

Javier Tellería Elorz

I. Memoria

**Fecha** 18/12/2020

1. Resumen Ejecutivo

**DOCUMENTO H:**

**DOCUMENTO EJECUTIVO**

## 0. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto de este documento es el exponer y dar a conocer el resumen ejecutivo referente al Plan Especial del subambito 15.2 “Zubizarreta”, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, las que se mencionan en el siguiente epígrafe 1 Ese Plan ha sido elaborado en octubre de 2020, con los fines sintetizadamente expuestos en el siguiente epígrafe 2.

### 0.1. Promotor.

La promotora del presente plan especial de ordenación urbana es Plazatik Zubizarreta Etxebizitzak, S. Coop., con CIF: F-75.211.946 y domicilio en Antonio Lekuona 2 1º 5 de Tolosa (20400) GIPUZKOA.

### 0.2. Equipo redactor

El autor del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, es EUSKALPROJECT. El arquitecto que firma el presente Plan Especial de Ordenación Urbana es D. Javier Tellería Elorz, con DNI 72.430.920-X, colegiado en la Delegación de Gipuzkoa del COAVN con el número 17.988/4 y domicilio en Antonio Lekuona nº 2, 1º 5 C.P. 20400, de TOLOSA (Gipuzkoa).

El Letrado redactor es Iñaki Sagarzazu Izeta, Colegiado del I.C.A.G.I. con el no 4961, con domicilio en Erguiñarro 2, local 104 20.500 ARRASATE DE Advocatum abokatuak&zuzenbide soluzioak S.L.P.

## 1. NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO

De conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008), en los *procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Ese mandato se reitera, asimismo, en el artículo 32 del Decreto 105/2008, complementado en el sentido de que, en lo referente a la delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación vigente, se han de incluir *planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.*

Elaborado en ese contexto, en el siguiente epígrafe 2 se exponen de manera sintetizada los objetivos y propuestas del Plan Especial.

## 2. OBJETIVOS Y PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DEL SUBAMBITO 15.2 “Zubizarreta”

El Municipio de Tolosa aprobó definitiva del documento del Plan General, con fecha 03 de marzo de 2009, tras las correspondientes aprobaciones inicial y provisional, y el informe favorable de la C.O.T.P.V.

En este nuevo Plan General, las parcelas incluidas en el ámbito de actuación del presente documento, se califican como terrenos del (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» que tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia e insuficiencia de urbanización y edificación.

En el mes de noviembre de 2018, Tolosako Plazatik, inicia los trabajos de prospecciones de suelo para la elaboración de un estudio geotécnico de la parcela en la que se pretende la realización de viviendas para una cooperativa de viviendas. Fruto de ello Roberto Gonzalez Ayastuey, Geólogo de Oihan S.L. emite un informe por el que se dice que la excavación para un sótano es factible aunque ya a cierta altura de dicha planta se necesitará de medios de rotura de sustratos rocosos para poder ejecutar la misma. Siendo esto así, la excavación para la ejecución de un segundo sótano se traduce en mayor dificultad y de unos sobrecostos que harían inviable y no conveniente la ejecución de un segundo sótano. Se adjunta estudio geotécnico a este documento.

Por lo tanto, la posibilidad de ejecución de un segundo sótano resulta excesivamente oneroso como para que resulte viable y por ende la posibilidad de cumplimiento de los estándares de aparcamientos que prescribe el Plan General de Ordenación Urbana resulta cuando menos de una dificultad excesiva. Por otra parte, y del proceso de selección de cooperativistas para el acceso a las viviendas en cuestión, se refleja una necesidad de previsión de plazas de aparcamientos superior a lo exigidos en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos y las normas urbanísticas del PGOU de Tolosa que son fruto no solo de los cambios de usos y costumbres de las unidades familiares, sino también, de que las parcelas se encuentran en el borde del municipio junto al límite municipal con el Ayuntamiento de Ibarra.

Por otra parte, con fecha de octubre de 2018 se ha elaborado un topográfico exhaustivo y real del (sub) ámbito de actuación. Fruto de ello se ha comprobado que existen ligeras diferencias entre los planos del Plan General y la realidad. Por todo ello la descripción del (sub)ámbito así como las alineaciones y delimitaciones sufren ligeras modificaciones que no afectan a la ordenación en sus aspectos estructurales y en especial en la zona sur donde el bloque curvo de viviendas se adapta a la forma de la carretera GI-3212 y a la calle Apattaerrea.

En otro orden de cosas, el actual Plan General prevé para las plantas bajas de las parcela a.20.1/15.2 como locales de uso terciario. La actual coyuntura que se puede apreciar en el sector comercial, principalmente, hace que en una ubicación perimetral del núcleo urbano, no sea la más adecuada para la ubicación de locales comerciales. Es una realidad patente que hasta el propio Ayuntamiento de Tolosa realiza campañas de captación de actividades económicas en el Casco Antiguo de Tolosa, lugar donde los haya de clara vocación comercial. Esto es debido a un cambio de los usos en las compras que o bien se desplaza a las grandes superficies o incluso ha entrado de manera fulgurante el comercio por Internet u otras redes sociales. Todo ello conlleva que el pequeño comercio está sufriendo los embates de los usos y formas actuales y por ello el mercado inmobiliario de locales comerciales está a la baja de manera clara. Por ello en esta ubicación que nos ocupa la posibilidad de una implantación comercial en planta baja resulta altamente improbable. Por todo ello este Plan especial plantea una cuestión que supondría incluir además del uso terciario en plantas bajas el uso de garaje o usos auxiliares con el objetivo en este caso de que en planta baja se reduzca la superficie de locales comerciales y permita la ocupación restante de trasteros ligados al uso residencial. De esta forma se propone destinar un 50% de dicho uso de locales a usos de garaje o usos auxiliares y mantener el 50 % restante para el uso terciario previsto actualmente en las normas urbanísticas.

En definitiva y con todo lo citado anteriormente, se ha estimado conveniente, por lo tanto, plantear una modificación de la ordenación pormenorizada y, en consecuencia, la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana, cuyo objetivo sería el de completar o reajustar las alineaciones y rasantes ordenando los volúmenes edificables, es decir, repartir la edificabilidad en la parcela, sin contradecir al planeamiento de orden superior.

Este Plan Especial no contradice al plan general y define parámetros que no vienen especificados en el mismo.

Además, mencionar que tras las reuniones realizadas junto con el Ayuntamiento y tras las correcciones realizadas sobre el avance del Plan Especial presentado, el Ayuntamiento solicitó que se incorporará una red ciclista en el ámbito. Dicha incorporación responde por un lado a lo establecido en el Plan General y por otro lado a un Plan de Movilidad que el Ayuntamiento está redactando que aún no ha entrado en vigor.

La propuesta del ayuntamiento fue la de incorporar dicho "bidegorri" en la carretera GI-3212 que da servicio al subámbito siempre y cuando el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral lo permitiera. Se realizó la consulta correspondiente en la diputación foral y la respuesta obtenida fue una negativa. Ante esto nos vemos obligados a incorporar el carril bici en el propio ámbito.

Incorporar el "bidegorri" en el ámbito no ha sido sencillo teniendo en cuenta las dimensiones del subámbito y de las edificaciones. Por un lado, y teniendo en cuenta el actual diseño de la urbanización propuesta en el Plan General resulta totalmente imposible incorporar un carril bici de 2.50 m de ancho sin modificar la posición actual de las edificaciones o el límite del propio subámbito. Además hay que tener en cuenta que las determinaciones actuales del Plan General no permiten el cumplimiento del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos en lo que corresponde a "otras dotaciones locales" en su redacción actual.

Ante esta problemática se propone reajustar el ámbito, tal y como se justificará más adelante, acogiéndonos al Art.15 del PGOU de Tolosa en el que permite " introducir ajustes en la delimitación de los ámbitos objeto del mismo, con el límite máximo de no incrementar ni disminuir su superficie en un porcentaje superior al 5%".

Aun habiendo realizado los ajustes procedentes en el ámbito para poder incorporar todas las exigencias de la urbanización existen más problemas que afectan a la ejecución del subámbito. Y es que, a la hora de cumplir con el Decreto 123/2012 Estándares Urbanísticos hay ciertos estándares mínimos que se han visto reducidos a causa de añadir la red de bidegorri en la urbanización. A raíz de dicha incorporación la superficie correspondiente a la red de Sistemas Generales ha sido aumentada y en consecuencia la red de sistemas locales reducida no cumpliendo así con los estándares mínimos establecidos.

La solución propuesta ante la problemática por parte del ayuntamiento es la de compensar económicamente dichas diferencias tal y como se posibilita en el art. 7 del decreto de estándares urbanísticos. Aunque esta solución es válida es necesario mencionar que supondrá un sobrecoste en los costes iniciales previstos para los Cooperativistas que no se veía contemplado en el diseño de la urbanización que describe el PGOU que está en vigor.

Para concluir, mencionar que el objetivo del presente documento es, por lo tanto, modificar la ordenación prevista por el Plan General y posibilitar de esta manera el desarrollo inmobiliario del ámbito.

### 3. DELIMITACION DE LOS AMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACION PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

La ordenación urbanística propiamente dicha vigente en el subámbito 15.2 "Zubizarreta" es la reflejada en el plano "Zonificación pormenorizada vigente" adjunto a este documento.

A su vez, el régimen de dominio establecido para esa área en dicho planeamiento es el reflejado en el plano "Régimen de dominio y uso del suelo vigente" adjunto a este documento.

Por su parte, la ordenación urbanística propuesta para esa área es la reflejada en el plano "Zonificación pormenorizada (propuesta)" adjunto a este documento.

Y el régimen de dominio propuesto es el reflejado en el plano "Condiciones de dominio y uso (propuesta)" adjunto a este documento.

La lectura comparada de aquellos y éstos planos da pie a identificar las partes de la referida área, afectadas por las propuestas de reajuste de los citados régimen de ordenación pormenorizada y de dominio.

### 4. AFECCIONES DEL PLAN ESPECIAL EN MATERIA DE SUSPENSION DE LICENCIAS.

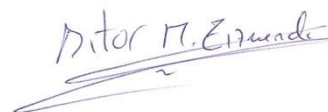
De conformidad con lo establecido, entre otros, en el artículo "85.3" de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, la aprobación inicial del Plan Especial no conlleva la suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias en el ámbito afectado ya que una posible suspensión se extinguiría por la mera aprobación del Plan, que precisamente es objeto de aprobación por medio de este mismo documento.

Tolosa a octubre de 2020

El Arquitecto Superior

El Abogado

El promotor



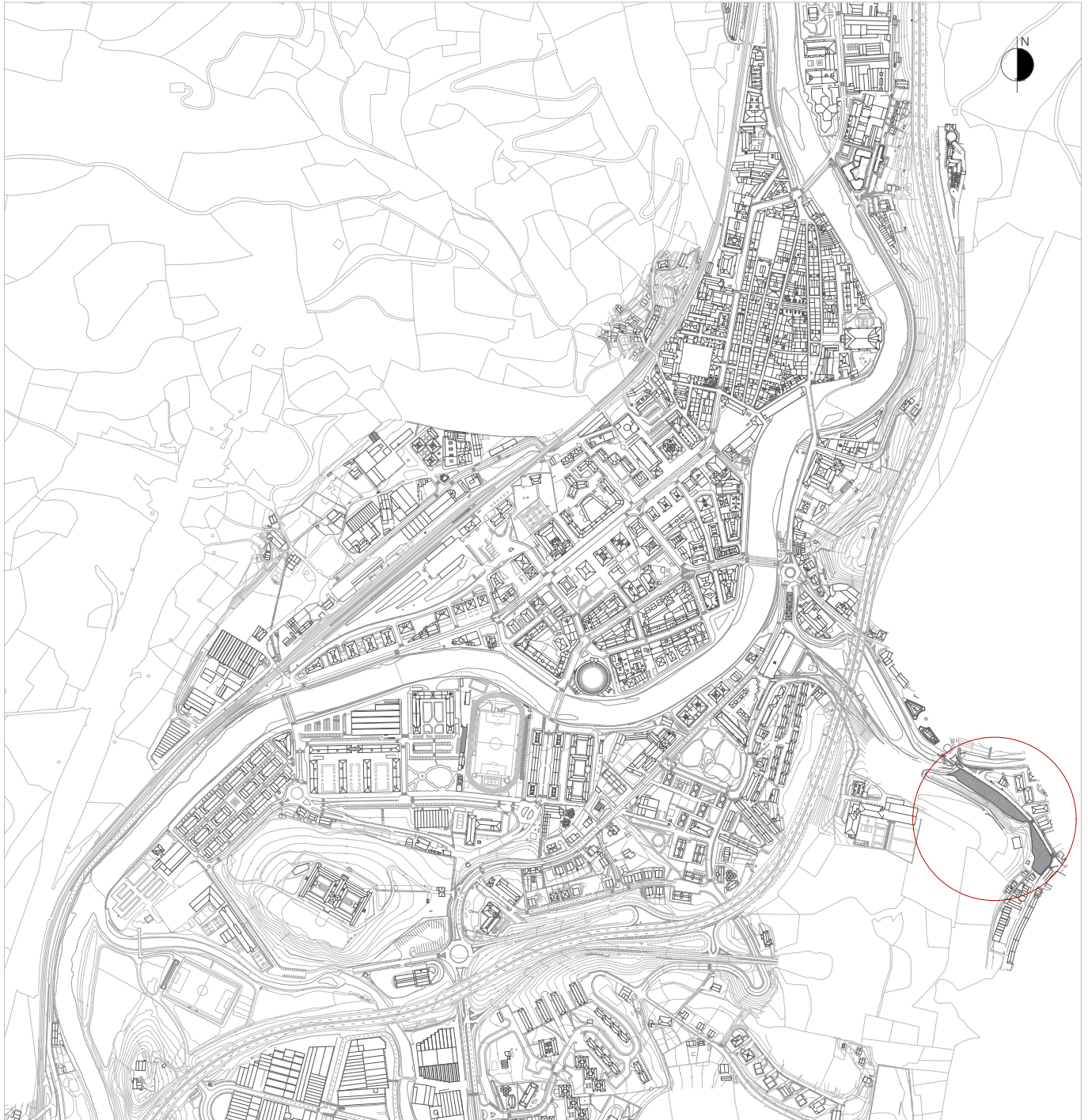
Javier Tellería Elorz

Iñaki Sagarzazu Izeta

Tolosako Plazatik  
Zubizarreta Elkarte Kopoperatiboa



15.BIDEBIETA-IZASKUN-IPARRAGIRRE-KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)  
15.2.ZUBIZARRETA



ESCALA 1/10000 ESKALA

15.2 AZPIESPARRUAREN MUGA



LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2

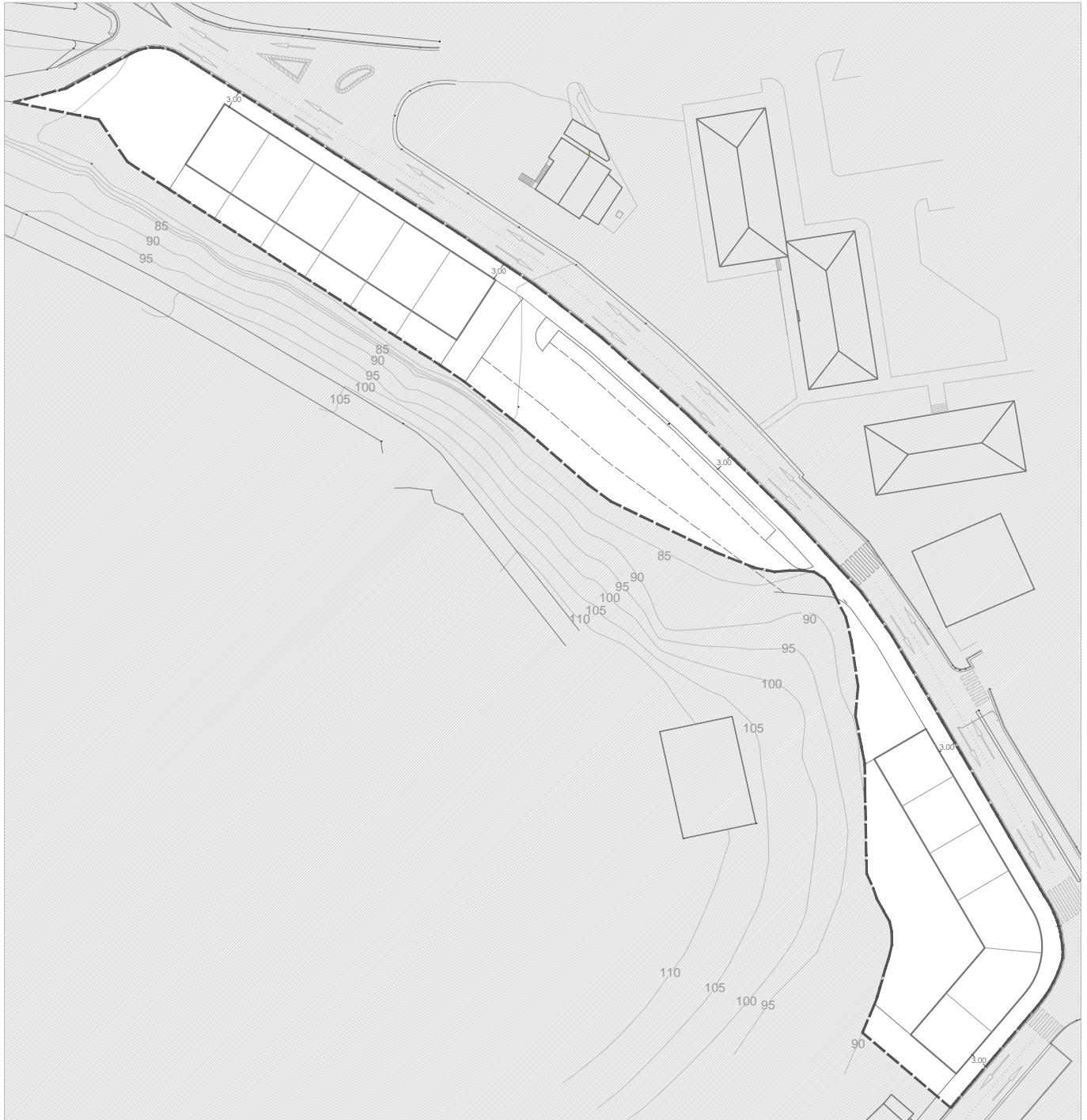
GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
PLANO DE SITUACIÓN  
KOKAPEN PLANOA



arkitektoa/arquitecto  
jabier TELLERIA ELORZ

antonio lekuona 2, 1 tel. 943116050  
20400 tolosa www.euskalproject.com  
gipuzkoa estudio@euskalproject.com

15.BIDEBIETA-IZASKUN-IPARRAGIRRE-KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)  
**15.2.ZUBIZARRETA**



ESCALA 1/1000 ESKALA

15.2 AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2
PROIEKTUAREN SESTRA	+80	RASANTE PROYECTADA

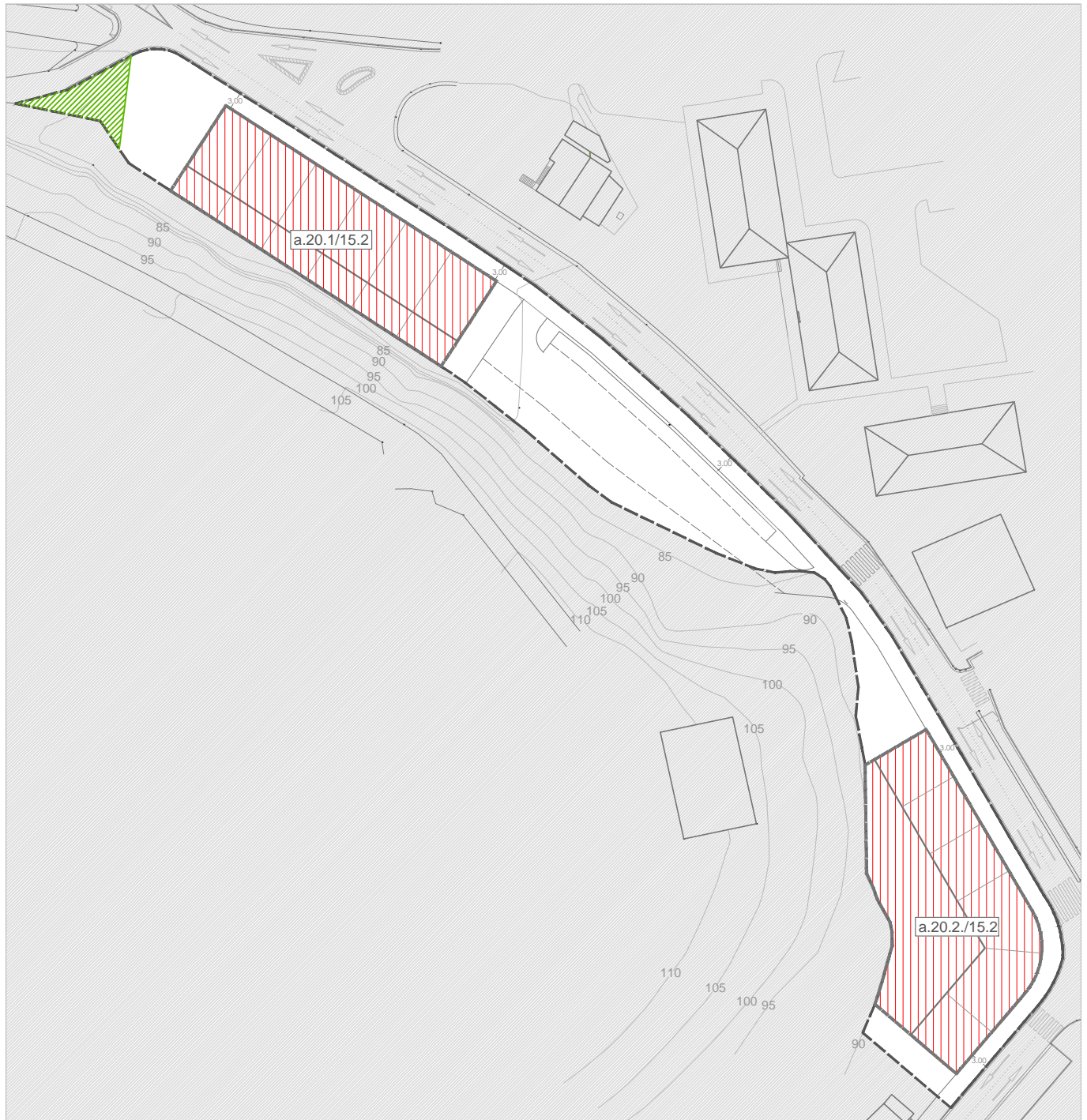
**GRÁFICO 2. GRAFIKOA**

**PLANTA DE ORDENACIÓN PLAN GENERAL VIGENTE. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
 JATORRIZKO ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA.DEFINIZIO GEOMETRIKOA**



arkitektoa/arquitecto  
**jabier TELLERIA ELORZ**  
 antonio lekuona 2, 1 tel. 943116050  
 20400 tolosa www.euskalproject.com  
 gipuzkoa estudio@euskalproject.com

15.BIDEBIETA-IZASKUN-IPARRAGIRRE-KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)  
15.2.ZUBIZARRETA



ESCALA 1/1000 ESKALA





15.2 AZPIESPARRUAREN MUGA		LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20 (sestra azpian)	a.20 	a.20 a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA (sobre rasante)
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10	e.10 	e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA f.10	f.10 	f.10 ESPACIO LIBRE

GRÁFICO 3. GRAFIKOA

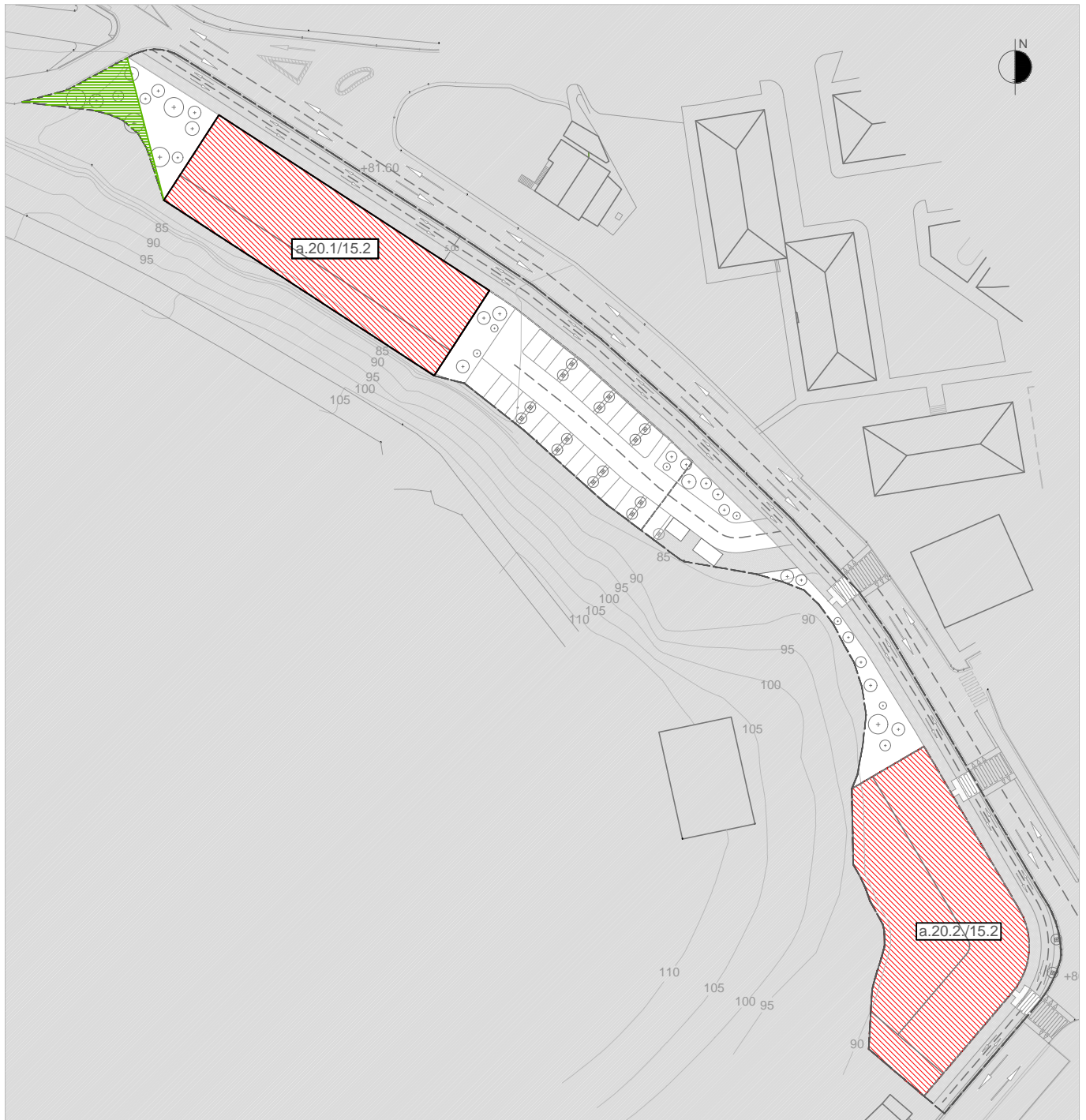
PLANTA DE ORDENACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
JATORRIZKO ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA. ZONIFIKAZIO XEHATUA



arkitektoa/arquitecto  
**jabier TELLERIA ELORZ**  
antonio lekuona 2, 1 tel. 943116050  
20400 tolosa www.euskalproject.com  
gipuzkoa estudio@euskalproject.com



15.BIDEBIETA-IZASKUN-IPARRAGIRRE-KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)  
**15.2.ZUBIZARRETA**



ESCALA 1/1000 ESKALA




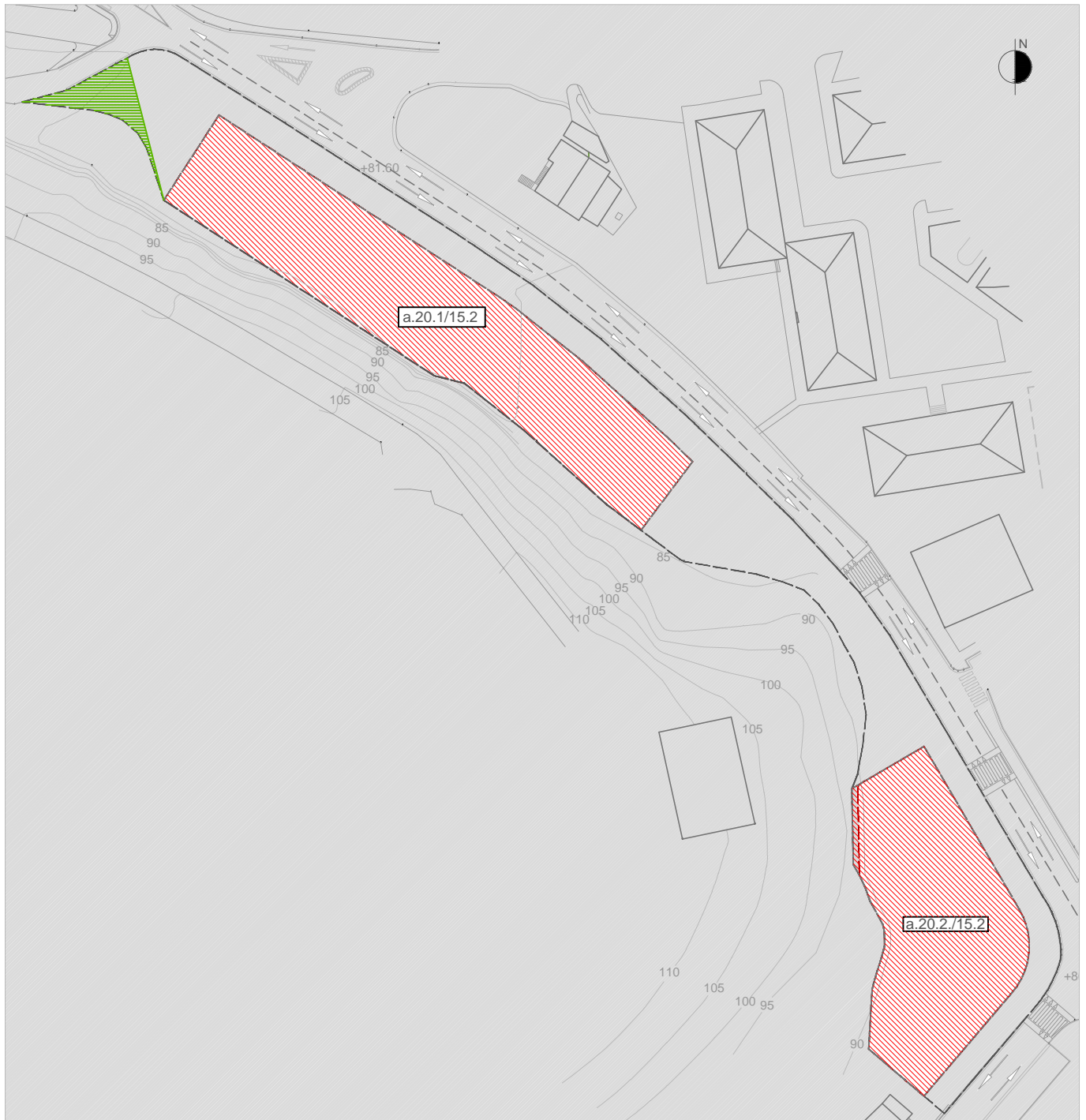



15.2 AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20	a.20 	a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10 	e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK	f.10 	f.10 ESPACIO LIBRE

GRÁFICO 4(1) GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA SOBRE RASANTE  
 PROPOSATUTAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA LUR ARRASETIK GORA**

15.BIDEBIETA-IZASKUN-IPARRAGIRRE-KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)  
**15.2.ZUBIZARRETA**

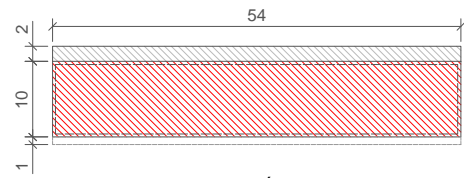


15.2 AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20	a.20 	a.20 a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10 	e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK	f.10 	f.10 ESPACIO LIBRE

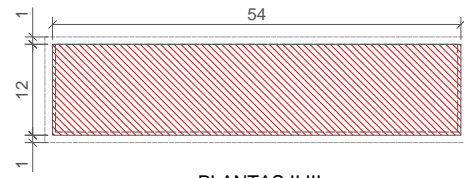
ESCALA 1/1000 ESKALA

GRÁFICO 4 (2). GRAFIKOA  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA BAJO RASANTE  
 PROPOSATUTAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA LUR ARRASETIK BEHERA**

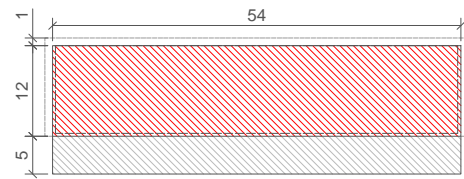
Parcela a.20.1/15.2 Lursaila



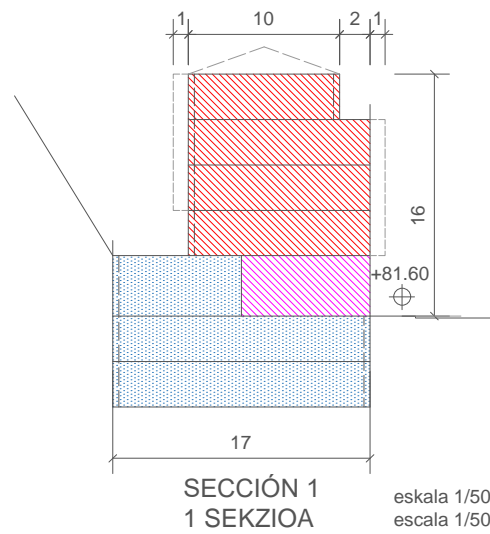
PLANTA ÁTICO  
ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTAS II,III  
II,III SOLAIRUAK

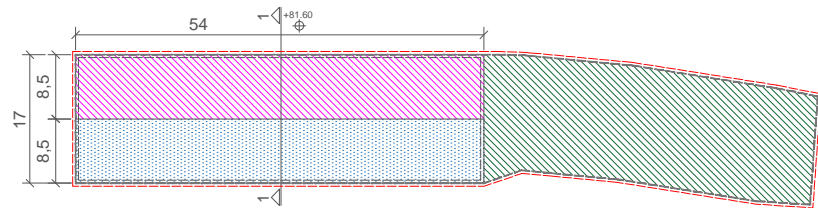


PLANTA I  
I SOLAIRUA

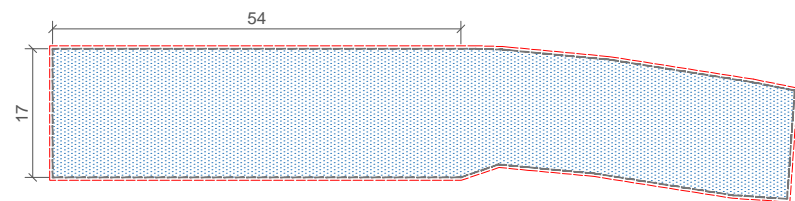


SECCIÓN 1  
1 SEKZIOA

escala 1/500  
escala 1/500



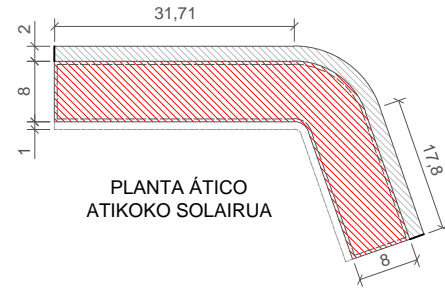
PLANTA BAJA  
BEHE SOLAIRUA



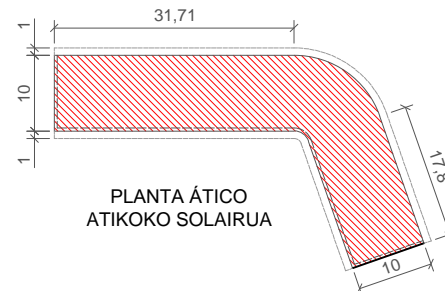
SÓTANO I, II  
I,II SOTOA

ESCALA 1/1000 ESKALA

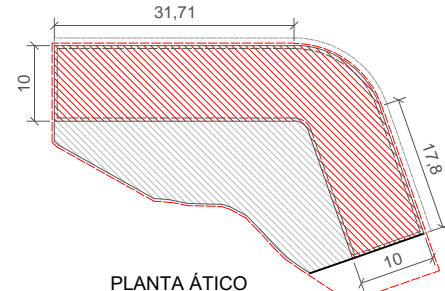
Parcela a.20.2/15.2 Lursaila



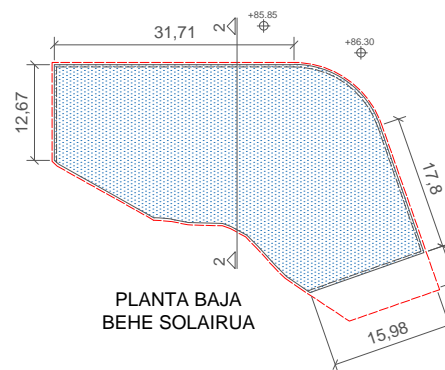
PLANTA ÁTICO  
ATIKOKO SOLAIRUA



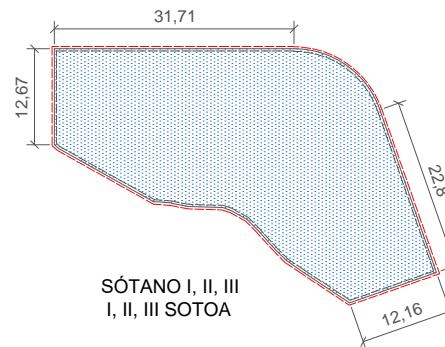
PLANTA ÁTICO  
ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTA ÁTICO  
ATIKOKO SOLAIRUA

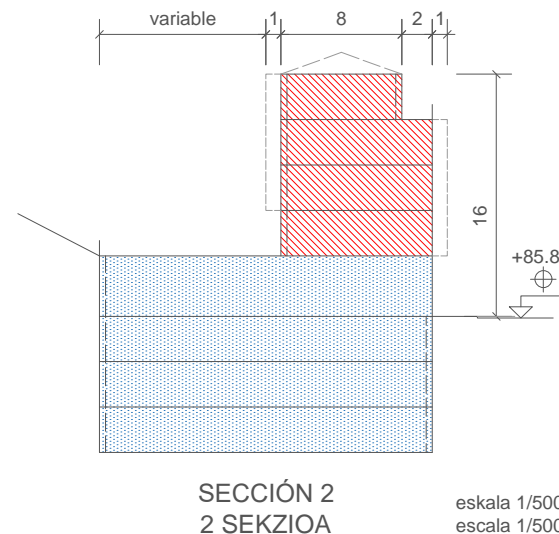


PLANTA BAJA  
BEHE SOLAIRUA



SÓTANO I, II, III  
I, II, III SOTOA

ESCALA 1/1000 ESKALA



SECCIÓN 2  
2 SEKZIOA

escala 1/500  
escala 1/500

15.BIDEBIETA-IZASKUN-IPARRAGIRRE-  
KONDEKO ALDAPA (bakoitiak)  
15.2 ZUBIZARRETA

Lursailaren muga		Lursailaren muga
Eraikuntza unitatea		
Nahitaezko lerrokadura		
Lerrokadura maximoa		
Fatxadan baimendutako hegialak		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidearen nahitaezko kokapena		
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hirugaren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Etxebizitza edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak		
Erabilera publikoko eremuak		Lursailaren muga
Erabilera publikoa. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik.		
Sestra perimetrala	+86.50	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+86.50	

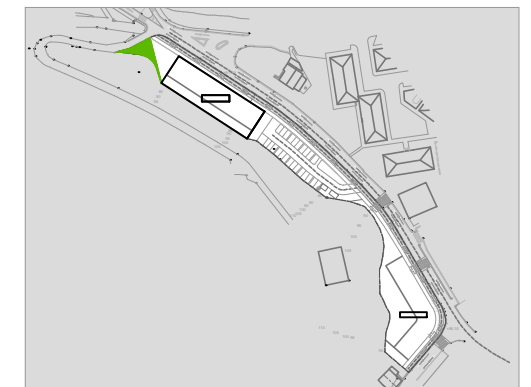


GRÁFICO 5. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES  
ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



arkitektoa/arquitecto  
jabier TELLERIA ELORZ  
antonio lekuona 2, 1  
20400 tolosa  
gipuzkoa  
tel: 943116050  
www.euskalproject.com  
estudio@euskalproject.com