiores
Superficie máxima: 229,54 m ²	Superficie máxima: 948,16 m ²

EDIFICIO D

1. Identificación

Edificio D

2. Tipo de edificación: Con medianera y tres fachadas

Plano de situación:

--

3. Condiciones de parcelación

Las establecidas en las Ordenanzas.

4. Altura y nº de plantas permitidas

Altura de cornisa o alero: 15,50 m

Nº máximo de plantas: Planta baja más cuatro plantas.

Altura libre mínima:

En P.B.: 3,20 m

En plantas altas: 2,60 m

5. Tipo de cubierta permitida

Las establecidas en las Ordenanzas.

6. Usos característicos y compatibles o admisibles

	Vivienda	Comercial	Oficinas	Hoteles	Sanitario / Asistencial	Sociocultural / Docente	Religioso	Recreativo	Deportivo	Institucional y de servicio público	Aparcamiento	Industrial (categoría 1ª)	Accesos a aparcamiento
En P.Baja	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí
En P. 1ª	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí*	No	Sí*	No	Sí	No	Sí*	Sí
En las demás plantas altas	Sí	No	No	Sí*	No	Sí*	No	No	No	Sí*	No	No	Sí
Otros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Régimen especial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*En las condiciones previstas en las Ordenanzas

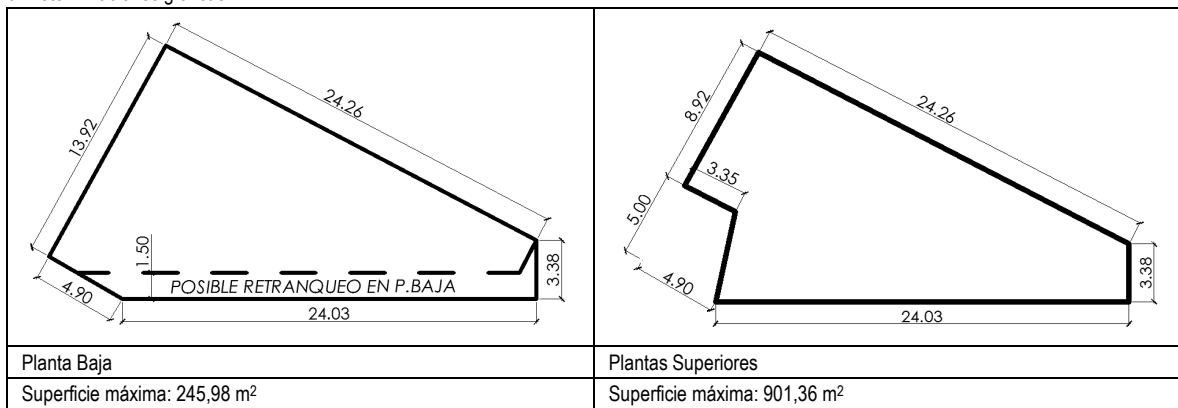
7. Intervenciones constructivas permitidas

(Según Anexo I Decreto 217/2002, del Gobierno Vasco)	De nueva planta	Demolición		Intervenciones constructivas sin ampliación						Intervenciones constructivas con ampliación	Intervenciones Mixtas	
		Total	Parcial	Con sumisión estricta a lo construido				En profundidad			Sustitución	Reedificación
				Restauración científica	Restauración conservadora	Conservación y ornato	Consolidación	Reedificación	Reforma			
Intervenciones constructivas permitidas	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Con carácter de rehabilitación	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No

8. Servidumbres y otros vínculos del edificio

Se dispondrá un plano de fachada en el frente del patio habilitado en plantas superiores (4,90 metros de longitud), que permita dar una lectura continuada a la fachada.
El acceso al núcleo de comunicación se realizará desde la calle Andre Mari.

9. Determinaciones gráficas



APARCAMIENTO EN SUBSUELO

1. Identificación

Aparcamiento en subsuelo

2. Tipo de edificación: Aislada

Plano de situación:

--

3. Condiciones de parcelación

Las establecidas en las Ordenanzas.

4. Altura y nº de plantas permitidas

Altura de cornisa o alero: - m
Nº máximo de plantas: Planta sótano (1 planta)
Altura libre mínima: En P.B.: - m En plantas altas: 2,50 m

5. Tipo de cubierta permitida

La que admita la urbanización de la superficie
--

6. Usos característicos y compatibles o admisibles

	Vivienda	Comercial	Oficinas	Hoteles	Sanitario / Asistencial	Sociocultural / Docente	Religioso	Recreativo	Deportivo	Institucional y de servicio público	Aparcamiento	Industrial (categoría 1ª)	Accesos a aparcamiento
En P.Baja	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
En P. 1ª	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
En las demás plantas altas	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	Si	No	Si
Otros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Régimen especial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*En las condiciones previstas en las Ordenanzas

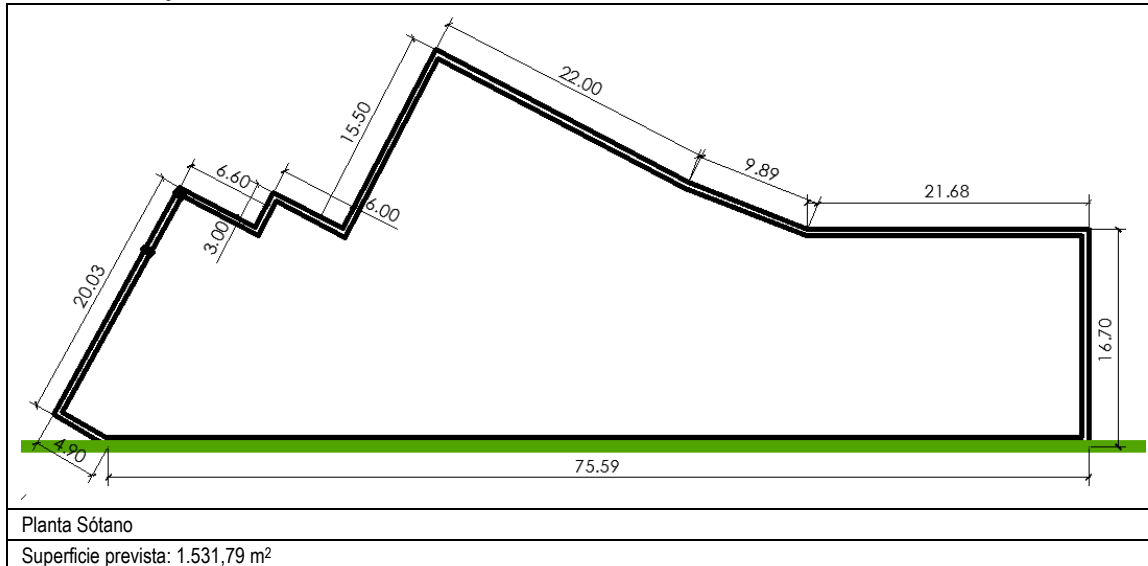
7. Intervenciones constructivas permitidas

(Según Anexo I Decreto 217/2002, del Gobierno Vasco)	De nueva planta	Demolición		Intervenciones constructivas sin ampliación						Intervenciones constructivas con ampliación	Intervenciones Mixtas	
		Total	Parcial	Con sumisión estricta a lo construido				En profundidad			Sustitución	Reedificación
				Restauración científica	Restauración conservadora	Conservación y ornato	Consolidación	Reedificación	Reforma			
Intervenciones constructivas permitidas	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Con carácter de rehabilitación	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No

8. Servidumbres y otros vínculos del edificio

<p>Se concretará la distribución de la planta sótano teniendo en cuenta la coordinación, al menos, de los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El acceso mediante rampa se dispondrá en la proyección del Edificio B. • La distribución del aparcamiento considerará los elementos de conexión (núcleos de comunicación) de relación con los Edificios B, C y D, y con el exterior. Los grafiados son orientativos. • La estructura de planta sótano tendrá en cuenta la distribución y cargas de los elementos portantes estructurales de los Edificios B, C y D. • La estructura de planta sótano tendrá en cuenta la distribución y cargas de los elementos de urbanización (tránsito de vehículos, etc.). • Se tendrán en cuenta las afecciones por inundabilidad, descritas en el apartado correspondiente. • La alineación podrá ajustarse a la definida por el muro de encauzamiento, que será compartido. El resto de alineaciones se podrá variar en ajuste a los Proyectos de Ejecución de la edificación.

9. Determinaciones gráficas



PUENTE ARREMELE

1. Identificación

Puente Arremele

2. Tipo de edificación: -

Plano de situación:

--

3. Condiciones de parcelación

Obra pública sobre cauce.

4. Altura y nº de plantas permitidas

Altura de cornisa o alero: - m

Nº máximo de plantas: - m

Altura libre mínima:

En P.B.: - m

En plantas altas: - m

5. Tipo de cubierta permitida

-

6. Usos característicos y compatibles o admisibles

	Vivienda	Comercial	Oficinas	Hoteles	Sanitario / Asistencial	Sociocultural / Docente	Religioso	Recreativo	Deportivo	Institucional y de servicio público	Aparcamiento	Industrial (categoría 1ª)	Accesos a aparcamiento
En P.Baja	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
En P. 1ª	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
En las demás plantas altas	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Otros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Régimen especial	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

*En las condiciones previstas en las Ordenanzas

7. Condiciones sobre las fachadas

	Ord. de Conservación	Ord. de Reforma	Ord. de Renovación
--	----------------------	-----------------	--------------------

8. Intervenciones constructivas permitidas

(Según Anexo I Decreto 217/2002, del Gobierno Vasco)	De nueva planta	Demolición		Intervenciones constructivas sin ampliación						Intervenciones constructivas con ampliación	Intervenciones Mixtas	
		Total	Parcial	Con sumisión estricta a lo construido				En profundidad			Sustitución	Reedificación
				Restauración científica	Restauración conservadora	Conservación y ornato	Consolidación	Reedificación	Reforma			
Intervenciones constructivas permitidas	No	No	No	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
Con carácter de rehabilitación	No	No	No	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No

	Ord. de Conservación	Ord. de Reforma	Ord. de Renovación
--	----------------------	-----------------	--------------------

10. Evaluación económica de la rehabilitación

450.000 €

11. Determinaciones gráficas

Superficie susceptible de intervención urbanizadora: 888 m ²

III - ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO – TEXTO MODIFICADO

"VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIONES

INTRODUCCIÓN

OBJETO Y FIN DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Tal y como describe el Plan Especial objeto de esta Modificación, el desarrollo integral de las intervenciones de rehabilitación planteadas requiere una estimación de su alcance económico. Más aún en los plazos fijados. Su objeto es que las Administraciones afectadas realicen y coordinen las previsiones presupuestarias necesarias. Se pretende dotar de contenido real a las determinaciones contenidas en el presente documento.

Esta estimación incluye las obras corrientes para la implantación de los servicios y la ejecución de la urbanización que hayan de realizarse en la Unidad de Ejecución. Además, incluye los costes de ejecución del muro de encauzamiento del río. También, la desviación de las redes de infraestructuras que se precisen (entre otras, el Plan Especial a revisar hacia especial hincapié en el desvío del saneamiento, desde la plaza Gorriti hasta el aliviadero construido en el inicio del paseo de Belate. Consideraba esta actuación como obras especiales). A su vez, los gastos de demolición de aquellos elementos incompatibles con el desarrollo del Plan (las edificaciones ya derribadas y los anexos del Hotel Oyarbide, pendientes de derribo), los apeos de fachada provisionales y las indemnizaciones por expropiaciones y extinción de arrendamientos.

No obstante, el "estudio económico y financiero" no es un estudio de viabilidad de inversión, desde el punto de vista de la promoción inmobiliaria. No tiene como objetivo avalar la viabilidad económica empresarial de las actuaciones propuestas. Al contrario, no todas las actuaciones que proponga el Plan deben o pueden ser viables, desde un punto de vista meramente economicista.

Pueden ser otras cuestiones las que motivan y justifican su planteamiento: el desarrollo territorial sostenible; el derecho a disfrutar del medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona; la utilización racional de los recursos naturales; el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada a la conservación; la promoción y enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural; o la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

CRITERIOS PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO

ESTIMACIÓN DE BAREMOS Y COSTES

Las previsiones del Plan afectan a un área ya edificada. Sobre esta área se proyectan determinadas acciones, dirigidas a su renovación integral. Pero también regulando la forma en que puede permanecer (y se debe actuar), sobre parte de lo que existe.

En consecuencia, el Plan diseña y programa las intervenciones públicas. Sin embargo, no puede hacer más que hipótesis al prevenir las intervenciones privadas, puesto que éstas dependen de diversos factores. Es fácil comprender, que las condiciones para determinar las características y el valor final de los edificios privados no depende sólo del marco del presente proyecto. En realidad, vienen afectadas por otras referencias e influencias más generales de la ciudad y del marco socio-económico.

No obstante, sí puede hacerse una previsión basada en otras experiencias de características similares. Con un margen de error aceptable, éstas vienen a demostrar que las inversiones públicas que hayan de realizarse van a ser razonables para contribuir a la regeneración urbana del Casco Histórico de Tolosa.

Para el cálculo de las indemnizaciones por expropiación, se han tenido en cuenta los importes definitivos. Esto es posible por haberse llevado a cabo ya, los respectivos Proyectos de Expropiación de las edificaciones preexistentes (o los respectivos acuerdos transaccionales previos entre el Ayuntamiento y los afectados).

En relación a la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, se ha realizado una estimación aproximada.

Para cada una de las nuevas edificaciones, se ha evaluado el coste de construcción. En función del destino que se ha previsto en la ordenación, se han considerado las superficies destinadas a aparcamiento en planta sótano, a usos

comerciales en plantas bajas y de viviendas en plantas superiores.

No se considera la unidad edificatoria del Hostal Oyarbide. Al quedar consolidado, se excluye de la Unidad de Ejecución. En todo caso, se considera como carga urbanizadora el derribo de los cuerpos anexos a la edificación principal.

En relación a las posibilidades de Financiación, se realiza un cálculo previo de ingresos. Se estima a partir de precios de venta por metro cuadrado, según el uso. En el caso de los aparcamientos, si bien inicialmente estaban previstos en concesión administrativa, en la actualidad, al disminuir notablemente el número de los mismo, se prevé la venta vinculada a las viviendas libre, por lo que su precio se incrementa respecto del previsto inicialmente. La cuantificación del uso residencial atiende a su calificación como vivienda libre. En todo caso, estos valores quedarán a expensas de la situación de mercado, en el momento de su venta.

EVALUACIONES ECONÓMICAS DE LAS INTERVENCIONES PREVISTAS

GASTOS DE LA INTERVENCIÓN

Se desglosa, por capítulos, la evaluación de gastos que se prevé.

Indemnizaciones por expropiación y extinción de arrendamientos

	Superficie (m ²)	Presupuesto (€)
Expropiaciones ejecutadas	4.076,00	2.920.450,00
Indemnizaciones por cese de actividad ejecutadas	169,00	82.248,00
Expropiaciones pendientes de ejecución	-	-
Indemnizaciones por cese de actividad previstas	291,40	107.892,00
	TOTAL	3.110.590,00

Evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización

Planta o nivel	Superficie construida (m ²)	Presupuesto de contrata (€)
Explanación y pavimentación	2.068	517.000,00
Instalaciones urbanas: <ul style="list-style-type: none"> • Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes • Red de alcantarillado • Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado • Otras redes y obras especiales 	Partida alzada	1.565.000,00
	TOTAL	2.082.000,00

Evaluación económica de las intervenciones de edificación en las unidades edificatorias

- Derribos previos:

	Volumen o superficie construida (m ³ ó m ²)	Presupuesto de contrata (€)
Derribos ejecutados	4.076,00 (m ²)	170.304,00
Elementos de arriostamiento-apeo provisional	-	56.233,00
Derribos pendientes de ejecución	1.362,50 (m ³)	23.152,50
Obras complementarias de rehabilitación tras derribos pendientes	-	25.000,00
	TOTAL	274.689,50

- **Aparcamiento:**

Planta o nivel	Superficie construida (m ²)	Presupuesto de contrata (€)
Planta sótano	1.531,79	919.074,00
TOTAL		919.074,00

- **Edificio B:**

Planta o nivel	Superficie construida (m ²)	Presupuesto de contrata (€)
Planta baja	439,17	219.590,00
Plantas superiores	1.897,76	1.518.208,00
TOTAL		1.737.798,00

- **Edificio C:**

Planta o nivel	Superficie construida (m ²)	Presupuesto de contrata (€)
Planta baja	229,53	114.765,00
Plantas superiores	948,16	758.528,00
TOTAL		873.293,00

- **Edificio D:**

Planta o nivel	Superficie construida (m ²)	Presupuesto de contrata (€)
Planta baja	245,89	122.945,00
Plantas superiores	901,36	721.088,00
TOTAL		844.033,00

	Presupuesto de contrata (€)
TOTAL	4.648.887,50

Honorarios profesionales correspondientes a las redacciones de los proyectos y las direcciones de las obras

	Presupuesto (€)
TOTAL	480.000,00

Evaluación económica de la puesta en marcha del programa de supervisión de los efectos del Plan

	Presupuesto (€)
TOTAL	25.000,00

Cómputo total de gastos

	Presupuesto (€)
TOTAL	10.346.477,50

- Observaciones:
 - Las unidades de las obras y los valores fijados para todos los conceptos son orientativos y aproximados. Su fijación definitiva se efectuará en los Proyectos de Urbanización y de Ejecución de las Obras, y/o de Expropiación. Estos documentos quedan pendientes de redacción al momento de la ejecución de cada obra o actuación (podrán contrastarse con la liquidación definitiva de las mismas).
 - Los valores han sido reelaborados con motivo de la presente Modificación. No obstante, habrán de ser actualizados conforme a la realidad económica del momento.
 - A diferencia de las cuantificaciones del Plan Especial, la Modificación no computa intervención alguna en la unidad edificatoria A (Hostal Oyarbide), por consolidarse la edificación.
 - Los precios valorados no incluyen el Impuesto del Valor Añadido - I.V.A.

OTROS GASTOS NO IMPUTABLES A LA INTERVENCIÓN

En relación al Puente Arremele, y en atención a lo determinado en el Plan Especial objeto de Modificación, el presente documento prevé su rehabilitación. Si bien, se considera que la financiación de dicha obra civil (por su envergadura y repercusión) ha de considerarse independiente de la intervención propuesta. La rehabilitación ha de involucrar la participación de la administración pública (Ayuntamiento u otra).

Además, se plantea una intervención de orden menor a la prevista en el Plan Especial original. Se realiza la previsión siguiente:

- Puente Arremele (rehabilitación):

Planta o nivel	Superficie construida (m ²)	Presupuesto de contrata (€)
-	Partida alzada	450.000,00
	TOTAL	450.000,00

Del mismo modo, se considera que la financiación del nuevo muro de cauce, ha de considerarse independiente de la intervención propuesta. La rehabilitación ha de involucrar la participación de la administración pública (Ayuntamiento u otra).

Se realiza la previsión siguiente:

- Muro de cauce:

Planta o nivel	Superficie construida (m)	Presupuesto de contrata (€)
-	Partida alzada	350.000,00
	TOTAL	350.000,00

INGRESOS PREVISTOS EN LA INTERVENCIÓN – FINANCIACIÓN

Evaluado el valor de venta de la edificación, en función del destino que se ha previsto en la ordenación, se obtiene el siguiente resultado:

- Aparcamiento:

Planta o nivel	Plazas de aparcamiento	Precio venta (€/plaza)	Importe total (€)
Planta sótano	39	22.000	858.000,00
	TOTAL		858.000,00

- Edificio B:

Planta o nivel	Superficie construida (m ²)	Precio venta (€/m ²)	Importe total (€)
Planta baja	439,17	1.000	439.170,00
Plantas superiores	1.897,76	2.400	4.554.624,00
	TOTAL		4.993.794,00

- Edificio C:

Planta o nivel	Superficie construida (m ²)	Precio venta (€/m ²)	Importe total (€)
Planta baja	229,53	1.000	229.530,00
Plantas superiores	948,16	2.400	2.275.584,00
TOTAL			2.505.114,00

- Edificio D:

Planta o nivel	Superficie construida (m ²)	Precio venta (€/m ²)	Importe total (€)
Planta baja	245,89	1.000	245.890,00
Plantas superiores	901,36	2.400	2.163.264,00
TOTAL			2.409.154,00

		Importe total (€)
TOTAL		10.766.062,00

CONCLUSIONES

La evaluación económica de las intervenciones resulta favorable. Si bien, dada la coyuntura actual, ha de considerarse provisional. Sobre la misma puede incidir un ajuste importante en los gastos de construcción y según las circunstancias, una variación importante, al alza, de los valores de venta estimados, en función del mercado y del marco socio económico general. En este sentido, el cálculo de los precios de venta ha sido prudente.

Por otro lado, la mayor parte de las expropiaciones, previstas en el plan original se han evitado a través de acuerdos realizados por la sociedad municipal Erretengibel, y en este sentido la mayoría de la superficie de la unidad de ejecución es propiedad del Ayuntamiento, a través de su sociedad de rehabilitación. En este sentido, tomando en consideración que la finalidad municipal es regenerar el ámbito, el Ayuntamiento puede ejecutar el planeamiento sin necesariamente atender a la rentabilidad de la operación, asumiendo las pérdidas que se puedan generar.

Representa un hecho diferencial (en relación al Plan Especial anterior), la no imputación en los gastos de la intervención de la rehabilitación del puente Arremele y muro de cauce. Se considera que esta rehabilitación y nueva ejecución de muro ha de ser sufragada por la administración pública, con independencia del resto de actuaciones del ámbito.

En consecuencia, cabe deducir las siguientes conclusiones:

- Resulta necesaria la intervención de la administración pública para hacer posible la realización de la intervención urbanística proyectada. De este modo se garantiza la viabilidad de la operación. Se ha de considerar que el ámbito del Plan Especial es suelo urbano consolidado, en donde la ejecución de actuaciones es en su mayor parte de iniciativa y competencia pública. La acción privada en cuanto a cesiones y ejecución de obras es muy limitada. Todo ello en correspondencia con los objetivos de interés general que han de atenderse.
- El alcance de la participación pública (complementaria de las inversiones ya realizadas en el área en los últimos años), viene a resultar moderado y asumible durante el plazo de ejecución de la operación por la Administración actuante -Ayuntamiento de Tolosa-, dentro del programa de rehabilitación del casco histórico de la Villa, que lleva adelante desde hace varios años.

IV - PROGRAMA DE ACTUACIONES – TEXTO MODIFICADO

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

INTRODUCCIÓN

La legislación urbanística de aplicación, está constituida por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV. La Ley se desarrolla por los Decretos de carácter urbanístico correspondientes. En materia de rehabilitación, por el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

El art. 69.3 de la Ley 2/2006 establece que las determinaciones del Plan Especial *se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, sin bien ajustando su contenido a su propio objeto.*

En consecuencia, se integra el documento de Programa de Actuación en el Plan Especial. Se revisa en relación al contenido en el documento original.

Se establece desde la normativa el plazo de vigencia indefinido del Plan Especial. No obstante, las actuaciones se organizan de acuerdo a un planteamiento de prioridades en el desarrollo y plazos de ejecución. Se encadenan y vinculan éstas en función de una secuencia temporal.

El objetivo final es establecer el orden de prioridades en la actuación de la administración y sus previsiones, para llevar a la práctica lo planeado. También, las expectativas de actuación de los particulares. De modo que se posibilite una actuación pragmática y coordinada. No obstante, una vez iniciada una actuación, el Plan establece el máximo interés en que ésta se desarrolle en un tiempo razonable, sin demoras.

Las fechas previstas en las fases de ejecución de la edificación, y en su caso urbanización, se han estimado adoptando como fecha de entrada en vigor del Plan Especial el año 2016. En el caso de que el año de entrada en vigor sea diferente, se adaptarán automáticamente de acuerdo con el criterio temporal expresado.

DIVISIÓN EN ETAPAS

Con el presente programa se trata de establecer unas prioridades de la actuación pública. También, prever un orden de magnitud de la intervención privada que acompañe a aquélla. No obstante, la acumulación de las acciones de los entes públicos y particulares no debe extenderse a lo largo de mucho tiempo.

Al igual que en el Plan Especial objeto de Modificación, se programa la realización de todo lo proyectado durante los primeros ocho años desde que se produzca la aprobación del Plan. Se divide ese período en dos etapas cuatrienales, según el nivel de prioridad.

- Prioridad 1. Actuaciones a las que el Plan Especial les confiere un interés y preferencia en cuanto a su ejecución. Las actuaciones se encuadran en el primer cuatrienio de desarrollo del Plan Especial.
- Prioridad 2. Actuaciones previstas sin un plazo expresamente establecido y que se posibilitan a lo largo de la vigencia del Plan Especial. Las actuaciones se encuadran en el segundo cuatrienio de desarrollo del Plan Especial.

PRIMER CUATRIENIO: PRIORIDAD 1

Durante el primer cuatrienio, se programa la ejecución de la única Unidad de Ejecución que resulta. No obstante, por criterios de viabilidad técnica:

- En una primera fase: se precisará la rehabilitación y/o nueva ejecución (según el caso) del muro del cauce del río Oria; acometer los derribos pendientes de ejecución; y de la planta sótano, con destino a aparcamiento (incluida su planta de techo).
- En una segunda fase: se podrán simultanear las obras de construcción de las edificaciones previstas sobre rasante, con la urbanización completa del ámbito. En esta fase se incluirá la demolición de los anexos fuera de ordenación del Hostal Oyarbide.

SEGUNDO CUATRIENIO: PRIORIDAD 2

En el segundo cuatrienio sólo se prevé la rehabilitación del puente de Arramele.

En relación al Hostal Oyarbide (se consolida), se propone su rehabilitación en el segundo cuatrienio. Previamente, en la primera fase, habrán sido objeto de derribo los edificios anexos y declarados fuera de ordenación, según el presente documento de Modificación de Plan Especial.

PLAZOS Y FASE PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PROYECTOS

Todos los proyectos necesarios para llevar a cabo la ejecución de las actuaciones del Plan Especial, deberán quedar formulados dentro de las dos etapas cuatrienales programadas. Se establecen los siguientes plazos:

Unidad de Ejecución:

Primer cuatrienio

- Proyectos de Ejecución de Programas de Actuación:
 - Proyecto de Expropiación (si procede) Primer año
 - Proyecto de Reparcelación Primer año
- Proyectos de Ejecución de Obras:
 - Proyecto de Consolidación y Ejecución de nuevo muro de cauce Primer año
 - Proyecto de Ejecución de aparcamiento bajo rasante Primer año
(preverá la disposición coordinada de los elementos estructurales portantes, carga estructural, núcleos de comunicación y ventilación, etc., en relación con las unidades edificatorias sobre rasante).
 - Proyecto de Urbanización Primer año
 - Proyectos de Ejecución de unidades edificatorias sobre rasante Primer y segundo año

Puente de Arramele:

Segundo cuatrienio

- Proyecto de Rehabilitación Primer año

Edificación del Hostal Oyarbide:

El edificio se consolida. Se permiten actuaciones aisladas generales de consolidación y reforma, sin ampliación. No obstante, a modo de sugerencia, el Programa de Actuaciones propone lo siguiente:

Segundo cuatrienio

- Proyecto de Reforma Primer año

De este modo, podrían llevarse a cabo la restauración del puente Arremele y del Hostal Oyarbide inmediatamente después de culminar las obras de urbanización y edificación previstas en el Área. Se completa, así, el programa de actuación dentro del plazo temporal establecido.

ANEXO PROTOCOLO GENERAL DE COLABORACIÓN



**PROTOCOLO GENERAL DE COLABORACIÓN ENTRE
LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO
Y EL AYUNTAMIENTO DE TOLOSA
PARA LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
Y ACTUACIONES EN UNA ZONA INUNDABLE
DE LA VILLA DE TOLOSA**

**PROTOCOLO GENERAL DE COLABORACIÓN ENTRE A
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL CANTÁBRICO
Y EL AYUNTAMIENTO DE TOLOSA
PARA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y
ACTUACIONES EN UNA ZONA INUNDABLE
DE LA VILLA DE TOLOSA**

En Tolosa, a 29 de junio de 2016

SE REÚNEN

Don Ramón Álvarez Maqueda, Presidente de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, en representación legal de dicho Organismo, y en ejercicio de las competencias atribuidas al Organismo de cuenca en los artículos 23, 24 y 30 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Doña Olatz Peon Ormazabal, Alcaldesa del Ayuntamiento de Tolosa, en nombre y representación del Ayuntamiento de Tolosa.



EXPONEN

Entre las funciones de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico se encuentran la administración y control del dominio público hidráulico dentro de su ámbito territorial de competencia, así como las que derivan de los convenios suscritos con las Corporaciones Locales (artículo 23 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas). Asimismo, el artículo 11.2 del citado cuerpo normativo establece la necesidad de que los Organismos de cuenca den traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo y, en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.

La Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, entre cuyos objetivos se encuentran alcanzar el buen estado del dominio público hidráulico y lograr el equilibrio y armonización del desarrollo regional y sectorial, establece en su artículo 28 que el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente promoverá Convenios de colaboración con las Administraciones Autonómicas y Locales que tengan por finalidad eliminar las construcciones y demás instalaciones situadas en dominio público hidráulico y en zonas inundables que pudieran implicar un grave riesgo para las personas y los bienes y la protección del mencionado dominio.

El Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, establece en el artículo 42.3 de su Normativa que la Administración Hidráulica promoverá Protocolos Generales de Colaboración con las Administraciones Autonómicas y Locales al objeto de establecer los programas de medidas que posibiliten una ordenación de los usos en la zona inundable que contribuyan, además de a la protección de las personas y bienes frente a inundaciones de un río o tramos de río, a la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su





CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL CANTÁBRICO



mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y de la carga sólida transportada.

Los citados Protocolos Generales de Colaboración serán, sin perjuicio del informe del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, el instrumento de coordinación interadministrativa para la definición de las medidas estructurales de defensa frente a inundaciones del suelo urbanizado.

El presente Protocolo General de Colaboración atiende a esas instrucciones de la planificación hidrológica y las aplica en el Plan Especial de Rehabilitación del Subámbito "7.1 Ezkerraldea".

Con el objetivo de compatibilizar el mejor desarrollo de la Modificación del Plan Especial con una adecuada gestión del dominio público hidráulico se conviene en que el reseñado Plan Especial asume un retranqueo de la actual línea de encauzamiento del río Oria hasta la línea marcada en el Plano adjunto a este documento que, permitiendo una especial utilización de la zona de servidumbre del dominio público hidráulico, tal y como señala el artículo 7.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en su redacción dada por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, posibilita al mismo tiempo la ejecución de las previsiones urbanísticas del Plan Especial.

De esta manera se logra, además de la mejora de la capacidad hidráulica del río, la recuperación de una zona de servidumbre en la margen izquierda y el restablecimiento de la continuidad de paso en dicha margen, hoy interrumpida por el actual muro de encauzamiento y las edificaciones existentes.

El Ayuntamiento de Tolosa, en los términos de la legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma del País Vasco, ejerce, entre otras, las competencias de planeamiento urbanístico y protección civil en el municipio de Tolosa, tal y como establece el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de Julio, Reguladora de las Bases de Régimen Local (según redacción introducida por el número ocho del artículo primero de la Ley 27/2013, de



27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local).

A este objeto, según recoge el artículo 57 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, según redacción introducida por el número dieciséis del artículo primero de la Ley 27/2013, 27 diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, el Ayuntamiento de Tolosa y la Administración del Estado pueden suscribir convenios de cooperación técnica.

Sobre la base de todo lo anterior, considerándose con capacidad legal suficiente para suscribir el presente documento, el Presidente de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y la Alcaldesa del Ayuntamiento de Tolosa

ACUERDAN

El cumplimiento, por cada una de las dos Administraciones según corresponda, del clausulado de este Protocolo General de Colaboración para protección del dominio público hidráulico y actuaciones en una zona inundable en relación con el Plan Especial de Rehabilitación del Subámbito "7.1 Ezkerraldea" de la villa de Tolosa, que se completa con el Plano anejo a este documento.

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO DEL PROTOCOLO

El objeto de este Protocolo General de Colaboración es la protección del dominio público hidráulico y la adopción de medidas de coordinación entre las actuaciones urbanísticas municipales y la normativa de planificación hidrológica en la zona inundable en relación con el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Subámbito "7.1 Ezkerraldea" de la villa de Tolosa.



SEGUNDA: MEDIDAS ESTRUCTURALES DE DEFENSA FRENTE A INUNDACIONES

Al objeto de recuperar el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, incrementar la capacidad hidráulica del encauzamiento existente en el río Oria en el tramo objeto del Plan Especial de Rehabilitación del Subámbito "7.1 Ezkerraldea" y reforzar la protección de personas y bienes frente a las avenidas, el presente Protocolo General de Colaboración define un nuevo muro de encauzamiento en la margen izquierda del río Oria en el tramo comprendido entre el puente de Arramele y la esquina noreste del número 16 de la calle Santa María, cuyo borde del paramento exterior frente al río queda delimitado en planta por la línea marcada en el Plano adjunto a este documento. La cota de coronación y características técnicas del muro serán definidas en el correspondiente proyecto constructivo el cual será objeto de la preceptiva autorización administrativa.

El Ayuntamiento de Tolosa adaptará el Plan Especial de Rehabilitación del Subámbito "7.1 Ezkerraldea" a la definición de este muro.

El Ayuntamiento de Tolosa asumirá, por sí o mediante cualquiera de los mecanismos que permite la gestión urbanística, el coste de la ejecución del muro de encauzamiento, no derivándose en este sentido compromiso financiero alguno para la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

TERCERA: ZONAS DE SERVIDUMBRE Y RECUPERACIÓN DE LA CONTINUIDAD DE PASO EN LA MARGEN IZQUIERDA DEL RÍO ORIA EN EL SUBÁMBITO URBANÍSTICO "7.1 EZKERRALDEA"

En la parte de la margen izquierda del río Oria comprendida entre el puente de Arramele y la esquina noreste del número 16 de la calle Santa María, las zonas de servidumbre y de continuidad de paso en la margen quedan establecidas de la siguiente manera:



- Una zona de servidumbre constituida por una franja de al menos cinco metros medidos desde el borde del paramento exterior del muro de encauzamiento del río Oria delimitado en la cláusula segunda, en aquellos espacios colindantes con el río en los que el Plan Especial de Rehabilitación no proponga edificaciones.

- Una zona de servidumbre constituida por el espacio que resulte entre las alineaciones de las edificaciones que se establezcan en el Plan Especial de Rehabilitación y el borde del paramento exterior del muro de encauzamiento del río Oria delimitado en la cláusula segunda y representado en el Plano adjunto a este documento, espacio que se procurará maximizar en la mayor medida factible.

Estas alineaciones se modificarán en lo posible para respetar una franja mínima de 1,50 metros de paso libre, que también podrá conseguirse, dado el carácter excepcional del caso, mediante el retranqueo de la planta baja en soportal.

Cuando por razones urbanísticas este retranqueo no fuese posible en algunos tramos, el Ayuntamiento de Tolosa queda habilitado por este Protocolo General para construir en dichos tramos sendos voladizos sobre el cauce del río Oria de hasta 1,50 metros en el frente del edificio "D" y de hasta 2,50 metros en el frente del edificio "A" (Hostal Oyarbide), contados desde el paramento exterior del muro de encauzamiento a que se refiere la cláusula segunda, y con su estructura a una cota superior a la cota de coronación del referido muro.

Ambos tramos de voladizo se representan también en el Plano adjunto a este documento.

CUARTA: OCUPACIÓN BAJO RASANTE EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Este Protocolo General de Colaboración habilita a que la alineación que el Plan Especial de Rehabilitación establezca para el aprovechamiento bajo rasante, destinada a aparcamiento de vehículos, pueda llegar al trasdós del muro de encauzamiento del río Oria que se construya conforme a las descripciones de las anteriores cláusulas.



El Plan Especial de Rehabilitación del Subámbito "7.1 Ezkerraldea" incorporará para la planta sótano, destinada a aparcamiento de vehículos, las condiciones que para los garajes bajo rasante en la zona de policía inundable del dominio público hidráulico establece la Normativa del vigente Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

QUINTA: COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PROTOCOLO

Se crea una Comisión de Seguimiento compuesta por dos representantes de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y dos representantes del municipio de Tolosa, con el objeto de impulsar y velar por el desarrollo de este Protocolo General de Colaboración, y resolver los problemas de interpretación y cumplimiento que pudieran plantearse durante su desarrollo.

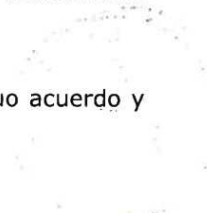
En todo lo no específicamente previsto sobre el funcionamiento de esta Comisión, serán de aplicación las normas sobre órganos colegiados previstas en el Capítulo II del Título II, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

SEXTA: ENTRADA EN VIGOR Y DURACIÓN DEL PROTOCOLO

El presente Protocolo General de Colaboración surtirá efecto desde el día de su firma y su vigencia estará condicionada a que la terminación de las obras del muro de encauzamiento referido en la cláusula segunda sea anterior a las obras de urbanización del Plan Especial de Rehabilitación del Subámbito "7.1 Ezkerraldea". A partir de dicha terminación, subsistirán con carácter indefinido el resto de las cláusulas del Protocolo General que se refieren a las zonas de servidumbre y demás normativa de aguas.

La denuncia del Protocolo General por una de las partes deberá formalizarse mediante notificación y afectará al conjunto del mismo.

Las modificaciones del Protocolo General deberán ser por mutuo acuerdo y formalizarse en la correspondiente adenda.



SÉPTIMA: CAUSAS DE EXTINCIÓN DEL PROTOCOLO

Son causas de extinción de este Protocolo General de Colaboración las siguientes:

- El mutuo acuerdo de las partes que lo suscriben.
- La entrada en vigor de disposiciones legales o reglamentarias que determinen su extinción.
- La decisión motivada de una de las partes.

Asimismo, cualquiera de las partes podrá resolver el presente Protocolo General de Colaboración, debido al incumplimiento de alguna de las cláusulas del mismo por la otra parte, o la alteración esencial de su contenido, con comunicación de preaviso de manera fehaciente con al menos un mes de antelación y trámite de audiencia.

OCTAVA: JURISDICCIÓN

Las cuestiones litigiosas que puedan surgir en la interpretación, cumplimiento y eficacia del presente Protocolo General de Colaboración, sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula quinta, serán de conocimiento y competencia del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

Manifestando su conformidad con todo lo anterior, firman el presente documento,

El Presidente
de la Confederación Hidrográfica
del Cantábrico



Ramón Álvarez Maqueda

La Alcaldesa
del Ayuntamiento de Tolosa



Olatz Peon Ormazabal



PROTOCOLLO GENERAL DE COLABORACION ENTRE LA CONFEDERACION PARA LA PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO Y SITUACIONES EN LA ZONA INUNDABLE DE LA VILLA DE TOLOSA

ALCALDIA DEL AYUNTAMIENTO DE TOLOSA
Dir. Urbanismo

CONSEJO REGULADOR DEL CANTABRICO
Confederación Hidrográfica del Cantabro
Presidente: *[Firma]*
Vicepresidente: *[Firma]*
Miembros: *[Firma]*, *[Firma]*, *[Firma]*

AMBITO DE LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL CANTABRICO

LINEA DE BORDE PARAMENTO EXTERIOR PERENTE AL RIO DE LA MARGEN IZQUIERDA DEL ORIA (CÁJABA SEGUNDA DEL PROTOCOLO)

JUNIO 2018

Escala: 1:500

0 3.5 7 14 21 metros