

**PLAN ESPECIAL DE**  
**ORDENACIÓN URBANA**  
**PARCELAS URBANAS SUBAMBITO 15.2**  
**“ZUBIZARRETA”**

**TOLOSA**

PROMOTOR

Tolosako Plazatik etxebizitzak Elkarte Kooperatiboa

ARQUITECTO

Javier Tellería Elorz

ABOGADO URBANISTA

Iñaki Sagarzazu Izeta

OCTUBRE 2020

# PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA SUBAMBITO 15.2 “ZUBIZARRETA”

## ÁMBITO URBANÍSTICO «15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGUIRRE - KONDEANEKO ALDAPA (BAKOITIAK)».

### ÍNDICE:

- DOCUMENTO A: MEMORIA
  - DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS
  - DOCUMENTO C: DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN
  - DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO
  - DOCUMENTO E: INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - DOCUMENTO F: EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL SIMPLIFICADA
  - DOCUMENTO G: CUMPLIMIENTO DE LEYES DE GÉNERO
  - DOCUMENTO H: DOCUMENTO EJECUTIVO
- 
- PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

Javier Tellería Elorz

**Fecha** 21/12/2020

I. Memoria

1. Memoria Plan especial

**DOCUMENTO A:**

**MEMORIA**

## ÍNDICE DEL DOCUMENTO A:

### 0.- DATOS GENERALES.

0.1.- Promotor.

0.2.- Equipo redactor.

### 1.- INTRODUCCIÓN.

1.1. Antecedentes

1.2. Ámbito de actuación.

1.3. Justificación del Plan Especial

1.4. Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana.

### 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1.- Estado actual del ámbito de actuación.

2.1.1.- Situación.

2.1.2.- Dimensión superficial.

2.1.3.- Descripción de la parcela.

2.1.4.- Topografía.

2.1.5.- Edificaciones y usos actuales.

2.1.6.- Estructura de la propiedad.

2.1.7.- Infraestructuras existentes.

2.1.8.- Procedencia del plano topográfico.

2.2.- Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.

2.2.1.- Planeamiento General.

### 3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

3.1.- Objetivos y Criterios de la Ordenación Propuesta.

3.2.- Descripción de la ordenación.

3.3.- Aprovechamientos Urbanísticos.

### 3.4.- Características del Plan Especial de Ordenación Urbana y parámetros de uso.

3.4.1.- Categorización del suelo.

3.4.2.- Tabla de calificación pormenorizada.

3.4.3.- Tabla de dominio y usos del suelo.

3.4.4.- Tabla de parcelas edificables.

3.5.- Criterios de Urbanización.

## 4.- DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.

4.1.- Adecuación del Plan a la Normativa Vigente.

4.2.- Actuación Integrada.

4.3.- Cesiones.

4.4.- Estándares.

4.5.- Parcelación.

4.6.- Régimen del incremento de la edificación residencial referido a los estándares de vivienda de protección pública.

4.7.- Edificios declarados fuera de ordenación.

4.8.- Declaración de calidad del suelo.

## 0. DATOS GENERALES.

### 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. INTRODUCCION.

### 1.1. Antecedentes.

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Tolosa, adoptó en sesión ordinaria celebrada el día 3 de marzo de 2009 la decisión de aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.

Previamente mediante Resolución de 29 de julio de 2003, el Ayuntamiento acordó iniciar el proceso de revisión de las Normas Subsidiarias de Tolosa.

En junio de 2005 se completa la primera de las fases de elaboración del nuevo Plan General con la redacción del documento de «Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa».

El contenido de este documento se completó con las aportaciones realizadas en las jornadas de participación ciudadana de los días 8 y 9 de julio de 2005, recogidas en el informe provisional denominado «Proceso participativo de la revisión de las Normas Subsidiarias de Tolosa».

Posteriormente, con fecha noviembre de 2005 se elabora un nuevo documento denominado «(Pre) Avance» de la revisión de las citadas Normas Subsidiarias.

Este documento de planeamiento general califica los terrenos incluidos en el ámbito del presente trabajo, como «15. BIDEBIETA - IZASKUN - IPARRAGUIRRE - KONDEANEKO ALDAPA (BAKOITIAK)», (Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».

Las determinaciones urbanísticas definidas por el Plan General para este ámbito se recogen en la correspondiente ficha, que se adjunta de manera íntegra en el punto 2.2. Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.

Por otra parte con fecha de 12 de noviembre de 2008 se firmó un Convenio Urbanístico para el nuevo ámbito del Plan General de Ordenación Urbana «15.2 Zubizarreta» con parte de la propiedad del subámbito

correspondiente a la parte de la Familia Garcés y Karrera. Las condiciones de dicho convenio se refleja y ha sido recogido en el Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente.

Esta parcela se ha destinado para el desarrollo de la misma mediante la creación de una Cooperativa de viviendas a quien se adjudicarán los aprovechamientos de las viviendas y aprovechamientos que se generen en la misma.

La Cooperativa PLAZATIK se creó en la segunda mitad de los años noventa y dio cobertura legal a una demanda vecinal de Tolosa de promover aparcamientos públicos en el Casco Viejo. Esta demanda social fue atendida por PLAZATIK S. Coop. Mediante una promoción de garajes cerrados en concesión administrativa en la Plaza Berria. Previamente y como condición impuesta por el Ayuntamiento para dar luz verde al proyecto en Plaza Berria, los promotores de PLAZATIK, dieron solución y gestionaron con pleno éxito la concesión administrativa de 165 aparcamientos abiertos y cerrados, vacantes durante varios años, en la Plaza del Triángulo. Y completo 60 plazas cerradas bajo el CIT u hogar del jubilado de Tolosa.

En esta época Plazatik obtiene la aprobación en Plan General de aparcamiento en Plaza Euskal Herria en Casco Viejo junto a servidumbre acceso para entrada al parking por calle Infernu.

En una segunda fase PLAZATIK colaboró activamente con el Ayuntamiento para promover la construcción de aparcamientos abiertos y cerrados de rotación y concesión administrativa en la Plaza Lapurdi con 221 plazas y Alhóndiga con 464 plazas.

Cumplida esta etapa en los primeros años de este siglo, en medio de la primera década, la Cooperativa Plazatik se vio obligada a darse de baja voluntaria en el Registro de Cooperativas del Gobierno Vasco, por motivos personales de los componentes.

Tras unos años de inactividad y observando que el propósito municipal de semi-peatonalizar las calles de Tolosa trae como consecuencia una mayor carencia de plazas de aparcamiento, la iniciativa PLAZATIK renace con el fin de crear plazas de aparcamiento privadas o públicas en concesión administrativa y al precio de coste en cooperativa.

Además, PLAZATIK viene analizando el mercado de la vivienda y estima que a los precios actuales hay un riesgo muy importante de que la gente joven y no tan joven pueda adquirir una vivienda en el municipio y se vea obligada a buscarla en otro lugar, con la consiguiente pérdida de habitantes y actividad económica.

Por todo ello PLAZATIK, imbuidos por el espíritu cooperativo, vuelve a la escena pública con el propósito de promover la construcción de viviendas protegidas y libres con garajes y con el fin de abaratar el acceso al mercado inmobiliario, adaptándose a las necesidades de los cooperativistas, sin merma en la calidad de los materiales y cuidando el medio ambiente.

Desde Diciembre 2017 Plazatik, se centra en constituir una sociedad gestora que canalizara diferentes cooperativas, denominándose la matriz Tolosako Plazatik S. Coop Elk. Txikia y empieza a gestionar las viviendas de UA 15.2 Zubizarreta (48 viviendas libres y VPO), y otra serie de actuaciones dentro de la provincia de Gipuzkoa.

## 1.2. Ámbito de Actuación.

El ámbito de actuación del presente trabajo está constituido por una parcela que se localiza en el Ámbito situado en la margen derecha del río Oria, concretamente entre Kondeaneko Aldapa, la carretera «N-I», la calle Ibaralde y el término municipal de Ibarra.

La superficie total del ámbito es de 153.379 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano «III.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio urbano)» del documento «5. Planos» de este Plan General. del núcleo urbano de Tolosa y dentro del mismo se ubica el (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» que se

conforma, en sí mismo, como un ámbito de actuación integrada independiente. La superficie de la parcela delimitada para este subámbito es de 4.520,12 m<sup>2</sup>.

Se incluye un plano topográfico de estado actual realizado en Octubre de 2018 por los servicios técnicos topográficos que colaboran con quien suscribe este documento.

### 1.3. Justificación del Plan Especial.

El contenido del presente documento incluye la modificación de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para la parcela incluida en el (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» .

Dispone el artículo 70 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en relación a la figura de este Plan Especial, lo siguiente:

*“El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser asimismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general”.*

Así, de conformidad a lo previsto en el artículo 69 de la Ley 2/2006, en relación con el 68 del mismo texto legal, el presente plan especial de ordenación urbana deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria informativa y justificativa
- Planos de información
- Planos de ordenación
- Planos de las ordenanzas particulares
- Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución
- Normas urbanísticas
- Estudio de viabilidad económico-financiera



## 1.4. Objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana.

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.

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 sobrecostes 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 Apattaerrika.

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.

## 2. INFORMACION URBANISTICA.

### 2.1. Estado actual del ámbito de actuación.

#### 2.1.1. Situación

El (sub)ámbito de actuación está situado en la margen derecha del río Oria, concretamente entre, la carretera de Ibarra a Leaburu GI-3212 y la antigua cantera que se ubicaba junto al caserío Zubizarreta. La parcela es continuación de la zona verde Zumardi Aundi después del acceso al centro escolar de Escolapios y a una serie de diseminados. Por el sur la parcela limita con la calle Apatta erreka.

Las parcelas que conforman el ámbito son 7576648 y 7575067.

#### 2.1.2. Dimensión superficial

La superficie actual del (sub)ámbito objeto de Plan Especial de Ordenación Urbana es de 4.520,12 m<sup>2</sup>. Dicho ámbito ha sufrido una variación debido a la incorporación del carril bici, descrito en el apartado 1.4. de la presente memoria, respecto a la superficie original que actualmente presenta en el PGOU.

Para que dicha propuesta sea viable ha sido totalmente necesario acogerse al Artículo 15 del PGOU de Tolosa. Dicho artículo permite en su tercer apartado "realizar reajustes en la delimitación del ámbito objeto del planeamiento pormenorizado". De esta manera tal y como establece el artículo "podrá introducir ajustes en la delimitación de los ámbitos objeto del mismo, con el límite máximo de no incrementar ni disminuir su superficie en un porcentaje superior al 5%".

Dicho esto, y siempre con el objeto de incorporar el carril bici exigido dentro del ámbito y respetar las dimensiones actuales de las edificaciones se propone un reajuste de la superficie del ámbito de manera que la superficie del ámbito pasa de ser de 4.307,00 m<sup>2</sup> a 4.520,12 m<sup>2</sup> (incremento 4,94 % inferior al 5 % de la superficie inicial).

#### 2.1.3. Descripción de la parcela

El ámbito incluye dos parcelas privadas 7576648 y 7575067, que actualmente constituyen terrenos en donde en su día existió una cantera de piedra.

Actualmente se utiliza como aparcamiento en superficie y la parcela de una explotación agrícola del caserío Iturrioz, con la edificación del propio caserío, un edificio de cuadras y los invernaderos en la zona de la calle Apatta erreka.

#### 2.1.4. Topografía

El ámbito se asienta sobre un terreno con muy ligera pendiente, ascendiendo ésta en el sentido Norte - Sur, con una diferencia de cotas de aproximadamente 4,20 mts. desde la cota +82,24 junto a Zumardi Andi hasta la cota +86,44 en la calle Apatta Erreka en una distancia de unos 280 mts. La parcela tiene una forma alargada curvándose en la calle Apatta erreka, cogiendo su alineación de acera con una anchura variable de entre 19,00, 8,00 y 20 mts. aproximadamente desde la zona de Zumardi hasta Apatta erreka. La parcela se limita al oeste por un corte del terreno debido a la explotación de la cantera con un desnivel de entre 8,00 hasta 28,00 mts.

Se adjunta plano topográfico actualizado en el apartado correspondiente a los planos.

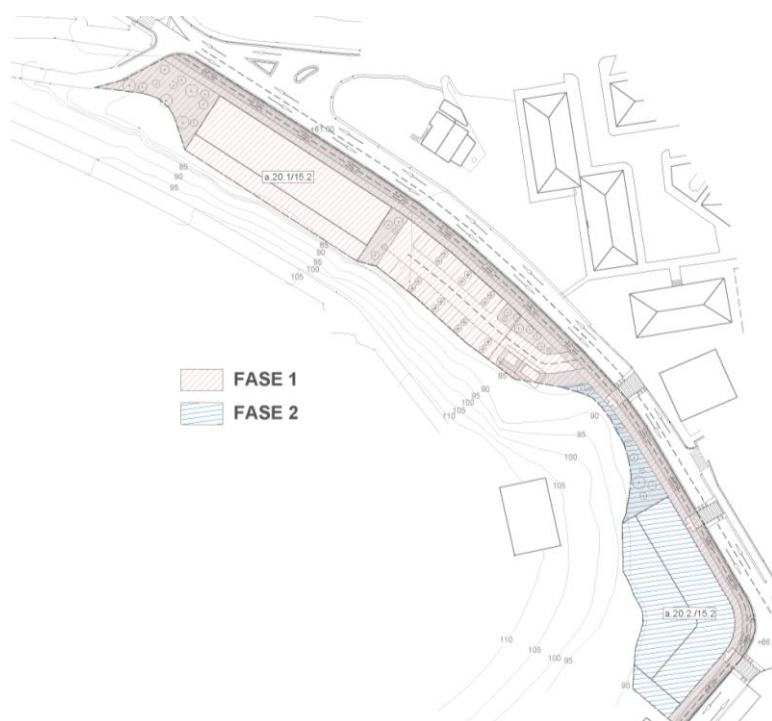
### 2.1.5. Edificaciones y usos actuales.

Existen en este momento sólo las edificaciones de la explotación agraria del caserío Iturrioz. Dichas edificaciones consisten en el propio caserío Iturrioz, el edificio de cuadras y almacén y el invernadero.

El resto del ámbito carece de construcciones. Como se ha mencionado anteriormente, el noroeste del ámbito se utiliza como una zona de aparcamiento en superficie.

En la actualidad tan solo vive en el propio subámbito una de las propietarias caserío Iturrioz. A dicha persona se le asignará una vivienda en permuta en la parcela a.20.1/15.2. Teniendo en cuenta la avanzada edad de la propietaria se ha considerado más adecuado ejecutar el subámbito en dos fases que en una primera fase se ejecutará la zona correspondiente a la parcela a.20.1/15.2 y las aceras del subámbito.

Con la ejecución de la primera fase se asegura el correcto funcionamiento de la movilidad del ámbito. Una vez ejecutada la fase se le asignará la vivienda definitiva a la propietaria y así se podrá comenzar con la ejecución de la segunda fase. En dicha fase se derribará el caserío Iturrioz y se ejecutará la parcela residencial a.20.2/15.2 y el resto de zonas pendientes de urbanizar.



Mencionar de todas formas que corresponde al Programa de Actuación Urbanizadora la definición de las fases de ejecución de la urbanización. En dicho documento se justificará y definirá todo lo relativo a este tema de manera correcta y exhaustiva.

### 2.1.6. Estructura de la propiedad.

La estructura de la propiedad se refleja en el plano correspondiente de información (Gráfico I4).

El ámbito queda dividido en dos parcelas privadas sobre las que Plazatik Zubizarreta Etxebizitzak, S. Coop. tiene los derechos de compra venta según contratos privados.

Este plano se resume en el presente cuadro de propiedades:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		
PARCELA	SUPERFICIE	PROPIEDAD
<b>7576648</b>	2.688,86 m <sup>2</sup>	Familia Karrera y Garcés
<b>7575067</b>	1.618,14 m <sup>2</sup>	Familia Iturrioz
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>4.307,00 m<sup>2</sup></b>	

### 2.1.7. Infraestructuras existentes.

Al este de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación discurre la carretera GI-3212 de Ibarra a Leaburu, y al sur la calle Apatta erreka, por las que discurren las diferentes infraestructuras urbanas.

Las parcelas edificables resultantes disponen de comunicación directa con dichos viales, por lo que el acceso a las diferentes infraestructuras está asegurado para las edificaciones propuestas.

Actualmente cruzan el subámbito dos líneas aéreas de electricidad. La primera, de alta tensión se mantiene tal y como actualmente discurre debido a que, por la altura a la que pasa sobre la parcela, no influye en el trazado de la misma. La segunda, de tensión media, se prevé soterrar desde el último apoyo por el linde oeste y se soterrará por el vial de acceso al centro escolar de Escolapios conduciéndose a un transformador que dé servicio a todo el subámbito. Desde la propia parcela se continuará el suministro cruzando la carretera GI-3212 hasta el siguiente apoyo del Término Municipal de Ibarra. Se adjunta plano descriptivo de la actuación.

### 2.1.8. Procedencia del plano topográfico.

El plano procede de un levantamiento topográfico de estado actual realizado en Octubre de 2018 por este equipo redactor.

## 2.1. Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.

### 2.2.1. Planeamiento General

Las determinaciones urbanísticas que se desarrollan vienen definidas por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con fecha 3 de marzo de 2009.

La definición de los parámetros urbanísticos de aplicación a las parcelas incluidas en el presente documento, se recogen en el apartado correspondiente de las Ordenanzas Regulatoras, así como en la ficha urbanística referida al sub ámbito 15.2 Zubizarreta.

Se transcriben a continuación de forma íntegra los párrafos que hacen referencia a este subámbito recogidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa y que son susceptibles de modificación.

### " III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

(Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».

##### A. Condiciones de edificación.

###### a) Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 6.532 m<sup>2</sup>(t).
- Bajo rasante: 5.540 m<sup>2</sup>(t).

###### b) Número de plantas de la edificación:

- Sobre rasante: IV + ático (a).
- Bajo rasante: III.

##### B. Condiciones de uso.

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.

###### b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

— Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir: 289 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

\* Edificabilidad residencial protegida:

\* Destinada a vivienda de protección oficial (34%): 1.494 m<sup>2</sup>(t).

\* Destinada a vivienda tasada (34%): 1.495 m<sup>2</sup>(t).

\* Edificabilidad residencial de promoción libre (32%): 1.406 m<sup>2</sup>(t).

\* Nueva edificabilidad residencial total: 4.395 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial total: 4.684 m<sup>2</sup>(t).

La edificabilidad urbanística restante prevista en el (sub)ámbito se destina a usos terciarios, e incluye los portales de la edificación.

## **2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales**

Se procederá a la ordenación y ejecución de una conexión viaria que, pasando por debajo de Kondeako Aldapa, permita la comunicación de este Ámbito con Berazubi, y viceversa.

## **3. Clasificación urbanística.**

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

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

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General en la medida en que dicho Plan hace suya la ordenación planteada en la reiterada modificación de las Normas Subsidiarias referida al mismo.

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

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

El desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito «15.2. Zubizarreta» se condiciona a la cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos exteriores al mismo que se indican a continuación:

\* Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos exteriores al mismo vinculados a la calle que, arrancando desde la carretera de conexión con Leaburu, está situada entre las edificaciones de los números 43, 47 y 53, por un lado, y 41, 45, 51 y 55, por otro, todos ellos de San Blas Auzoa. Esta cesión se extenderá tanto a los terrenos actualmente ocupados por esa calle, como a los afectados por las previsiones de mejora y ampliación de la misma, en la medida y extensión en la que su propiedad corresponda a titulares de terrenos incluidos en dicho (sub)ámbito.

\* Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos situados entre dicho (sub)ámbito y el Ámbito Urbanístico «19 SanBlas», en la medida y con la extensión que resulte de la consideración conjunta de los dos condicionantes siguientes:

\* Resultar necesarios para la conexión, cuando menos peatonal, de aquellos (sub)ámbito y ámbito, de conformidad con los proyectos específicos (bien de planeamiento, bien de urbanización) que se promuevan a los efectos de la determinación de, entre otros fines, dichas conexión.

\* Tratarse de terrenos cuya propiedad corresponda a los mismos titulares que los del referido (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».

A los efectos de la consecución de esos objetivos se procederá a la elaboración y suscripción de un convenio entre, por un lado, el Ayuntamiento y, por otro, los propietarios de los citados terrenos.

#### **IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

##### 1. Calificación pormenorizada.

##### Régimen de calificación pormenorizada de los (sub)ámbitos «15.2 Zubizarreta»

##### a) Edificabilidad física de las parcelas ordenadas:

—Parcela «a.20.1/15.2»:

\* Sobre rasante: 3.402 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 2.750 m<sup>2</sup>(t).

—Parcela «a.20.2/15.2»:

\* Sobre rasante: 3.130 m<sup>2</sup>(t).

\* Bajo rasante: 2.790 m<sup>2</sup>(t).

##### b) Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

—Parcela «a.20.1/15.2»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos adjuntos a esta Norma Particular.

—Parcela «a.20.2/15.2»:

Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos adjuntos a esta Norma Particular.

No obstante, la ordenación específica del (sub)ámbito podrá ser objeto de un Estudio de Detalle que reajuste la ordenación específica prevista en este Plan General.

##### c) Condiciones de edificación y parcelación

El conjunto de la edificación proyectada, tanto sobre rasante como bajo rasante, en cada una de las parcelas "a.20.1/15.2" y "a.20.2/15.2" será objeto de un único proyecto de edificación.

Las condiciones de parcelación jurídica tanto de las parcelas urbanísticas ordenadas como de los bloques de edificación serán las establecidas en la fase de ejecución de la ordenación planteada, bien en el correspondiente Programa de Actuación Organizadora, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se integren.

##### d) Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

— Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en este Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, incluidas las reguladoras del tamaño medio de la vivienda.

— (Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta»

\* Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos residenciales:

\* Parcela «a.20.1/15.2»: 2.484 m<sup>2</sup>(t).

\* Parcela «a.20.2/15.2»: 2.200 m<sup>2</sup>(t).

\* Los criterios de vinculación de la edificabilidad residencial bien al régimen de vivienda protegida, bien al de promoción libre son los expuestos en el anterior epígrafe «III».



*\* Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a otros usos:*

*\* Usos terciarios en la planta baja de la parcela  
«a.20.1/15.2» (incluye portales): 918 m<sup>2</sup>(t).*

*\* Usos terciarios o de garaje en la planta baja de la parcela  
«a.20.2/15.2» (incluye portales): 930 m<sup>2</sup>(t).*

## 2. Categorización del suelo urbano.

— Los terrenos del (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

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

- Se ha de tener en cuenta, a lo efectos correspondientes, la presencia bien dentro del ámbito bien en sus inmediaciones de la regata Zelai y de la carretera "N-1".
- También se ha de tener presente a los efectos correspondientes la existencia en el ámbito de los suelos potencialmente contaminados reflejados en el plano "IV.1 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" del documento "5.Planos" de este Plan General.

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

Dentro de este ámbito no se integra edificación ni elemento alguno en el Catálogo de este Plan General.

## **VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

### 1. Régimen de urbanización.

*B. El régimen de urbanización del (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» será el definido en el proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el mismo. El ámbito de ese proyecto se extenderán hasta el límite del Ámbito «17. Apatta».*

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

*Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones existentes en los (sub)ámbitos «15.2 Zubizarreta»*

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

#### 3.1. Condiciones de actuación.

B. El (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» conforma, en sí mismo, un ámbito de actuación integrada independiente.

#### 3.2. Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora

*Cada uno de los ámbitos de actuación integrada mencionados en el apartado anterior será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en los plazos máximos que se exponen a continuación:*

*—Programa a promover en el ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «15.2 Zubizarreta»: En el plazo de cuatro años contados a partir de la entrada en vigor de este Plan.*

### 3.3. Coeficientes de ponderación de usos.

*Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, y sin perjuicio de su correspondiente y posterior actualización / adaptación en el (sub)ámbitos «15.2 Zubizarreta» en el contexto de los expedientes urbanísticos a formular en los mismos, se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:*

- Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.*
- Vivienda de régimen tasado: 1,70.*
- Vivienda libre: 5,00.*
- Uso terciario: 1,70*
- 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.*

### 3.4. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

*A. Con carácter general, esas condiciones serán las que, en cada caso, determinen tanto el referido Programa de Actuación Urbanizadora como el proyecto de equidistribución a promover en cada unidad de ejecución que se delimite.*

*En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en dichas unidades de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ellas, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.*

*B. En ese contexto general, se considerarán como tales cargas de urbanización, entre otras:*

*(Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».*

*La ejecución y abono del conjunto de las obras de urbanización previstas dentro del mismo, incluidas las de ejecución de la correspondiente acera de conexión con el Ámbito Urbanístico colindante «17. Apatta».*

*La cesión de terrenos y el abono de las cargas mencionados en el apartado «5.B» del anterior epígrafe «III» será considerada como carga de urbanización externa tanto al ámbito de actuación integrada como a la unidad de ejecución.*

### 3. PROPUESTA DE ORDENACION.

#### 3.1. Objetivos y Criterios de la Ordenación Propuesta.

Los criterios y objetivos que se han tenido en cuenta para la articulación de la ordenación que se propone son los siguientes:

– Criterio de Racionalidad:

El PGOU vigente establecía para este (sub)ámbito un posible aprovechamiento en tres sótanos de uso de garajes y usos auxiliares. Teniendo la capa de firme a la profundidad del primer sótano o incluso más alto en algunos puntos no resulta racional proceder a una excavación en roca que supone en el tiempo un desempeño de las labores tremendamente larga en el tiempo. Disponiendo el ámbito de terrenos liberados de edificación sobre cota cero, parece más razonable por el tipo de terreno ampliar la ocupación del sótano único a toda la parcela a.20.1/15.2 donde se desarrolla la edificación.

Es más que razonable pensar que el documento del Plan General está realizado sobre una base topográfica de una escala adecuada a lo que es el Planeamiento. A la hora de realizar el planeamiento de desarrollo se realiza un topográfico a una escala más adecuada al tipo de trabajo a realizar y por ello es más real el topográfico que se ha realizado para el desarrollo inmobiliario. Por lo tanto el planeamiento de desarrollo se debe de ajustar a la medición real, sin que ello suponga modificación de los aprovechamientos otorgados pero si un ajuste de alineaciones y cotas.

En cuanto al uso terciario en planta baja de la parcela a.20.1/15.2, sabiendo la situación actual del sector de actividades económicas comerciales, resulta más que procedente que exista la posibilidad de que los locales de uso terciario puedan reducirse y adecuarse a la demanda real del mercado y evitar la situación que está produciéndose en este momento de locales comerciales abandonados por falta de uso. De esta forma, se propone disminuir la superficie destinada al uso terciario al 50 % de la planta baja y destinar el restante 50 % a uso de garaje y usos auxiliares.

– Criterio Económico:

Es evidente que la ejecución de sótanos por debajo de la cota del primero de ellos supone unos sobrecostos que hace que la promoción inmobiliaria descarte la realización de un segundo y por supuesto un tercer sótano. Además de la ejecución del segundo sótano deviene la ejecución de rampas de acceso que a su vez genera la desaparición de plazas de aparcamiento con lo que no resulta rentable no sólo desde el aspecto económico sino físicamente las plazas que se generan no suponen un aumento significativo de plazas por las que se pierden con la propia rampa de acceso.

La ejecución de la planta baja sólo para usos terciarios va a producir una venta de los mismos a largo plazo y que supone un gasto financiero que en el caso de una Cooperativa de vivienda supone que dichos ingresos se difieren en el tiempo y con futuro incierto de venta. Con objetivo de evitar dicha situación, se propone reducir a la mitad el uso terciario y destinar la parte restante a usos como garaje y auxiliar para que se puedan albergar en dicha planta trasteros que han demandado los futuros compradores de las viviendas que se ejecutarán.

-Criterio Técnico

Realizar un segundo sótano de garajes supone un incremento en medidas de seguridad de incendios y ventilación que sólo aportan ocupaciones de conductos en techos y verticalmente que no suponen mejoras de ocupación.

El topográfico realizado con fecha de octubre de 2018 es de un detalle superior al del Plan General y es lógico adaptar la ordenación a la situación real.

Los locales de uso terciario que tienen fachada a la parte trasera del edificio son de difícil salida al mercado por iluminación y vistas y parece más lógico que se dediquen a usos de estancia no prolongada, como son los trasteros o almacenes. Es por ello que el 50% de superficie que se destinará de uso Garaje y usos auxiliares que y se ha mencionado en los anteriores apartados se ubicará en la zona trasera del edificio.

### 3.2. Descripción de la ordenación.

La ordenación propuesta es prácticamente la misma a la del Plan General a excepción de la incorporación del carril bici en la urbanización al que se hace referencia dentro del mismo documento. Dicho añadido supone una ampliación de la zona de "acera" de usos carril bici y peatonal de 3.00 m a 5.00 m de ancho.

Además de dicha modificación existe una diferencia de la propuesta que se ve reflejada en el sótano de la parcela a.20.1/15.2 dónde la destinada a garajes se construye a dos plantas pero ocupando en subsuelo la zona destinada a aparcamiento en superficie.

Siendo una ordenación asimilable al Plan General ésta se ajusta a las medidas y formas que devienen del topográfico realizado con fecha de octubre de 2018 y a los reajustes necesarios que han sido necesarios llevar a cabo para la incorporación del carril bici en el ámbito.

Al ajustar la ordenación del Plan General al nuevo plano topográfico y nueva propuesta de aceras y bidegorri la parcela a.20.2/15.2 ha sufrido pequeñas variaciones en el perfil de la edificación. Esas modificaciones no afectan en absoluto a la edificabilidad residencial permitida que seguirá siendo de 2.200 m<sup>2</sup>(t) tal y como establecen las normas urbanísticas vigentes.

El Plan Especial ordena los usos sin aumento de aprovechamiento de los mismos de una manera más racional a la situación real de los usos y costumbres actualizados del mercado comercial.

Se proponen un total de 48 viviendas en la actuación de las cuales 16 son de libres y las restantes 32 de régimen de protección oficial. Se dividen así por parcela dichas viviendas:

\* Parcela «a.20.1/15.2»

16 viviendas libres  
8 viviendas de protección oficial

Total= 24 viviendas

\* Parcela «a.20.2/15.2»

24 viviendas de protección oficial

Total= 24 viviendas

### 3.3. Aprovechamientos Urbanísticos.

Los aprovechamientos urbanísticos definidos por el Plan General vienen determinados por la edificabilidad establecida en la ficha correspondiente al (sub)ámbito 15.2 “Zubizarreta” con los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

**Superficie total del (sub)ámbito = 4.520,12 m<sup>2</sup>**

#### **Aprovechamiento urbanístico sobre rasante**

##### Usos residenciales:

\* Parcela «a.20.1/15.2»: 2.484 m<sup>2</sup>(t).

\* Parcela «a.20.2/15.2»: 2.200 m<sup>2</sup>(t).

\* Destinada a vivienda de protección oficial (68%): 2.989 m<sup>2</sup>(t).

\* Edificabilidad residencial de promoción libre (32%): 1.406 m<sup>2</sup>(t).

\* Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir: 289 m<sup>2</sup>(t).

##### Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a otros usos:

\* Parcela «a.20.1/15.2» (incluye portales):

- Usos terciarios en planta baja de la parcela= 459 m<sup>2</sup>(t).

- Usos garaje o auxiliar en la planta baja de la parcela= 459 m<sup>2</sup>(t).

\* Parcela «a.20.1/15.2» (incluye portales):

-Usos terciario o de garaje en la planta baja de la parcela: 930 m<sup>2</sup>(t).

#### **Aprovechamiento urbanístico bajo rasante**

—Parcela «a.20.1/15.2»: 2.750 m<sup>2</sup>(t).

—Parcela «a.20.2/15.2»: 2.790 m<sup>2</sup>(t).

La ordenación propuesta para el ámbito, que incluye 2 parcelas edificables con uso residencial cuyo aprovechamiento será el siguiente:

#### **(Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».**

##### A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

—Sobre rasante: 6.532 m<sup>2</sup>(t)

—Bajo rasante: 5.540 <sup>2</sup>(t).

**b) Número de plantas de la edificación:**

—Sobre rasante: IV + ático (a).

—Bajo rasante: II y III.

### 3.4. Características del Plan Especial de Ordenación Urbana y parámetros

Los aprovechamientos urbanísticos definidos por el Plan General vienen determinados por la edificabilidad establecida en la ficha correspondiente al (sub) ámbito calificado como 15.2 “Zubizarreta”, de esta forma, se obtienen los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

Las características y parámetros del presente P.E.O.U. se recogen en las siguientes tablas incluidas en los planos del documento.

<b>SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO</b>	4.520,12 m <sup>2</sup>
<b>PERFIL DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE</b>	IV + ático (a).
<b>PERFIL DE LA EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE</b>	II y III
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE RASANTE</b>	6.532 m <sup>2</sup> (t).
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BAJO RASANTE</b>	5.540 m <sup>2</sup> (t).
<b>SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES E.10</b>	1.290,23 m <sup>2</sup>

Actualmente no existe edificabilidad materializada sobre las parcelas objeto del presente Proyecto excepto las correspondientes al Caserío Iturrioz que son objeto de derribo dado que están en situación de fuera de ordenación.

La ordenación propuesta para el (sub)ámbito, que incluye 2 parcelas edificables con uso residencial y mantiene el aprovechamiento urbanístico total sobre y bajo rasante.

#### 3.4.1. Categorización del suelo

De conformidad con lo que establece el Art.11 de la Ley 2/2006, el (sub)ámbito queda categorizado como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización y edificación. Ello es debido a que la urbanización actual no contempla las dotaciones, servicios e infraestructuras precisos exigidos por la ordenación urbanística o carecen de la proporción, las dimensiones o las características adecuadas exigidas por la misma para servir a la edificación que sobre ellos exista o se hubiera de construir.

El sub ámbito necesita de una actuación urbanizadora que se realice mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación o renovación urbana.

A efectos de gestión y de conformidad con lo establecido en el art. 138 de la Ley 2/2006, el ámbito constituye una Actuación Integrada independiente, en suelo urbano no consolidado por la urbanización y edificación, para dar lugar a dos solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora y que habrán de acometerse a través de dos unidades de ejecución completas en régimen público y privado. La ejecución en dos unidades de ejecución no supondrá de ninguna manera impedimento en la movilidad adecuada del subámbito. Una vez ejecutada la primera fase funcionarán todas las movilidades posibles del subámbito de manera adecuada.

Los terrenos incluidos en el ámbito no cuentan con los servicios a pie de parcela. En este momento no existe urbanización excepto una acera de conexión con la calle Apatta Erreka y que finaliza en el caserío Iturrioz.

La superficie total de urbanización es de 2.525,62 m<sup>2</sup>.

Suponiendo un gasto de urbanización de 320,75 €/m<sup>2</sup> la urbanización pendiente de realizar en el ámbito supera el coste del 5% del coste de la edificación de manera que estamos ante una actuación integrada por falta o insuficiencia de urbanización y edificación.

### 3.4.2. Tabla de calificación global

SUPERFICIE DEL SUBÁMBITO		4.520,12 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> (s))	Sobre rasante (Total)	6.532,00 m <sup>2</sup>
	BOE	2.989,00 m <sup>2</sup>
	Libres	1.695,00 m <sup>2</sup>
	Nueva residencial	1.406,00 m <sup>2</sup>
	Sustituida	289,00 m <sup>2</sup>
	Residencial Total	4.684,00 m <sup>2</sup>
	Terciario	459 m <sup>2</sup>
	Garaje o uso auxiliar	1389 m <sup>2</sup>
	Bajo rasante	4.520,13 m <sup>2</sup>
CALIFICACIÓN GLOBAL	f.t. Espacio libre	100,25 m <sup>2</sup>
	e.10. Red de comunicación viaria	1.189,98 m <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbano	
SISTEMAS GENERALES	f.t. Espacio libre	100,25 m <sup>2</sup>
	e.10. Red de comunicación viaria	1.189,98 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE PLANTAS DEL EDIFICIO	Sobre rasante: IV + ático Bajo rasante: II y III	

### 3.4.3. Tabla de calificación pormenorizada

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO-URBANO	Suelo urbano por falta y/o insuficiencia de urbanización y edificación				
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	a.20.1	918 m <sup>2</sup> sobre rasante 1.471,20 m <sup>2</sup> bajo rasante			
	a.20.2	918 m <sup>2</sup> sobre rasante 1.588 m <sup>2</sup> bajo rasante			
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	a.20.1	Sestra gainean	residencial	2.484	
			terciario	459	
			garaje o auxiliar	459	
	a.20.1	Bajo rasante	residencial	2.750	
			Sestra gainean	residencial	2.200
				terciario	930
Bajo rasante	terciario	2.790			
NÚMERO DE VIVIENDAS	a.20.1	24 viviendas (16 viviendas libres + VPO 8 viviendas)			
	a.20.2	24 viviendas (24 viviendas)			



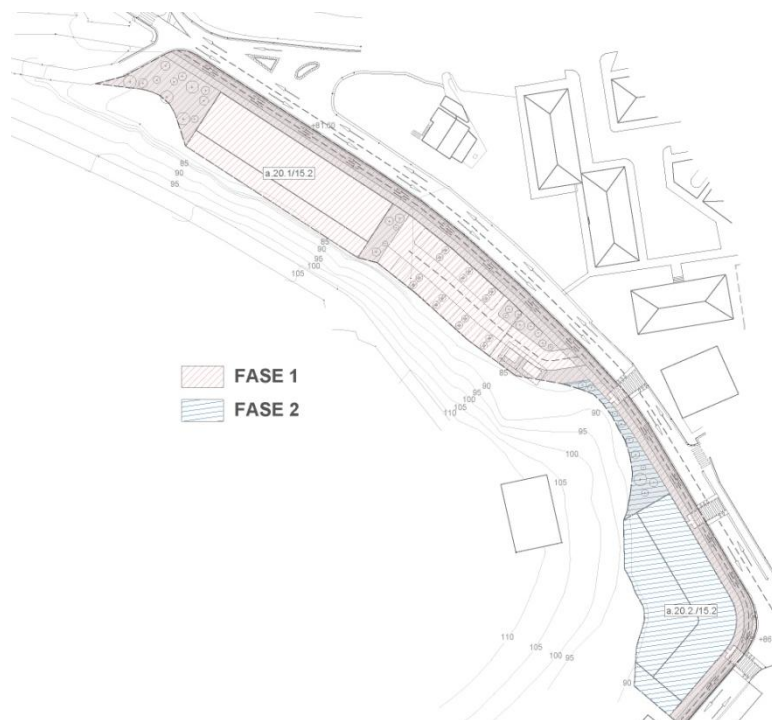
### 3.5. Criterios de Urbanización.

Al estar ante una Actuación Integrada por falta o insuficiencia de urbanización y edificación serán necesarias llevar a cabo obras de urbanización. De manera que será necesaria la realización de Un Proyecto de Urbanización tal y como queda regulado en el art. 194 de la Ley 2/2006. Por tanto, se redactará el preceptivo Proyecto de Urbanización y definirá los detalles técnicos de las obras de urbanización precisando lo suficiente, como para poder ser ejecutado, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

La ejecución de la urbanización requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su previa aprobación administrativa y su publicación en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.

El proyecto se formalizará en una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que procedan.

En cualquier caso, las obras de urbanización se ejecutaran en dos fases diferenciadas y ligadas a cada uno de los bloques sobre y bajo rasante definidos en la ordenación del Plan General. Recaltar una vez más que la ejecución en dos unidades de ejecución no supondrá de ninguna manera impedimento en la movilidad adecuada del subámbito. La ejecución de la urbanización en dos fases se debe a que dada la avanzada edad de la propietaria del Caserío Iturrioz no es conveniente trasladarla a una residencia temporal hasta que se le asigne su vivienda correspondiente en permuta. Es por ello que se ejecutará la primera fase de la urbanización en la cual se ejecutará el bloque de viviendas de la parcela "a.20.1/15.2" y una vez finalizada se le realojará en su vivienda. Una vez finalizada la primera fase y cuando la propietaria se instale en su vivienda se dará inicio a la ejecución de la segunda fase.



Se deberá redactar un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) en el que se especifiquen los esquema de la urbanización, los recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, las características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y

de su conexión con las redes generales hasta su depuración, la capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos, las previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, las características de la red de distribución de gas, la conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios la ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general y una memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.

### 3.6. Tratamiento de talud y propuesta de mantenimiento del mismo.

Aunque el ámbito presenta una topografía de muy poca pendiente en su orientación NE cuenta, en la trasera del edificio proyectado, con un talud existente excavado casi en su totalidad en roca sana y que se mantendrá con la disposición actual.

Dichas tierras serán de cesión gratuita para el Ayuntamiento. El proyecto de urbanización recogerá cuales serán los trabajos a llevar a cabo para asegurar la estabilidad del talud y también definirá una zona adecuada para poder llevar los trabajos de mantenimiento necesarios en dicho talud.

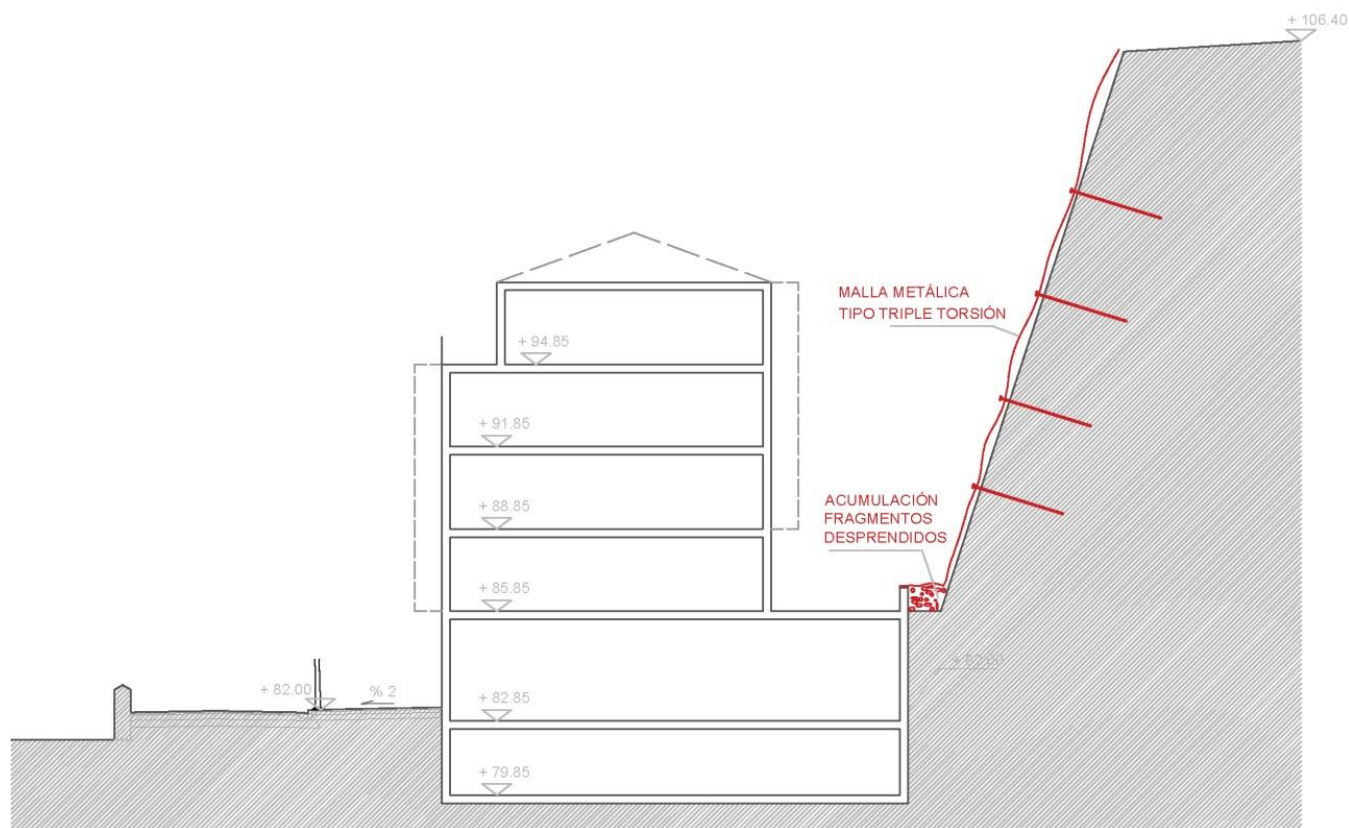
Pese a que en el momento correspondiente se definirán con exactitud los trabajos a realizar, se adelanta en el presente Plan Especial la propuesta de trabajos a realizar que se recogen a su vez en el Estudio Geológico realizado y se cita a continuación.

Previamente a la ejecución del edificio, se deberá proceder a la eliminación de la vegetación espontánea existente, y realizar una inspección detallada del talud. El estudio geológico considera que aparentemente, y después de los años transcurridos desde su apertura, el talud se presenta como estable aunque en puntos concretos han acaecido sucesos de caída de bloques hacia la explanada.

El geotécnico propone que con una perspectiva a largo plazo, y teniendo en cuenta que las actuaciones sobre el talud serán de difícil ejecución una vez construido el edificio de viviendas, se considera recomendable la generación de una cobertura vegetal sobre el talud "desnudo", de cara a minimizar y/o evitar la meteorización del mismo por efecto del agua de lluvia y de escorrentía que a él pueda llegar. Para la función, se podrá colocar una malla metálica, tipo triple torsión, anclada tanto en la parte alta como en la base del talud, y posteriormente proceder a la revegetación o tapizado del talud mediante la implantación de plantas trepadoras (hiedras y similares), de fácil enraizamiento y rápida colonización de la superficie favorecida por la malla metálica.

Esta malla metálica tiene otra función, pues puede minimizar la caída de pequeños fragmentos de roca que se pueden desprender del talud, y con los mismos lleguen a invadir el actual aparcamiento. La actuación de la malla consiste en encauzar el movimiento de los fragmentos sueltos de una forma lenta entre el talud rocoso y la malla hasta el pie del talud, donde se acumularán los fragmentos desprendidos y se podrán recoger periódicamente por los operarios municipales.

Antes de colocar la malla, se deberá sanear y limpiar la cabecera y la superficie del talud de bloques y fragmentos inestables y restos de vegetación. Los elementos de sujeción de la malla al terreno son piquetes de acero que se anclan en el borde superior del talud, empotrándolos en el sustrato rocoso. La parte baja de la malla se fijará al talud hincando piquetes de acero a una distancia aproximada de 1 metro.



## 4. DETERMINACIONES LEGALES Y DE GESTIÓN.

### 4.1. Adecuación del Plan a la normativa vigente.

El presente Plan Especial se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente y cumple las determinaciones del documento del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, aprobado definitivamente con fecha 3 de marzo de 2009.

El presente P.E.O.U. cumple con el Decreto 68/2000 del 11 de abril sobre supresión de barreras urbanísticas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco y Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de accesibilidad, también del Gobierno Vasco.

A tal efecto, cualquier punto del sistema de espacios libres y de equipamiento de uso y dominio público, será accesible mediante rampas de pendiente inferior al 6%.

Por su parte, las actuaciones edificatorias propuestas en las dos parcelas residenciales son accesibles en todos los casos.

### 4.2. Actuación Integrada

Como bien se ha mencionado a lo largo del documento, el ámbito de actuación constituye una Actuación Integrada por falta o insuficiencia de urbanización de manera que será de aplicación el Artículo 6 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio de suelo, de estándares urbanísticos.

### 4.3. Cesiones.

De conformidad con lo dispuesto en el planeamiento general y en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Tolosa, los siguientes:

*Todas las superficies destinadas por el Plan a dominio y uso público, que serán todas las no ocupadas por la parcela privada edificable y que vienen definidas en los planos correspondientes.*

*El 15% del aprovechamiento lucrativo sobre la edificabilidad del subámbito que será sustituido por una compensación económica. Dicha compensación económica se concretará en el momento de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.*

También, según el Convenio firmado con el Ayuntamiento de Tolosa el 21 de julio de 2008, se deberán de transmitir gratuitamente al Ayuntamiento la propiedad de la totalidad de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, afectados por el convenio. A continuación se citan los suelos que se deberán ceder tal y como se indica en el convenio y ficha urbanística del ámbito:

*\* Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos exteriores al mismo vinculados a la calle que arrancando desde la carretera de conexión Leaburu, está situada entre las edificaciones de los números 43, 47 y 53, por un lado, y 41, 45, 51 55, por otro, todos ellos de San Blas Auzoa. Esta cesión se extenderá tanto a los terrenos actualmente ocupados por esa calle, como a los afectados por las previsiones de mejora y ampliación de la misma, en la medida y extensión en la que su propiedad corresponda a titulares de terrenos incluidos en dicho (sub)ámbito.*

*\* Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos situados entre dicho (sub)ámbito y el Ámbito Urbanístico "19 SanBlas", en la medida y con la extensión que resulte de la consideración conjunta de los dos condicionantes siguientes:*

*\* Resultar necesarios para la conexión, cuando menos peatonal, de aquellos (sub)ámbito y ámbito, de conformidad con los proyectos específicos (bien de planeamiento, bien de urbanización) que se promuevan a los efectos de la determinación de, entre otros fines, dichas conexión.*

*\* Tratarse de terrenos cuya propiedad corresponda a los mismos titulares que los del referido (sub)ámbito "15.2. Zubizarreta".*

Para ello se determinará tanto en el P.A.U. como en el documento de reparcelación, la delimitación exacta de los terrenos correspondientes que están clasificados como no urbanizables. El momento más oportuno es precisamente cuando existan visos de que el subámbito tiene trazas de poder ser desarrollado y el hecho de que se esté tramitando este Plan Especial hace que quede demostrada la clara intención de llevar a cabo esta actuación.

La transmisión de dichos terrenos se realizará de conformidad con los criterios y de la manera que señala el Convenio citado. Se propone que el momento más adecuado sea en el proceso de aprobación del Proyecto de reparcelación. Todo ello según el Convenio suscrito entre las partes.

#### 4.4. Cumplimiento de los Estándares urbanísticos

En cumplimiento del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos a continuación se describe su cumplimiento:

Estamos ante un suelo urbano no consolidado de uso predominantemente residencial por lo que será de aplicación el Artículo 6 del Decreto.

##### a) Zonas verdes y espacios libres

15% de la superficie del ámbito.

El (Sub)ámbito "15.2. Zubizarreta" cuenta con una superficie de 4.520,12 m<sup>2</sup> y una superficie destinada a sistemas generales de 1290,12 m<sup>2</sup>.

Por lo que,

$$3.230,00 \text{ m}^2 \times 0,15 = \underline{484,50 \text{ m}^2} \text{ de zonas verdes y espacios libres.}$$

La ordenación cuenta con un espacio de zonas verdes de 561,88 m<sup>2</sup> que es superior al mínimo establecido por el estándar 484,50 m<sup>2</sup>.

##### b) Otras Dotaciones públicas locales.

B.1) 5 m<sup>2</sup>(s) por cada 25 m<sup>2</sup>(s) de techo sobre edificabilidad urbanística.

$$6.532 \text{ m}^2(\text{t}) \times 5 \text{ m}^2(\text{s}) / 25 \text{ m}^2(\text{s}) = 1.306,40 \text{ m}^2(\text{s})$$

Ante la imposibilidad del cumplimiento del estándar de otras dotaciones públicas locales de la red de sistemas locales el punto tres del Artículo 7 del Decreto establece lo siguiente:

*" 3. Cuando tal adquisición y cesión no resulten posibles, el importe económico correspondiente a las citadas superficies, se calculará e ingresará del mismo modo previsto en el artículo 5 de este Decreto, en cuenta y programa específico del Patrimonio Municipal del Suelo, como fondo indefinidamente vinculado a tal finalidad, y/o a la de la renovación de las dotaciones existentes. La administración Municipal deberá proceder a su adquisición o compensación en el plazo máximo de cinco años "*

Dicho esto, en la fase de Proyecto de Reparcelación se procederá a la compensación de la superficie de otras dotaciones públicas locales que por razones obvias de falta de superficie debido a la superficie que ocupan los sistemas generales en el ámbito es imposible cumplir.

##### c) Aparcamientos

La actuación contempla un total de 4.684,00 m<sup>2</sup>(t) de uso residencial.

Javier Tellería Elorz

I. Memoria

**Fecha** 21/12/2020

1. Memoria Plan especial

Por lo que el estándar será el siguiente:

$$(4.684,00 \text{ m}^2(\text{t}) \times 0.35 \text{ pl. de aparcamiento}) / 25 \text{ m}^2(\text{t}) \text{ residencial} = 65.57 \text{ pl. de aparcamiento.}$$

La propuesta cuenta con 80 pl. aparcamiento > 66 pl. de aparcamiento exigidos por el estándar urbanístico.

#### d) Vegetación

Plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial.

La actuación cuenta con un total de 48 nuevas viviendas.

Se proponen un total de 50 árboles por lo que se cumple con lo citado en el estándar.

## **4.6. Cumplimiento de la Ordenanza municipal**

### Artículo 98. Dotación de plazas de aparcamiento para automóviles

Se exige para las edificaciones residenciales de nueva planta y/o de las parcelas vinculadas a los mismo deberá ejecutarse una dotación de aparcamientos para automóviles equivalente a:

A) Viviendas de protección oficial: 1 Plaza de aparcamiento por vivienda

El subámbito cuenta con un total de 32 viviendas de protección oficial.

Por lo tanto= 32 plazas de aparcamiento

B) Viviendas de promoción libre: 1.5 plazas de aparcamiento por vivienda

El subámbito cuenta con un total de 16 viviendas de promoción libre.

Por lo tanto

16 viviendas x 1.5 plazas/vivienda = 24 plazas de aparcamiento

### **Total plazas de aparcamiento:**

32 + 24 plazas= **56 plazas de aparcamiento**

La propuesta cuenta con 80 plazas de aparcamiento, 24 más que el mínimo exigido según el estándar urbanístico del ayuntamiento.

### Artículo 99. Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas

Tal y como se regula en el artículo se debe proyectar y ejecutar una dotación de aparcamientos para bicicletas equivalente a 0,25 plazas por vivienda y/o 70 m<sup>2</sup> (útiles).

Se realizará el cálculo de dicha dotación teniendo en cuenta que la propuesta cuenta con un total de 48 viviendas por lo que:

$$48 \text{ viviendas} \times 0,25 = \mathbf{12 \text{ aparcamientos de bicicletas.}}$$

Cada plaza de aparcamiento deberá constar de unos aproximadamente  $1,20 \text{ m}^2$  de manera que la ordenación deberá contar con una superficie de  $14,40 \text{ m}^2$  aproximados destinados al aparcamiento de bicicletas en parcela privada.

El proyecto constructivo de edificación deberá contar con dichos espacios que garanticen el almacenamiento de 12 bicicletas.

## 4.5. Parcelación

Se definen 2 parcelas (parcela a.20.1/15.2 y parcela a.20.2/15.2) edificables de uso residencial, tal y como queda definido en los planos de ordenación.

Las parcelas tendrán carácter de indivisibles, y así figuraran en el Proyecto de Reparcelación.

Por último será el proyecto de reparcelación el que establezca las servidumbres o condiciones necesarias que deben incluirse en cuanto al régimen de propiedad horizontal, en relación al núcleo de comunicación común, el acceso a garajes, etc.

Tal y como se ha mencionado en anteriores apartados en el proceso de concertación se cumplimentará las estipulación cuarta apartado 2 en cuanto a cesiones al Ayuntamiento de Tolosa.

## 4.6. Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

De conformidad con el Art. 10 del Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos, el planeamiento urbanístico municipal determina para el ámbito 15.2 Zubizarreta una reserva del 68% de la edificabilidad residencial a viviendas sometidas al régimen de protección pública, concretamente, todas ellas quedarán sometidas al viviendas de protección oficial de régimen general.

El plan especial propone un total de 48 viviendas en la actuación, que se clasifican de la siguiente manera:

### Parcela a.20.1/15.2

16 viviendas libres

8 viviendas de protección oficial

### Parcela a.20.1/15.2

24 viviendas de protección oficial.



#### 4.7. Edificios declarados fuera de ordenación.

Existen en el ámbito edificios actualmente que se declaran fuera de ordenación ya que ocupan la ubicación de las futuras actuaciones.

En concreto se encuentran fuera de ordenación las edificaciones de la parcela del caserío Iturrioz. Esto es el propio caserío, el edificio de cuadra y silo de almacenamiento de pasto y los actualmente existentes invernaderos.

La demolición de estos edificios del caserío Iturrioz se incluirá como parte de las obras de urbanización a ejecutar en el ámbito. Así, también se añadirá a dichos trabajos la demolición del edificio anexo de cuadra y silo y los invernaderos actualmente existentes.

El derribo del caserío se realizará en la segunda fase de urbanización tal y como se detallarán en los documentos de PAU y Proyecto de Urbanización. La razón de llevar a cabo la demolición en la segunda fase se debe a que se quiere evitar a toda costa tener que trasladar temporalmente a la única propietaria que vive allí, de edad avanzada, a una residencia temporal mientras se ejecuta las viviendas. De esta manera se plantea ejecutar el edificio de la parcela a.20.1/15.2 junto con la primera fase de urbanización que es donde se realojará definitivamente a la propietaria y una vez finalizada la fase proceder a ejecutar la actuación restante.

#### 4.8. Declaración de calidad del suelo.

Los suelos incluidos en el ámbito del presente documento no se encuentran catalogados como suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes, por lo que quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de Junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Javier Tellería Elorz  
**Fecha** 21/12/2020


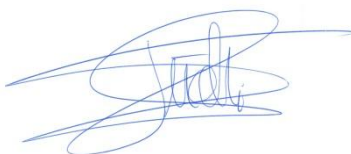
I. Memoria  
1. Memoria Plan especial

Tolosa a octubre de 2020

El Arquitecto Superior

El Abogado

El promotor



Javier Tellería Elorz

Iñaki Sagarzazu Izeta

Tolosako Plazatik  
Zubizarreta Elkarte Kopoperatiboa

**DOCUMENTO B1:**

**NORMAS URBANISTICAS**

## TÍTULO PRELIMINAR

### GENERALIDADES

#### Artículo 1º.- Ámbito

Las presentes ordenanzas se aplicaran a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana del “(Sub) ámbito 15.2 Zubizarreta”.

#### Artículo 2º.- Entrada en vigor

Las determinaciones del presente Plan entraran en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 97 de la Ley 2/2006.

#### Artículo 3º.- Condiciones de Vigencia

Las determinaciones del Plan mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

#### Artículo 4º.- Obligatoriedad

Todos los actos de edificación y uso del suelo que se realicen dentro del territorio que comprende este Plan Especial de Ordenación Urbana, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en el establecidas, a sus Ordenanzas Generales de Edificación o construcción del Ayuntamiento o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

#### Artículo 5º.- Terminología de Conceptos

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Desarrollo.

#### Artículo 6º.- Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance de los mismos

Los documentos de que consta el presente Plan Especial son los siguientes:

DOCUMENTO A: MEMORIA  
DOCUMENTO B: NORMAS URBANISTICAS  
DOCUMENTO C: DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION DE LA EJECUCION  
DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO  
DOCUMENTO E: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
DOCUMENTO F: EVALUACION ESTRATEGICA AMBIENTAL SIMPLIFICADA  
DOCUMENTO G: CUMPLIMIENTO DE LEYES DE GÉNERO  
DOCUMENTO H: DOCUMENTO EJECUTIVO  
PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

Los epígrafes 3.3, 3.4. y 4 de la Memoria Informativa y Justificativa (Documento A), las Normas Urbanísticas de Desarrollo (Documento B), el Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución (Documento C) y los Planos de Información y Propuesta (Documento E) son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística y por tanto esta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente explicativo, por lo que, en caso de contradicción, serán aquellos los que prevalezcan.

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

## TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPITULO 1.1.- REGIMEN DE CALIFICACION Y CATEGORIZACION

#### Artículo 7º.- Definición del Régimen de Calificación y Categorización

El (sub)ámbito del sector objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en plano adjunto.

La categorización es la de suelo urbano no consolidado por insuficiente y/o inexistente urbanización y edificación.

#### Artículo 8º.- Código de calificación

La calificación pormenorizada, se ajusta a la siguiente relación de usos, que coincide con la sistematización asignada por el Plan General:

#### PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

Residencial.  
Terciario.  
Garajes y uso auxiliares  
Terraza descubierta (Uso privado de vivienda o local anejo)  
Uso privado no edificable excepto bajo rasante autorizado.

#### COMUNICACIONES

Viaro Urbano Local

#### Artículo 9º.- Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada

#### PARCELA RESIDENCIAL

Residencial Zona Global <<A20>>  
Terciario.  
Garajes y usos auxiliares.  
Terraza descubierta (Uso privado de vivienda o local anejo)  
DOMINIO: Privado  
USO URBANISTICO: Viviendas y usos autorizados

#### ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Áreas de uso público.  
DOMINIO: Publico  
USO URBANISTICO: Espacios libres de uso exclusivamente peatonal o rodado.

EDIFICACION: Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado o calificación pormenorizada.

## **CAPITULO 1.2.- REGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA**

### **Artículo 10º.- Régimen de actuación urbanística**

A efectos de gestión el ámbito constituye una Actuación Integrada por falta y/o insuficiencia de urbanización y edificación.

Se formulara un Programa de Actuación Urbanizadora, un Proyecto de Urbanización, y un Proyecto de Reparcelación que recogerá la cuantificación del 15% de cesión obligatoria al ayuntamiento.

## TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

### CAPITULO 2.1.- CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

#### Artículo 11º.- Generalidades

Las construcciones que se desarrollan en las parcelas edificables se ajustaran en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo, en los planos y en el cuadro de características, en el que las superficies de techo edificable y volumen en su caso, destinados a usos lucrativos asignados a las parcelas, tienen el carácter de techo máximo.

#### Artículo 12º.- Aprovechamiento edificatorio

##### 1.- Aprovechamiento sobre rasante

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en la totalidad del (sub)ámbito residencial es de 6.532 m<sup>2</sup>(t) en vivienda nueva, que se destinan al uso de vivienda y compatibles con el mismo.

##### 2.- Aprovechamiento bajo rasante

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 5.540 m<sup>2</sup>. Se permite la construcción de dos planta sótano para la parcela a.20.1/15.2 y tres plantas de sótano para la parcela a.20.2/15.2 por debajo de las cotas de Planta Baja.

El aprovechamiento bajo rasante se destinara al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de las viviendas cumpliéndose la obligación de un estándar mínimo.

Se permite la ocupación de suelo que excede de la implantación de la edificación sobre rasante en una planta de sótano de garajes. En este caso se aplicará la figura del Complejo inmobiliario.

#### Artículo 13º.- Parcelación

Se definen dos parcelas edificables privadas y los espacios públicos. La delimitación de todas ellas se refleja en los planos del presente proyecto.

Las parcelas residenciales resultantes tendrán el carácter de indivisibles.

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO-URBANO	Suelo urbano por falta y/o insuficiencia de urbanización y edificación			
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	a.20.1	918 m <sup>2</sup> sobre rasante 1.471,20 m <sup>2</sup> bajo rasante		
	a.20.2	918 m <sup>2</sup> sobre rasante 1.588 m <sup>2</sup> bajo rasante		
EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	a.20.1	Sestra gainean	residencial	2.484
			terciario	459
	Bajo rasante	residencial	2.750	
		a.20.1	Sestra gainean	residencial
terciario	930			
Bajo rasante	terciario	2.790		
NÚMERO DE VIVIENDAS	a.20.1	24 viviendas (16 viviendas libres + VPO 8 viviendas)		
	a.20.2	24 viviendas (24 viviendas)		

#### Artículo 14º.- Alineaciones

En los planos de Ordenación y en las fichas urbanísticas se definen las alineaciones de las diferentes parcelas residenciales.

#### Artículo 15º.- Rasantes

Las rasantes de urbanización se ajustaran a lo establecido en los planos y Ordenanzas Regulares Particulares del presente Plan, pudiendo realizarse pequeños ajustes debidamente justificados para adaptarse a la topografía, sin que ello suponga modificar el presente Plan Especial.

No se podrán modificar con deterioro de la funcionalidad de elementos de uso público, para facilitar o mejorar el funcionamiento o las condiciones de acceso a la parcelas residencial.

Para la definición de las alturas de las edificaciones residenciales se tomaran como referencia las establecidas en las fichas correspondientes a cada parcela.

#### Artículo 16º.- Perfiles y Alturas

Se establecen los siguientes perfiles edificatorios:

Parcela a.20.1/15.2= Dos plantas de Sótano, Planta Baja, 3 Plantas Altas y Ático para la parcela residencias

Parcela a.20.2/15.2= Tres plantas de sótano, Planta baja, 3 Plantas Altas y Ático para la parcela a.20.2/15.2.

Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. A efectos de perfiles normativos, se ha considerado una altura de 3,00 metros de suelo a suelo.

#### Artículo 17º.- Patios



Se permiten los patios interiores de ventilación, cumpliendo las condiciones generales definidas para su implantación en el Plan General.

#### Artículo 18º.- Cuerpos salientes o vuelos

Se autorizan los cuerpos salientes de las alineaciones máximas. Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales

#### Artículo 19º.- Elementos salientes en fachadas

Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales.

#### Artículo 20º.- Criterios de computo del aprovechamiento

Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales.

### **CAPITULO 2.2.- CONDICIONES DE DOMINIO**

#### Artículo 21º.- Condiciones Generales de Dominio

Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

#### Artículo 22º.- Servidumbres

Las parcelas residenciales y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas, entre otras las que resulten necesarias para garantizar, en su caso, el acceso a las plantas de sótano y salida de las mismas, destinadas a garajes.

El proyecto de reparcelación definirá y constituirá dichas servidumbres, con la definición y extensión que resulte necesaria.

### **CAPITULO 2.3.- CONDICIONES DE USO**

#### Artículo 23º.- Régimen de Uso

Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales.

### **CAPITULO 2.4.- CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES**

#### Artículo 24º.-

Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales.

#### Artículo 25º.- Condiciones de los locales destinados a garaje

Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales.

#### Artículo 26º.- Condiciones de los locales destinados a trastero

Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales.

### **CAPITULO 2.5.- CONDICIONES ESTETICAS Y DE ORNATO**

#### Artículo 27º.- Fachadas

Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales.

#### Artículo 28º.- Cubiertas

Según las prescripciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, en sus Normas Urbanísticas Generales.

## TÍTULO TERCERO: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Será necesaria la realización de Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización. Se aplicarán a las obras de urbanización las Normas Urbanísticas Generales definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa.

### CAPITULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

#### Artículo 29º.- Supresión de Barreras Urbanísticas

Las obras de urbanización definidas en el correspondiente Proyectos de de Urbanización, deberán ajustarse al Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, sobre supresión de Barreras Urbanísticas y Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la Promoción de la Accesibilidad, también del Gobierno Vasco.

#### Artículo 30º. Criterios Ambientales.

Se atenderá en el desarrollo del presente documento a lo recogido en lo que se refiere a Sostenibilidad Ambiental incluido en el Plan General de Ordenación de Tolosa, al objeto de evitar o reducir los efectos negativos de la propuesta.

### CAPITULO 3.2.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

Se recogerán las obras en un único Proyecto de urbanización. Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

#### Artículo 31º.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

1.- El Proyecto de urbanización se ajustará al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, como a esta propia Normativa y a las Ordenanzas municipales de urbanización.

2.- En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales definirán las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa. Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

3.- En todo caso, el Proyecto de obras de urbanización determinará, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en el mismo a este respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas.

#### Artículo 32º.- Criterios sobre diseño de zonas peatonales

Se evitará la creación de puntos negros en la ordenación propuesta; para ello, se evitará la generación de zonas oscuras. En la zona noroeste del ámbito, en su proximidad a la zona verde Zumardiaundi, existe una zona estrecha y mal iluminada entre el bloque de edificación y la ladera del monte que se cerrará debidamente al paso peatonal para evitar zonas oscuras y puntos negros. Se explica y justifica las estrategias tomadas para el diseño de la urbanización en el documento justificativo de la Ley de Igualdad de Género 4/2008.

En todo itinerario peatonal se procurará disponer de una instalación de alumbrado a lo largo del itinerario peatonal que garantice una iluminancia media a nivel de suelo de 15 lux.

En las zonas de uso exclusivamente peatonal, pero con autorización de paso de vehículos a garajes, se dispondrán elementos disuasorios para evitar el estacionamiento de vehículos.

## TITULO CUARTO MEDIDAS CORRECTORAS AMBIENTALES

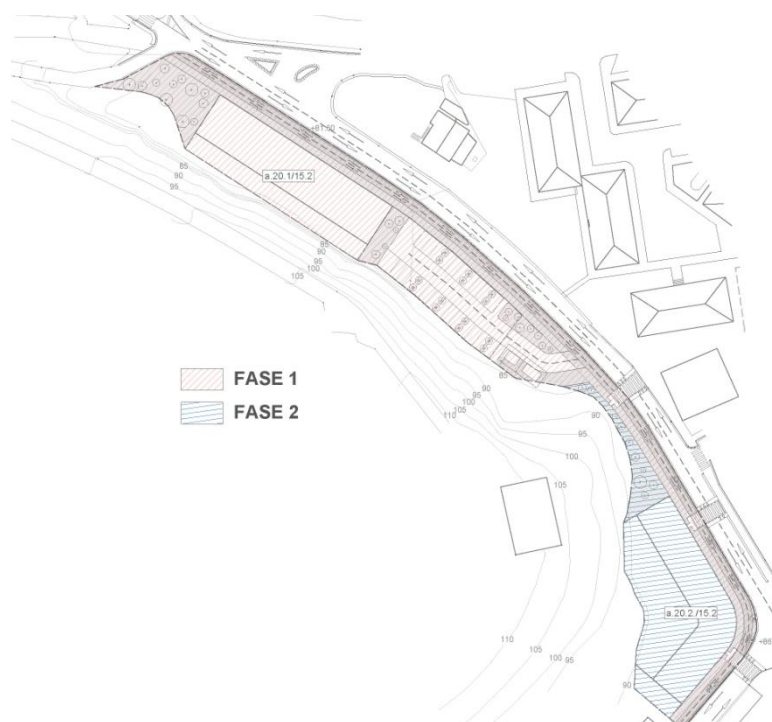
### CAPITULO 4.1 URBANIZACION

#### Artículo 33º Contenido del Proyecto de Urbanización

En relación a la Urbanización, a realizar conforme al art. 194 de la Ley 2/2006, se redactará el preceptivo Proyecto que definirá los detalles técnicos de las obras de urbanización precisando lo suficiente, como para poder ser ejecutado, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. El mismo deberá ser aprobado administrativamente, y publicarse en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.

El proyecto se formalizará en una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que procedan.

En cualquier caso, las obras de urbanización se ejecutaran en dos fases diferenciadas y ligadas a cada uno de los bloques sobre y bajo rasante definidos en la ordenación del Plan General. De todas maneras, con la ejecución de la primera fase se garantizará la total movilidad de todo el subámbito.



En relación a la materialización de las obras de urbanización, el proyecto deberá tener en cuenta las condiciones de superficie y delimitación, los criterios y objetivos generales de ordenación y régimen urbanístico estructural definidos en las normas Urbanísticas Particulares del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, aprobado definitivamente el 3 de marzo de 2009, definidas en el apartado 8.

Deberá tener en cuenta, también, la normativa vigente en materia de **accesibilidad**, a saber:

- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad
- Decreto 42/2005, de 1 de Marzo, de modificación del Decreto 68/2000, de 11 de Abril) por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

En todo caso el proyecto atenderá a cuantas prescripciones se deriven del cumplimiento de lo determinado en las Ordenanzas municipales de urbanización, edificación y protección ambiental, paisajística y naturalística, aprobadas el 28 de diciembre de 2010 y sus modificaciones aprobadas por el Pleno Municipal.

El proyecto de urbanización y edificación detallará el estado final de las superficies generadas por las obras, incluyendo las medidas de integración paisajística de las nuevas edificaciones, detallando, entre otros, las siembras y plantaciones a llevar a cabo en las zonas verdes. En el diseño se aplicarán parámetros tanto estéticos como urbanísticos.

El proyecto incluirá como anexo un Manual de Buenas Prácticas Ambientales de aplicación durante las obras.

En él se incluirán instrucciones para ejecución de aquellas unidades de obra con mayor riesgo ambiental (molestias a vecinos y usuarios de las vías públicas, riesgo de accidentes, vertidos, etc), describiendo las medidas protectoras y/o correctoras que resulten de aplicación. Incluirá un Plan de emergencia ambiental que deberá ponerse en conocimiento del personal implicado en la obra.

## **4.2 GESTION DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCION**

### Artículo 34º Medidas a adoptar en relación a los residuos.

En lo que respecta a los **residuos**, el proyecto deberá incluir el preceptivo Estudio de Gestión de Residuos, en cumplimiento de lo determinado en la legislación vigente: Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

### **4.3 MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA. LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO**

#### **Artículo 35º Consumo energético e hídrico y contaminación lumínica**

El proyecto adoptará medidas de **eficiencia energética**, de protección ante la contaminación lumínica y medidas para reducir el **consumo de energía y agua** para las distintas fases de obra y de explotación (edificación concluida).

En lo que respecta a la **contaminación lumínica** las medidas que acompañen al proyecto irán dirigidas a prevenir de las molestias al vecindario durante la ejecución de la obra a la vez que se posibilita la minimización del consumo energético. En la fase de explotación las medidas irán dirigidas a reducir el consumo energético.

Teniendo en cuenta la ubicación de la parcela, el proyecto evitará la ejecución de operaciones que exijan focos altos de luz, o cualquier otra acción que origine un alto nivel de luz artificial durante las horas normales de reposo, considerando éste el periodo comprendido entre las diez de la noche y las ocho de la mañana (22 horas a 08 horas).

Con el fin de minimizar este impacto se proponen que se incluyan las medidas mencionadas a continuación: Control de la iluminación nocturna de obra: Se utilizarán sistemas de iluminación direccional, y dispositivos automáticos de encendido y apagado dependientes de la iluminación. Sólo se usarán las luces que sean necesarias, y se procurara realizar los trabajos durante las horas de luz natural.

Uso focalizado de las luces necesarias: En caso de necesidad de trabajo nocturno y/o uso de focos de luz, estos deberán estar focalizados hacia la zona que necesita estar iluminada, evitando la dispersión de la luz de estos focos, minimizando de este modo las posibles molestias que puedan causar.

Selección adecuada de equipos y luminarias: Se procurará la utilización de equipos y luminarias pertenecientes a la categoría superior Tipo A de etiquetado de eficiencia energética o el uso de temporizadores y sistemas de apagado automático. Con esta medida también se conseguirá reducir significativamente el consumo de energía eléctrica asociado a las instalaciones. Con finalidad de reducir el consumo de agua durante la ejecución de la obra, evitando así un despilfarro de estos y un ahorro económico el proyecto comprenderá medidas de ahorro.

### **4.4. MEDIDAS CONTRA EL RUIDO**

#### **Artículo 36º Situación fónica**

El proyecto de edificación deberá contemplar el aislamiento necesario para cumplir con los objetivos de calidad Acústica establecidos en el interior de conformidad con lo establecido en el CTE DB-HR a partir de los niveles de exposición en fachada, definiéndose las soluciones constructivas necesarias.

## **4.5. EJECUCION DE LAS OBRAS**

### **Artículo 37º Situaciones en obra**

#### Autorización Administrativa y comunicación previa

Se comprobará que se cuenta con las autorizaciones pertinentes para la ejecución de las obras y que se comunica a cuantos organismos sea pertinente.

Señalización de la zona de obras. Delimitación de la zona de actuación y definición de zonas de acopio.

Antes del comienzo de las obras se realizará la correcta señalización de la zona de actuación con el objeto de delimitar la superficie que se ocupará y de ese modo, evitar la invasión de superficie no prevista en proyecto. Se observará la presencia de elementos vegetales de interés que interese proteger del entorno disponiéndose las protecciones necesarias y valorándose en su caso la posibilidad de trasplante.

Durante las obras, se revisará el adecuado mantenimiento de las protecciones colocadas comprobándose su funcionalidad.

Se seleccionarán las zonas de acopio de materiales tanto residuos (punto limpio de RP y containers para RCD). Se analizará también la conveniencia de disponer de zona de acopio de aceites, combustibles y otros productos químicos, en función de sus necesidades, para minimizar el riesgo de vertidos accidentales. En la selección de la zona, en todo caso, se evitarán las áreas con vegetación o ajardinadas y áreas que estén fuera de la ocupación del proyecto.

#### **Calidad del aire**

Con objeto de cumplir la normativa que regula la calidad del aire (Real Decreto 547/1979, de 20 de febrero, sobre modificación del anexo IV del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico, Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire) y evitar la presencia de polvo durante la ejecución de las obras, se adoptarán las siguientes medidas Se humectarán o cubrirán los acopios de materiales en caso de que se observe levantamiento de polvo.

- Se efectuarán riegos en el acceso a la parcela para evitar acumulo de barro en el vial.
- Durante el movimiento de tierras, se deberán lavar las ruedas de los camiones antes de acceder al vial público.
- Se limpiarán periódicamente las zonas de acopio y los accesos.
- Se utilizará maquinaria de obra al día en lo que a Inspección Técnica de Vehículos (ITV) se refiere.

Minimización de riesgo de vertidos de combustibles, aceites y otros líquidos corrosivos.

Durante las obras se adoptarán las medidas preventivas que se detallan seguidamente y que serán incorporadas al Manual de Buenas Prácticas Ambientales, Con objeto de minimizar el riesgo de vertidos de sustancias peligrosas:

- El acopio y manejo de aceites y otras sustancias corrosivas se realizará sobre suelo impermeabilizado, en zonas habilitadas para ello, seleccionadas previamente al inicio de las obras.
- La zona seleccionada para ello estará debidamente techada.
- Las labores de repostaje de la maquinaria se realizarán disponiendo de cubeto o absorbente, con objeto de evitar vertidos que lleven consigo la gestión de tierras contaminadas.

- En caso de producirse algún vertido sobre zona no impermeable, se retirará inmediatamente y se gestionará mediante gestor autorizado.

#### **4.6. MEDIDAS DE DISEÑO**

##### Artículo 38º Medidas de eficiencia energética y lucha contra el cambio climático

Se instalarán los sistemas definidos en el proyecto de edificación para promover la eficiencia energética según lo descrito en apartado previo, tanto para la fase de obra como durante la vida útil del adosado. Dichas medidas promoverán, también la lucha contra el cambio climático.

Se instalarán también los sistemas para reducir el consumo de agua que se definan en el proyecto de edificación.

La tierra vegetal o capa superior fértil que sea necesario retirar para ejecutar los trabajos, será acopiada para su reutilización en el ajardinamiento de la parcela, debiendo conservarse sin acopiar sobre la misma otro tipo de materiales.

La totalidad de la superficie afectada por la ejecución de las obras deberá ser adecuadamente restaurada conforme a lo establecido en el proyecto de edificación.

En caso de detectar durante los movimiento de tierra la presencia de indicios de un relleno antrópico, se dará cumplimiento a la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y se comunicará al organismo competente en materia de suelos.

#### **4.7. GESTION DE RESIDUOS**

##### Artículo 39º Gestión de residuos

Durante la fase de obras, se controlará que los residuos son gestionados según lo establecido en la Ley 22/2011 de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

Del mismo modo, la Ley 3/1998 de Protección del M. Ambiente del P. V., Política de la C. Autónoma en residuos (Art. 69) establece la necesidad de:

- Prevención y minimización en origen.
- Incentivar la reutilización, reciclado y otras formas valorización.
- Eliminación adecuada de los residuos que no puedan valorizarse implantando medios para su correcta gestión.

Se atenderá, para ello, a lo dispuesto en el Estudio de Gestión de Residuos del proyecto, debiendo, previo al inicio de las obras, redactar, el contratista, el pertinente Plan de Gestión de Residuos para su aplicación durante las mismas. En el se detallará el modo de acopio de los residuos en obra (punto limpio) y la gestión prevista de los residuos según su naturaleza. En todo ello se deberá atender a lo dispuesto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, citada.

El procedimiento general de gestión de los residuos, requerirá las siguientes acciones:

- 1.- Estar **inscrito** como Pequeño Productor de RPs.
- 2.- **Gestionar** de forma reglamentaria los residuos, con gestores autorizados de residuos.
- 3.- **Obtención de documentación acreditativa de autorización:** Obtención de Documentos de Aceptación de Residuos Peligrosos por parte de gestores autorizados, tanto del contratista como de



las principales subcontratas. Obtención de documentación acreditativa de dichos gestores autorizados (inscripción en el Registro de Producción y Gestión de Residuos).

4.- **Notificación previa** del traslado (RPs, residuos destinados a eliminación, residuos destinados a incineración como valoración según R1 del anexo II de la Ley 22/2011 y los destinados a valorización de residuos domésticos mezclados con código LER 20 03 01 y de los residuos que reglamentariamente se establezcan).

5.- **Cumplimentar** los respectivos documentos de control y seguimiento (DCS) para los RPs.

6.- **Almacenar** los residuos en envases o **contenedores adecuados (Bidones estancos, protegidos de la lluvia y el sol, para los RP,s)**, reglamentariamente etiquetados y controlados. Los RNP, se almacenarán segregados y en contenedores identificados.

Además, se habilitará un punto limpio para el acopio de residuos aislado del suelo y techado, evitando arrojar los mismos en otras zonas.

En caso de producirse cualquier tipo de vertido, se procederá a su inmediata gestión mediante gestor autorizado.

Por otro lado, en caso de generarse sobrantes de excavación, éstos serán gestionados mediante gestor autorizado en el depósito de sobrantes correspondiente, conforme a lo establecido en el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos.

Los aceites generados en las labores de mantenimiento de la maquinaria y vehículos deberán ser gestionados por gestor autorizado y siguiendo el procedimiento establecido por la normativa vigente (Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y Decreto 259/1998, de 29 de septiembre por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la CAPV.

Los recipientes y envases que contengan residuos peligrosos deberán atender a las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos.

#### **4.8. PAISAJE**

##### Artículo 40º Protección del paisaje

Se asegurará que tras la finalización de las obras se ha llevado a cabo las medidas establecidas en el proyecto de edificación para promover la integración de la nueva edificación en el entorno.

Durante las obras se efectuarán limpiezas continuas de las obras con objeto de minimizar la afección a la población tanto residente como transeúnte dado el entorno en el que se ubica la parcela.

Se protegerá también el estado de las vías públicas, efectuándose limpieza mediante agua a presión de los vehículos y maquinaria que salga de las obras.

#### **4.9. CONTAMINACION ACUSTICA DE LA OBRA**

##### Artículo 41º Protección de la calidad acústica

Tanto durante la ejecución de las obras como en la fase de explotación, se producirá un incremento del ruido por el tráfico de maquinaria, vehículos, por el aumento de paso de personas en el entorno. Es por ello, que se deberán adoptar medidas dirigidas a minimizar las afecciones hacia el exterior, a las viviendas adyacentes y a los usuarios de los viales públicos.

Javier Tellería Elorz

I. Memoria

**Fecha** 21/12/2020

1. Memoria Plan especial

Se respetará, por ello, el descanso en horario nocturno. En caso de producirse quejas por parte de los vecinos, se llevarán a cabo las mediciones de ruido correspondientes, en cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Además la maquinaria utilizada en la ejecución de las obras, deberá cumplir con el RD 212/2002 y con el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, para evitar emisiones de contaminantes derivadas de un funcionamiento o mantenimiento deficiente, particularmente en lo que a actualización de las Inspecciones Técnicas de Vehículos supone.

Durante las obras se estudiará en cada caso la conveniencia de adoptar medidas como la utilización de compresores y perforadoras de bajo nivel sónico, el apantallamiento concreto de aquellos elementos con mayor emisión, en caso de observarse niveles por encima de los objetivos de calidad acústica.

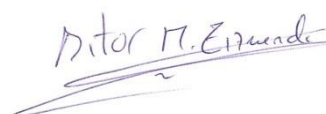
Tolosa a octubre de 2020

El Arquitecto Superior

El Abogado

El promotor





Javier Tellería Elorz

Iñaki Sagarzazu Izeta

 Tolosako Plazatik  
 Zubizarreta Elkarte Kooperatiboa

Javier Tellería Elorz

**Fecha** 21/12/2020

I. Memoria

1. Memoria Plan especial

**DOCUMENTO B2:**

**ORDENANZAS REGULADORAS PARTICULARES**

**(Fichas Urbanísticas)**

### " III. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### **1. Calificación global**

##### **1.1.2. (Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».**

###### **A. Condiciones de edificación.**

###### **a) Edificabilidad urbanística:**

- Sobre rasante: 6.532 m<sup>2</sup>(t).
- Bajo rasante: 5.540 m<sup>2</sup>(t). (\*\*\*)

(\*\*\*) La edificabilidad plasmada bajo rasante en las fichas urbanísticas refleja una alineación máxima. El proyecto de edificación que se proponga deberá adecuarse a las alineaciones de manera que de ninguna forma sobrepase la edificabilidad bajo rasante establecida en este texto de las presentes normas particulares.

###### **b) Número de plantas de la edificación:**

- Sobre rasante: IV + ático (a).
- Bajo rasante: II y III.

###### **B. Condiciones de uso.**

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global «A.20», establecidas en este Plan General.

###### **b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:**

— Edificabilidad residencial existente, a derribar y sustituir: 289 m<sup>2</sup>(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

\* Edificabilidad residencial protegida:

\* Destinada a vivienda de protección oficial (34%): 1.494 m<sup>2</sup>(t).

\* Destinada a vivienda tasada (34%): 1.495 m<sup>2</sup>(t).

\* Edificabilidad residencial de promoción libre (32%): 1.406 m<sup>2</sup>(t).

\* Nueva edificabilidad residencial total: 4.395 m<sup>2</sup>(t).

— Edificabilidad residencial total: 4.684 m<sup>2</sup>(t).

La edificabilidad urbanística restante prevista en el (sub)ámbito se destina a usos terciarios, e incluye los portales de la edificación.

#### **2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales**

Se procederá a la ordenación y ejecución de una conexión viaria que, pasando por debajo de Kondeako Aldapa, permita la comunicación de este Ámbito con Berazubi, y viceversa.

### **3. Clasificación urbanística.**

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

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

*La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General.*

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

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

*El desarrollo urbanístico previsto en el (sub)ámbito «15.2. Zubizarreta» se condiciona a la cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos exteriores al mismo que se indican a continuación:*

*\* Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos exteriores al mismo vinculados a la calle que, arrancando desde la carretera de conexión con Leaburu, está situada entre las edificaciones de los números 43, 47 y 53, por un lado, y 41, 45, 51 y 55, por otro, todos ellos de San Blas Auzoa. Esta cesión se extenderá tanto a los terrenos actualmente ocupados por esa calle, como a los afectados por las previsiones de mejora y ampliación de la misma, en la medida y extensión en la que su propiedad corresponda a titulares de terrenos incluidos en dicho (sub)ámbito.*

*\* Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos situados entre dicho (sub)ámbito y el Ámbito Urbanístico «19 San Blas», en la medida y con la extensión que resulte de la consideración conjunta de los dos condicionantes siguientes:*

*\* Resultar necesarios para la conexión, cuando menos peatonal, de aquellos (sub)ámbito y ámbito, de conformidad con los proyectos específicos (bien de planeamiento, bien de urbanización) que se promuevan a los efectos de la determinación de, entre otros fines, dichas conexión.*

*\* Tratarse de terrenos cuya propiedad corresponda a los mismos titulares que los del referido (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta».*

*A los efectos de la consecución de esos objetivos se procederá a la elaboración y suscripción de un convenio entre, por un lado, el Ayuntamiento y, por otro, los propietarios de los citados terrenos.*

## **IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### **1. Calificación pormenorizada.**

*Régimen de calificación pormenorizada de los (sub)ámbitos «15.2 Zubizarreta».*

#### **a) Edificabilidad física de las parcelas ordenadas:**

*—Parcela «a.20.1/15.2»:*

*\* Sobre rasante: 3.402 m<sup>2</sup>(t).*

*\* Bajo rasante: 2.750 m<sup>2</sup>(t). (\*\*\*)*

*—Parcela «a.20.2/15.2»:*

*\* Sobre rasante: 3.130 m<sup>2</sup>(t).*

*\* Bajo rasante: 2.790 m<sup>2</sup>(t). (\*\*\*)*

*(\*\*\*) La edificabilidad plasmada bajo rasante en las fichas urbanísticas refleja una alineación máxima. El proyecto de edificación que se proponga deberá adecuarse a las alineaciones de manera que de ninguna forma sobrepase la edificabilidad bajo rasante establecida en este texto de las presentes normas particulares.*

b) Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

—Parcela «a.20.1/15.2»:

*Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos adjuntos a esta Norma Particular.*

*La edificabilidad plasmada bajo rasante en las fichas urbanísticas refleja una alineación máxima. El proyecto de edificación que se proponga deberá adecuarse a las alineaciones de manera que de ninguna forma sobrepase la edificabilidad bajo rasante establecida en este texto de las presentes normas particulares.*

—Parcela «a.20.2/15.2»:

*Dichas condiciones son las reflejadas en los gráficos adjuntos a esta Norma Particular.*

*La edificabilidad plasmada bajo rasante en las fichas urbanísticas refleja una alineación máxima. El proyecto de edificación que se proponga deberá adecuarse a las alineaciones de manera que de ninguna forma sobrepase la edificabilidad bajo rasante establecida en este texto de las presentes normas particulares.*

*No obstante, la ordenación específica del (sub)ámbito podrá ser objeto de un Estudio de Detalle que reajuste la ordenación específica prevista en este Plan General.*

c) Condiciones de edificación y parcelación

*El conjunto de la edificación proyectada, tanto sobre rasante como bajo rasante, en cada una de las parcelas "a.20.1/15.2" y "a.20.2/15.2" será objeto de un único proyecto de edificación.*

*Las condiciones de parcelación jurídica tanto de las parcelas urbanísticas ordenadas como de los bloques de edificación serán las establecidas en la fase de ejecución de la ordenación planteada, bien en el correspondiente Programa de Actuación Organizadora, bien en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se integren.*

d) Condiciones de uso de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

*— Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en este Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General, incluidas las reguladoras del tamaño medio de la vivienda.*

— (Sub)ámbito «15.2 Zubizarreta»

:

*\* Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos residenciales:*

*\* Parcela «a.20.1/15.2»: 2.484 m<sup>2</sup>(t).*

*\* Parcela «a.20.2/15.2»: 2.200 m<sup>2</sup>(t).*

*\* Los criterios de vinculación de la edificabilidad residencial bien al régimen de vivienda protegida, bien al de promoción libre son los expuestos en el anterior epígrafe «III».*

*\* Edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a otros usos:*

*\* Usos de garaje y auxiliares en la planta baja de la parcela «a.20.1/15.2» (incluye portales): 259 m<sup>2</sup>(t).*

*\* Usos terciarios en la planta baja «a.20.1/15.2» (incluye portales): 259 m<sup>2</sup>(t).*

*\* Usos terciarios o de garaje en la planta baja de la parcela «a.20.2/15.2» (incluye portales): 930 m<sup>2</sup>(t). (\*\*\*)*

*(\*\*\*) La edificabilidad plasmada bajo rasante en las fichas urbanísticas refleja una alineación máxima. El proyecto de edificación que se proponga deberá adecuarse a las alineaciones de manera que de ninguna forma sobrepase la edificabilidad bajo rasante establecida en este texto de las presentes normas particulares.*

2. Categorización del suelo urbano.

— Los terrenos del (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización y edificación.

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

- Se ha de tener en cuenta, a lo efectos correspondientes, la presencia bien dentro del ámbito bien en sus inmediaciones de la regata Zelai y de la carretera "N-1".
- También se ha de tener presente a los efectos correspondientes la existencia en el ámbito de los suelos potencialmente contaminados reflejados en el plano "IV.1 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" del documento "5.Planos" de este Plan General.

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

Dentro de este ámbito no se integra edificación ni elemento alguno en el Catálogo de este Plan General.

## **VII. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

1. Régimen de urbanización.

*B. El régimen de urbanización del (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» será el definido en el proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el mismo. El ámbito de ese proyecto se extenderán hasta el límite del Ámbito «17. Apatta».*

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

*Se declaran fuera de ordenación la totalidad de las edificaciones existentes en el (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta»*

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

#### 3.1. Condiciones de actuación.

B. El (sub)ámbito «15.2 Zubizarreta» conforma, en sí mismo, un ámbito de actuación integrada independiente.

#### 3.2. Condiciones específicas de formulación y programación de Programas de Actuación Urbanizadora

Cada uno de los ámbitos de actuación integrada mencionados en el apartado anterior será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a promover en los plazos máximos que se exponen a continuación:

—Programa a promover en el ámbito de actuación integrada conformado por el subámbito «15.2 Zubizarreta»: En el plazo de tres meses contados a partir de la entrada en vigor de este Plan.

#### 3.3. Coeficientes de ponderación de usos.

Referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

- Vivienda de protección oficial de régimen general: 1,00.
- Vivienda de régimen tasado: 1,70.
- Vivienda libre: 5,00.
- Uso terciario: 1,70
- 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.

#### 3.4. Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

A. Con carácter general, esas condiciones serán las que, en cada caso, determinen tanto el referido Programa de Actuación Urbanizadora como el proyecto de equidistribución a promover en cada unidad de ejecución que se delimite.

En todo caso, la totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización; coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes; indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar; gastos de realojo de viviendas; gastos de realojo o extinción de actividades; honorarios de elaboración de proyectos; etc.) resultantes en dichas unidades de ejecución, así como las que, en su caso y aún siendo exteriores, se adscriban a ellas, serán consideradas como cargas propias de las mismas a los efectos de su ejecución y abono.

B. En ese contexto general, se considerarán como tales cargas de urbanización, entre otras:

La ejecución y abono del conjunto de las obras de urbanización previstas dentro del mismo, incluidas las de ejecución de la correspondiente acera de conexión con el Ámbito Urbanístico colindante «17. Apatta».



*La cesión de terrenos y el abono de las cargas mencionados en el apartado «5.B» del anterior epígrafe «III» será considerada como carga de urbanización externa tanto al ámbito de actuación integrada como a la unidad de ejecución.*

## VIII. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

### 1. Hidrogeología (acuíferos)

*El ámbito se asienta sobre materiales en origen aluviales que suelen dar lugar a acuíferos derícticos, en general no consolidados, de porosidad intergranular, elevada anisotropía, y próximos a la Unidad Hidrogeológica de Elduain.*

*Si bien se estima que las posibles afecciones no serán significativas, dada la presencia en la zona de ese recurso, las obras han de acometerse con el cuidado necesario, y con el debido control de extremos como los vertidos, las excavaciones, etc., con el fin de evitar cualquier afección sobre el mismo.*

### 2. Otras cuestiones

*La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 del Documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" en lo referente a: Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; eliminación y/o minimización de los perjuicios derivados de las obras a ejecutar en la población del entorno; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.*

## IX. MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

*Se incluyen a continuación los gráficos referidos al (sub)ámbito "15.2. Zubizarreta".*

- Gráfico "1(1). Planta de ordenación. Definición geométrica sobre rasante".
- Gráfico "1(2). Planta de ordenación. Definición geométrica bajo rasante".
- Gráfico "2. Calificación global"
- Gráfico "3(1). Zonificación pormenorizada sobre rasante"
- Gráfico "3(1). Zonificación pormenorizada bajo rasante"
- Gráfico "4. Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones".
- Gráfico "5. Condiciones de ejecución".

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



ESCALA 1/1000 ESKALA

15.2 AZPIESPARRUAREN MUGA  
 PROIEKTUAREN SESTRA

—+80—

LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2  
 RASANTE PROYECTADA

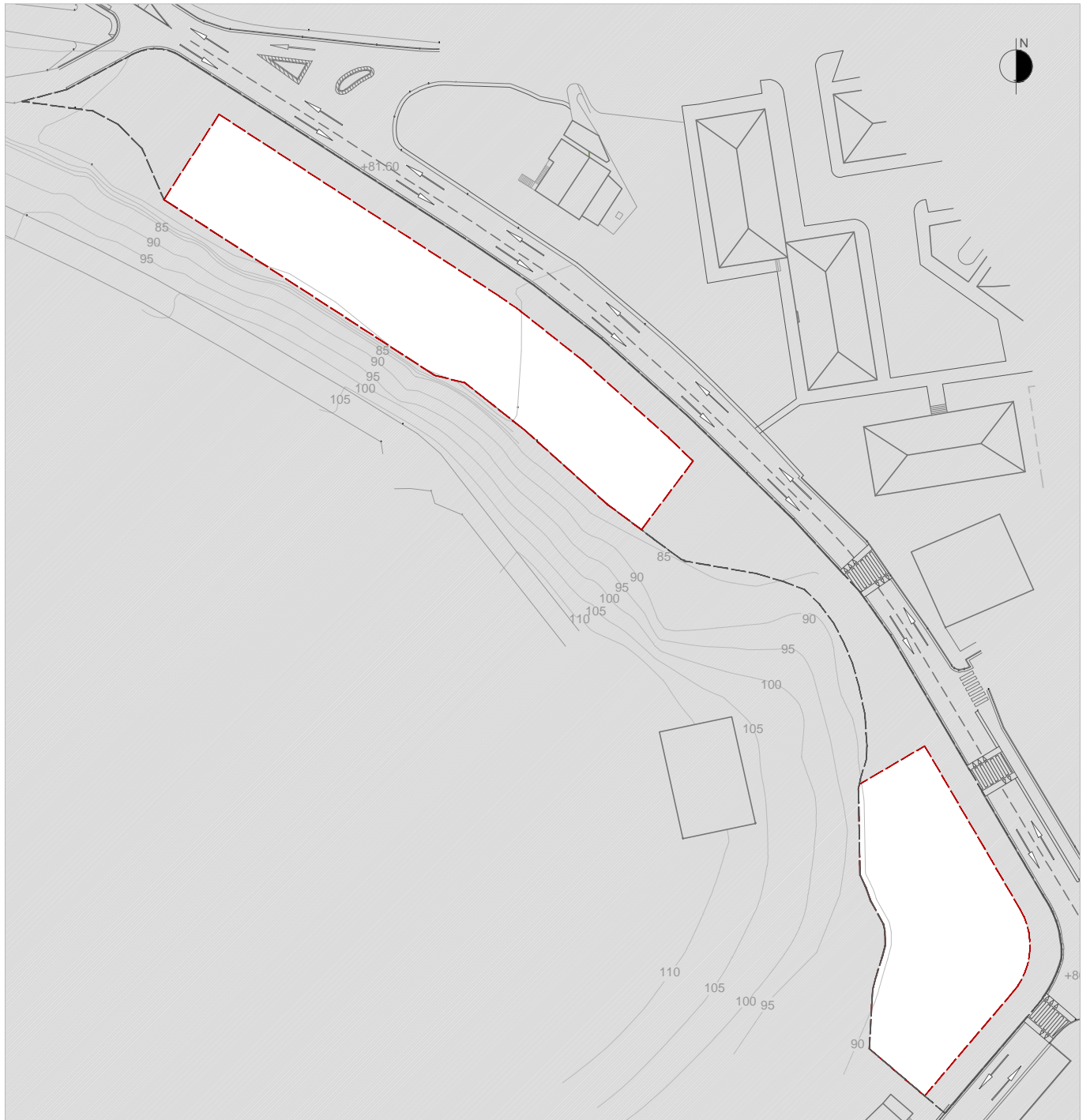
GRÁFICO 1 (1). GRAFIKOA

**PLANTA DE ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA SOBRE RASANTE  
 ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA.DEFINIZIO GEOMETRIKOA LUR ARRASETIK GORA**



arkitektoa/arquitecto  
**jabier TELLERIA ELORZ**  
 antonio lekuona 2, 1 telf. 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  
 PROIEKTUAREN SESTRA

—+80—

LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2  
 RASANTE PROYECTADA

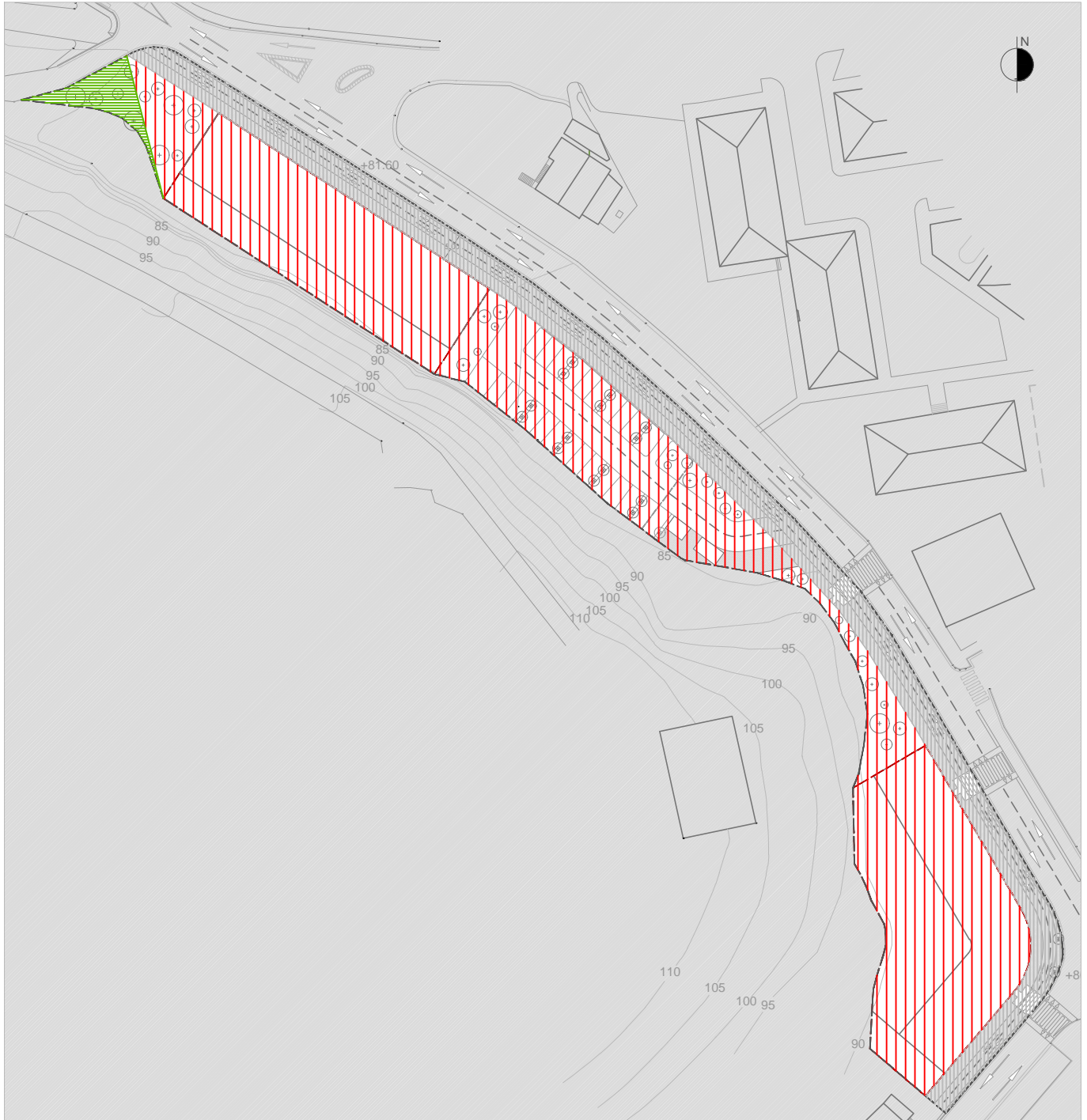
GRÁFICO 1 (2) GRAFIKOA

**PLANTA DE ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA BAJO RASANTE  
 ANTOLAMENDUAREN OINPLANOA.DEFINIZIO GEOMETRIKOA LUR ARRASETIK BEHERA**







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

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

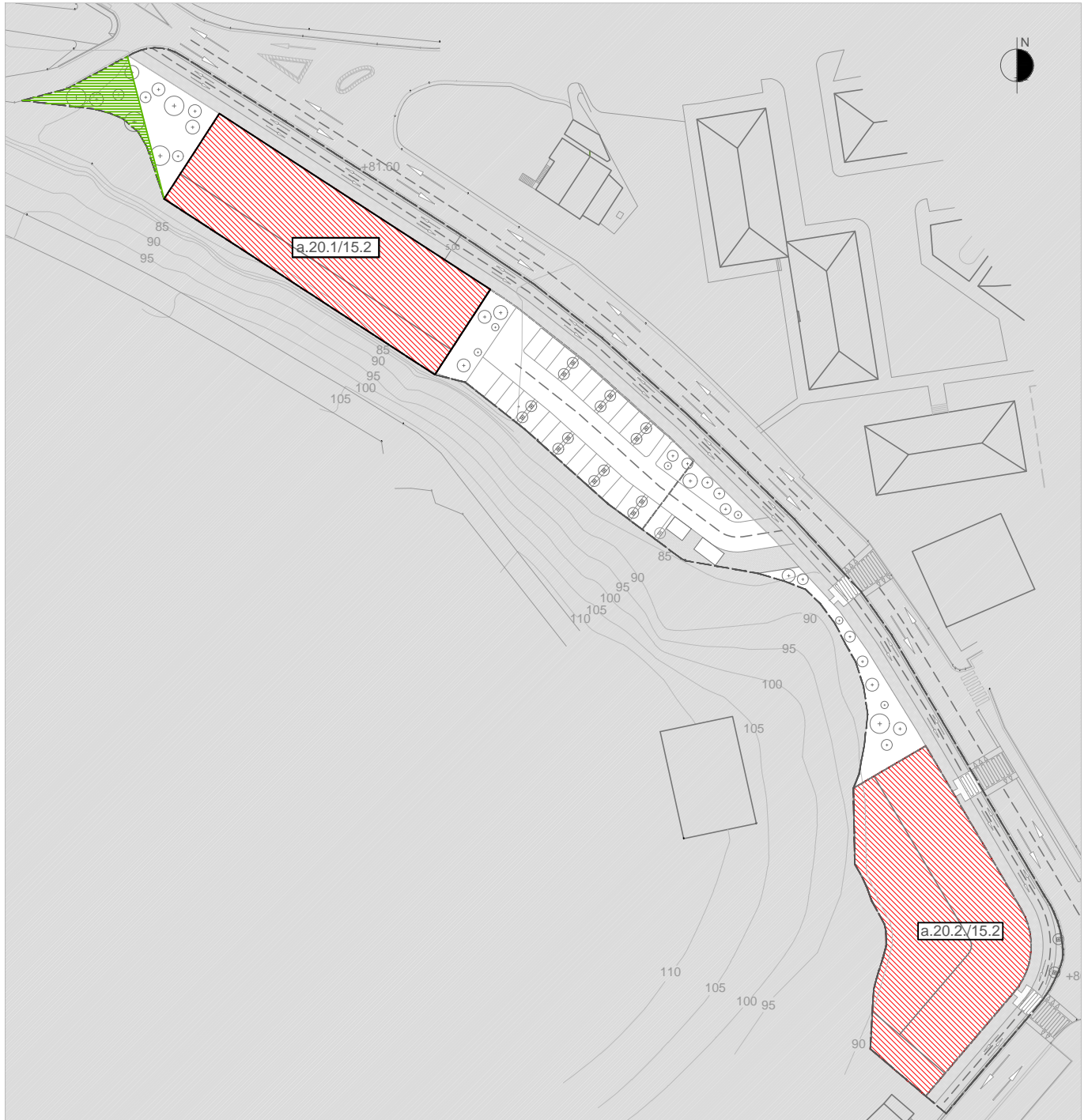


ESCALA 1/1000 ESKALA

15.2 AZPIESPARRUAREN MUGA		4.520,12 m <sup>2</sup>
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA	a.20 	3.229,98 m <sup>2</sup>
BIDE KOMUNIKAZIO SAREA RED DE COMUNICACIÓN VIARIA	e.10 	1.189,98 m <sup>2</sup>
HIRIKO ESPACIO LIBREAK ESPACIOS LIBRES	f.10 	100,25 m <sup>2</sup>

**GRÁFICO 2 GRAFIKOA**  
**CALIFICACIÓN GLOBAL**  
**KALIFIKAZIO GLOBALA**

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

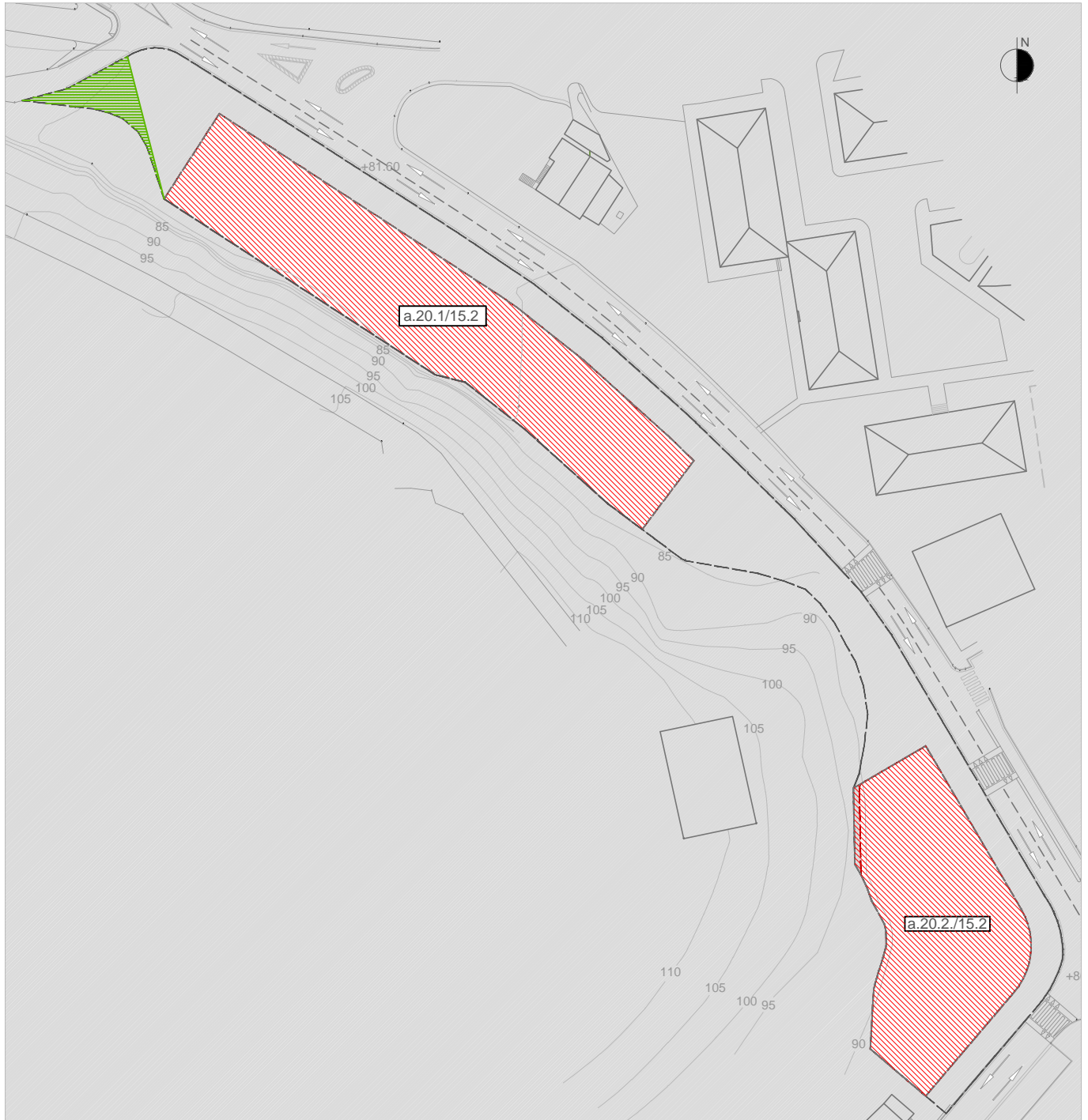
GRÁFICO 3(1) GRAFIKOA




ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA SOBRE RASANTE  
PROPOSATUTAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA LUR ARRASETIK GORA



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

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

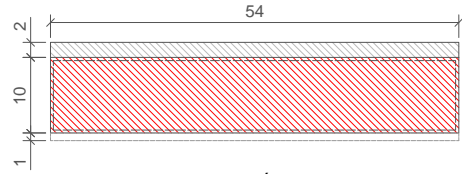


15.2 AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20	a.20 	a.20 a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10 	e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK	f.10 	f.10 ESPACIO LIBRE

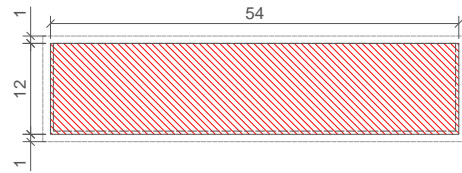
ESCALA 1/1000 ESKALA

**GRÁFICO 3 (2). GRAFIKOA**  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA SOBRE RASANTE**  
**PROPOSATUTAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA LUR ARRASETIK GORA**

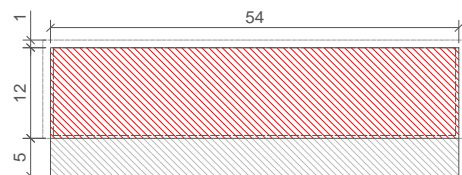
Parcela a.20.1/15.2 Lursaila



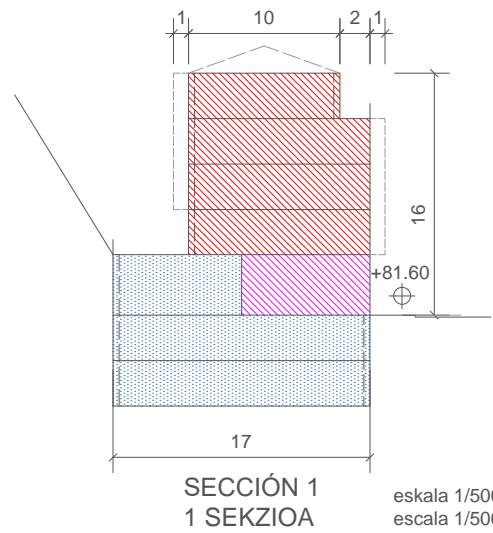
PLANTA ÁTICO ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTAS II,III II,III SOLAIRUA

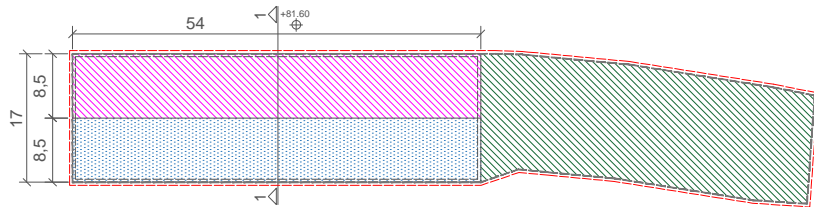


PLANTA I I SOLAIRUA

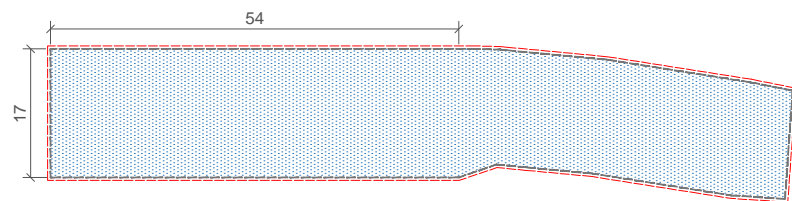


SECCIÓN 1 1 SEKZIOA

escala 1/500  
escala 1/500



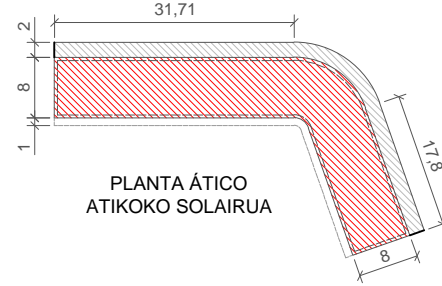
PLANTA BAJA BEHE SOLAIRUA



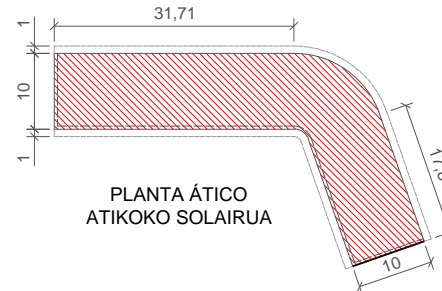
SÓTANO I, II I,II SOTOA

ESCALA 1/1000 ESKALA

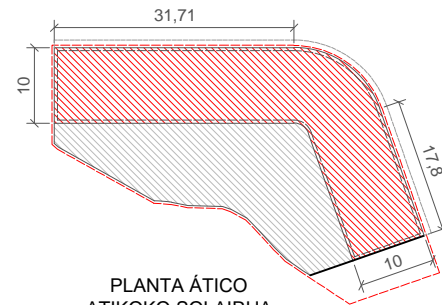
Parcela a.20.2/15.2 Lursaila



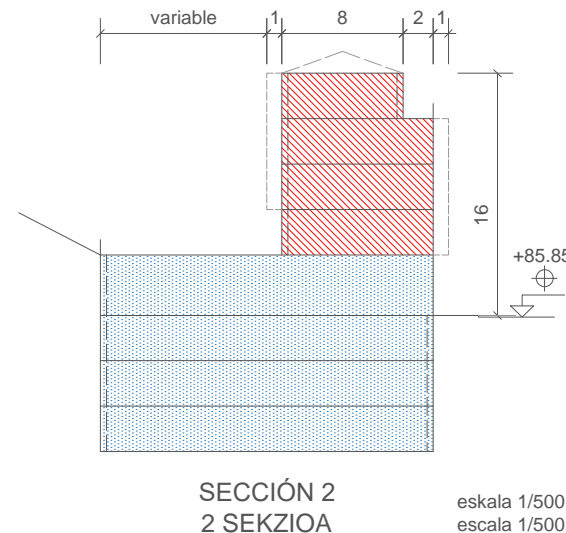
PLANTA ÁTICO ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTA ÁTICO ATIKOKO SOLAIRUA

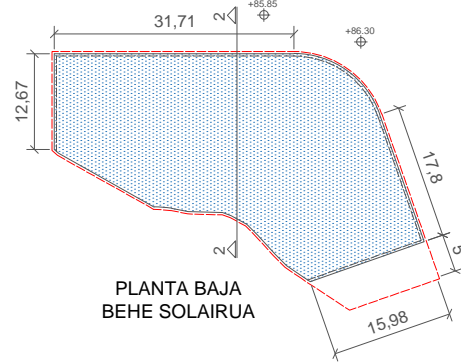


PLANTA ÁTICO ATIKOKO SOLAIRUA

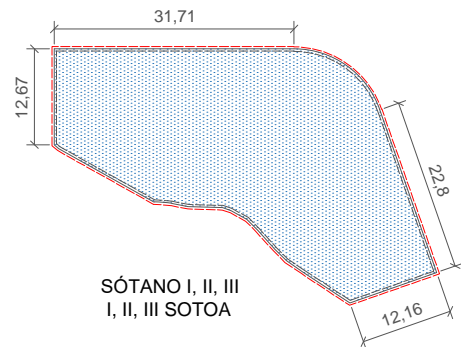


SECCIÓN 2 2 SEKZIOA

escala 1/500  
escala 1/500



PLANTA BAJA BEHE SOLAIRUA



SÓTANO I, II, III I, II, III SOTOA

ESCALA 1/1000 ESKALA

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

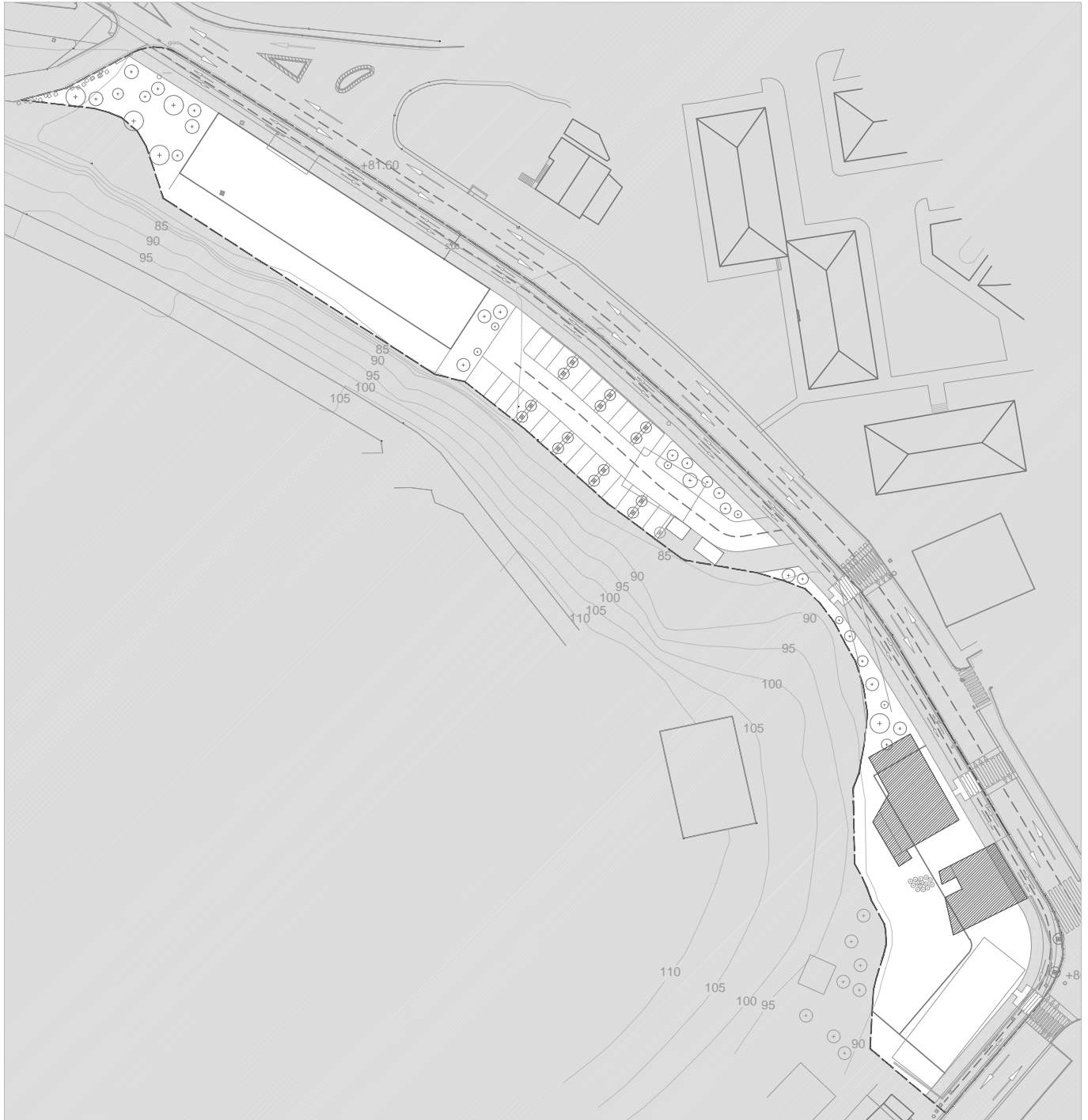
Lursailaren muga		Lursailaren muga
Eraikuntza unitatea		Unidad de edificación
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Faxadan baimendutako hegaliak		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidearen nahitaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos de garaje
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 (Etebizitza edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eremuak		Áreas de uso público
Erabilera publikoko eremuak		Lursailaren muga
Erabilera publikoa. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik.		Uso público. No edificable excepto bajo rasante
Sestra perimetrala		Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala		Rasante perimetral de medición de la altura de la edificación



GRÁFICO 4. GRAFIKOA

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

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



ESCALA 1/1000 ESKALA

JARDUN INTEGRATU ESPARRUA 17 Zb.



LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK



EDIFICIOS DE FUERA DE ORDENACIÓN

**GRÁFICO 5. GRAFIKOA**  
**CONDICIONES DE EJECUCIÓN**  
**GAUZATZEKO BALDINTZAK**



## C DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

## 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACION

El objeto del presente plan Especial de Ordenación urbana es al desarrollo de los terrenos del (sub)ámbito de actuación, mediante un ajuste de alineaciones a la situación real del terreno, la posibilidad de ampliar el ámbito de ocupación del terreno por un sótano para uso de garajes y usos auxiliares y la reordenación de usos de las plantas bajas. Permitiendo, además del uso terciario que se reduce su superficie en al 50 % de la planta baja, el uso de garaje y auxiliar en la superficie restante. Dicho cambio no supone aumento alguno de los aprovechamientos establecidos en el marco del Plan General de Ordenación de Tolosa actualmente vigente.

La actuación viene definida como Actuación Integrada al tratarse de suelo urbano no consolidado por insuficiente y/o inexistencia de urbanización y por edificación por lo tanto existe un proceso de urbanización necesario para poder realizar los aprovechamientos previstos. Actualmente los terrenos no cuentan con todos los servicios urbanísticos. El coste de las obras de urbanización se estima en 985.801 € es superior al 5% del coste de las obras de edificación. Por tanto, es necesario redactar un Proyecto de Urbanización.

A los efectos oportunos, en el apartado 2.1. del DOCUMENTO DE ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA-FINANCIERA, queda justificado suficientemente que el coste de las obras de urbanización son superiores al 5% del coste de las obras de edificación.

## 2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS

- FAMILIAS GARCES / KARRERA.
- FAMILIA ITURRIOZ

## 3.- REGIMEN DE DESARROLLO Y ACTUACION. SISTEMA DE ACTUACION

A efectos de gestión de cumplimiento de los estándares urbanísticos, se define una actuación de cumplimiento de dichos estándares en los suelos no consolidados por insuficiente y/o inexistencia de urbanización y edificación.

Debe formularse además un Proyecto de Reparcelación, al objeto de realizar la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, en el que se definirán y delimitarán con precisión suficiente, tanto las parcelas resultantes edificables, como los terrenos de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento de Tolosa, con inclusión, entre otras cuestiones, y si procede por no materializar dicho aprovechamiento en parcela urbanizada, de la compensación económica sustitutiva de la cesión del 15%.

## 4.- FASES DE EJECUCION

Se definen dos parcelas edificables. Se planea su posible ejecución en dos fases distintas, por lo que cada parcela podrá ser desarrollada de forma independiente a las demás.

Mencionar que con la ejecución de la primera fase se garantizará que la movilidad prevista en el subámbito, en todos sus aspectos, se realizará con total garantía y en su funcionamiento adecuado.

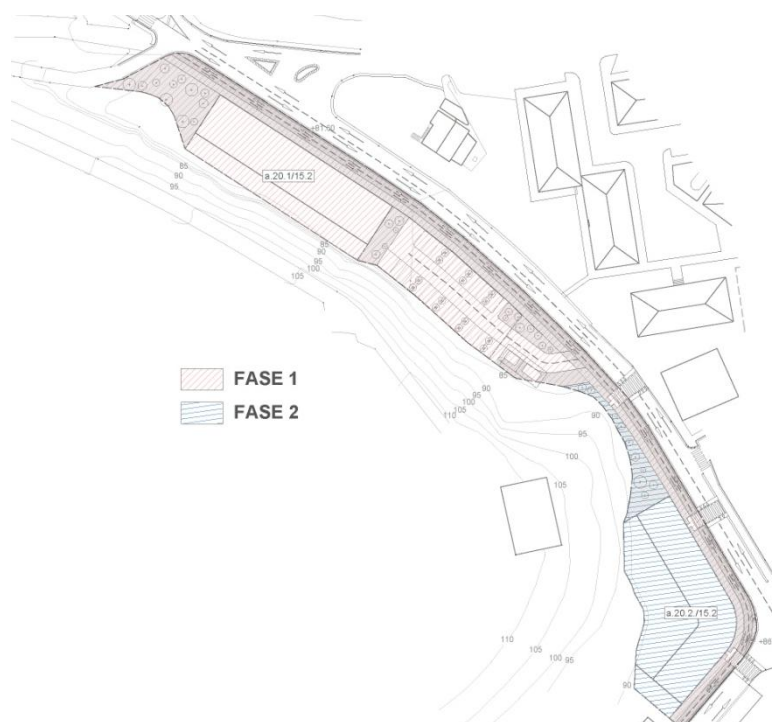
El Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) deberá formularse en el plazo máximo de 3 meses desde la aprobación definitiva del PEOU.

En cualquier caso, se establece un plazo máximo de 4 años, contados desde la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, para la finalización de las obras de edificación de las dos parcelas edificables, así como para la finalización y entrega de las obras de urbanización.

## 5.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y PREVISION SOBRE LA FURTURA CONNSERVACION DE LAS MISMAS

Las obras de urbanización se realizarán con arreglo a un proyecto de obras de urbanización único que acompañará a los proyectos de edificación y serán realizadas de forma simultánea a las obras de edificación.

En cualquier caso, las obras de urbanización se podrán ejecutar en dos fases ligadas al bloque lineal ubicado al norte junto al garaje que sobre sale de la edificación sobre rasante y otra fase ligada al bloque curvo ubicado al sur. Como bien se ha mencionado con anterioridad con la ejecución de la primera fase se garantizará un funcionamiento adecuado de la movilidad del subámbito.



Las obras de urbanización se realizarán con arreglo a un único Proyecto de Urbanización, que será tramitado simultáneamente a la 1ª solicitud de licencia de obras de edificación.

Las obras de urbanización correspondientes a los suelos de cesión se ejecutaran de forma simultánea a las de edificación, sin que sea posible otorgar licencia de 1ª ocupación en tanto no se hayan cumplido los requisitos mínimos exigibles de urbanización básica y suficiente para el uso residencial de cada fase.

Se deberán finalizar y entregar las obras de urbanización complementaria con fecha anterior a la concesión de la licencia de 1ª ocupación de la última obra de edificación del (sub) ámbito.

Las obras de urbanización complementaria correspondientes a los espacios públicos de cesión, una vez finalizadas, serán entregadas al Ayuntamiento de Tolosa, quien procederá a su recepción provisional, iniciándose un plazo de garantía de un año hasta la recepción definitiva. Practicada la recepción, el Ayuntamiento de Tolosa se hará cargo del mantenimiento de la urbanización de los espacios de dominio y uso público.

La conservación de las áreas de dominio y de uso público corresponderá al Ayuntamiento.

## 6.- MEDIOS ECONOMICOS DEL PROMOTOR PARA LLEVAR A CABO LA ACTUACION

Los medios económicos con que cuenta la promoción son el valor de los terrenos y las aportaciones que deben de realizar cada uno de los cooperativistas que conforman la cooperativa promotora de este proyecto. La viabilidad de la actuación queda justificada en el Documento D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA.

Javier Tellería Elorz  
**Fecha** 21/12/2020

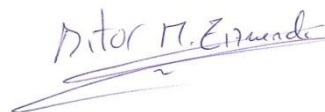
I. Memoria  
1. Memoria Plan especial

Tolosa a octubre de 2020

El Arquitecto Superior

El Abogado

El promotor



Javier Tellería Elorz

Iñaki Sagarzazu Izeta

Tolosako Plazatik  
Zubizarreta Elkarte Kopoperatiboa

Javier Tellería Elorz

**Fecha** 21/12/2020

I. Memoria

1. Memoria Plan especial

**DOCUMENTO D:**

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

## 1.- GASTOS DE GESTION URBANISTICA

### 1.1. Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados

Equipo Redactor: P.E.O.U. 10.000,00 €

### 1.2. Honorarios, Junta y Proyecto de Reparcelación

Estimado en 10.000,00 €

TOTAL GASTOS DE GESTION 20.000,00 €

## 2.- COSTE DE LA URBANIZACION

### 2.1. Coste de la urbanización

La superficie destinada a espacios libres urbanos y espacios libres peatonales en el ámbito es de 2.425,62 m<sup>2</sup>.

Se estiman como costes de urbanización razonables las cantidades de con un tanto, el coste total previsto de urbanización de:

CAPÍTULO	TOTAL
DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	11.247 €
MOVIMIENTO DE TIERRAS * incluido el coste de los trabajos necesarios para dar estabilidad corte del terreno	4.860 €
PAVIMENTACIÓN	115.660 €
INFRAESTRUCTURAS	444.550 €
JARDINERIA	18.300 €
SEÑALIZACIÓN	6.000 €
MOBILIARIO URBANO	10.500 €
REMATES Y VARIOS (10%)	61.112 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	20.939 €
CONTROL DE CALIDAD	6.111 €
SEGURIDAD Y SALUD	9.167 €
<b>TOTAL</b>	<b>708.445 €</b>

**PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL** 708.445 €

**19% DE G.G. Y B.I** 106.267 €

**PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA** 814.711 €

**21% IVA** 171.089

Javier Tellería Elorz

I. Memoria

**Fecha** 21/12/2020

1. Memoria Plan especial

€

**TOTAL PRESUPUESTO (IVA INCLUIDO)**
**985.801 €**

Y dado que, como se verá más adelante, el coste estimado de la edificación es de 5.798.112,00 €, el coste de urbanización supone:

$$985.801,00 \text{ €} / 5.798.112,00 \text{ €} = 0.17$$

O sea, el coste de urbanización supone un 17,00 % del coste de la edificación, por lo tanto, superior al 5%.

La monetarización de la cesión obligatoria del 15% de los aprovechamientos según la normativa vigente se estima en 204.633,47 € que quedará convenientemente reflejado en el proyecto de reparcelación.

Los costes de realojo no existen debido a la realización de la ejecución del ámbito en dos fases que permiten que los realojos se realicen en la primera fase en concepto de pago de suelo.

**3.- COSTE DE LA EDIFICACION**

Se estima como precio medio de coste de ejecución por contrata de la edificación con los gastos correspondientes el siguiente:

m <sup>2</sup> edificación residencial V.P.O. sobre rasante .....	800 €
m <sup>2</sup> edificación residencial libre sobre rasante .....	900 €
m <sup>2</sup> edificación residencial libre bajo rasante .....	400 €
m <sup>2</sup> edificados en bajo rasante *** .....	2.769,77 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> edificados en planta baja.....	1.935,76 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> edificados en plantas altas.....	4.684,00 m <sup>2</sup>

Coste Edificación Sobre Rasante:

$$\text{Vivienda libre} \dots\dots\dots 1.695,00 \text{ m}^2 \times 900 \text{ €/m}^2 = 1.525.000,00 \text{ €}$$

$$\text{V.P.O.} \dots\dots\dots 2.989,00 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €/m}^2 = 2.391.200,00 \text{ €}$$

$$\text{Planta baja} \dots\dots\dots 1.935,76 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 = 773.504,00 \text{ €}$$

$$\text{Coste Edificación Bajo Rasante:} \dots\dots\dots 2.769,77 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 = 1.107.908,00 \text{ €}$$

$$\text{TOTAL COSTE DE LA EDIFICACION} \dots\dots\dots 5.798.112,00 \text{ €}$$

\*\*\* Aunque la ficha urbanística contempla un total 5540 m<sup>2</sup> de edificabilidad bajo rasante, en el proyecto que se realizará y tras los estudios correspondientes de viabilidad realizados, se construirán únicamente 2769,77 m<sup>2</sup> de plantas de sótano.

**4.- RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO**

El resumen de costes (sin I.V.A) resulta ser el siguiente:



Javier Tellería Elorz

I. Memoria

**Fecha** 21/12/2020

1. Memoria Plan especial

Gastos de gestión 24,50% del PEM.....	1.620.141,60 €
Coste de la urbaniz.+ indemnizaciones + derribos .....	814.711,00 €
Coste de la edificación .....	5.798.112,00 €
Cesión obligatoria del 15 % .....	204.633,45 €
<b>TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO .....</b>	<b>8.437.598,05 €</b>

Se consideran como precios de venta los precios resultantes de la aplicación de los módulos de VPO y de los resultantes de los costos de la promoción ya que se refiere a una promoción en Cooperativa:

- Viviendas Libres → 3.241.959 €
- Viviendas de Protección Oficial → 4.667.130 €
- Garajes ,trasteros y bajos comerciales → 1.228.193 €

Por lo tanto, los valores de venta de la Promoción serán los siguientes:

**TOTAL VALOR EN VENTA ..... 9.137.282,00 €**

$$V_R = V_m / 1,245 - (C_c + C_u)$$

El valor de  $V_m$  representa 5.798.112,00 €.

El valor de  $C_c + C_u$  (siendo  $C_u$  toda la urbanización y  $C_c$  el coste de construcción de la vivienda libre) resultante es de 2.196.093,90 €.

Por tanto el valor residual del suelo resulta:

$$V_r = 9.137.282 \text{ €} / 1,245 - 6.612.823,60 \text{ €} = 555.269,30 \text{ €}.$$

Se aplica un 24,5 % de costes por incluir los precios de construcción el Beneficio Industrial de la Contrata y sus Gastos Generales. Ello permite retribuir de forma razonable el suelo y promover un producto inmobiliario de calidad adecuada a un precio competitivo que ha sido contrastado y aceptado por los usuarios, que son los miembros Cooperativistas de la Cooperativa conformada al efecto.

La cesión a favor del Ayuntamiento se resolverá en el Proyecto de Reparcelación.

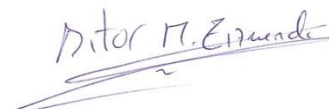
Tolosa a octubre de 2020

El Arquitecto Superior

El Abogado

El promotor





Javier Tellería Elorz

Iñaki Sagarzazu Izeta

Tolosako Plazatik  
Zubizarreta Elkarte Kooperatiboa

Javier Tellería Elorz

**Fecha** 21/12/2020

I. Memoria

1. Memoria Plan especial

**DOCUMENTO E:**

**INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

## 1.- INTRODUCCION

### 1.1. Objeto y antecedentes

El art. 15.4 del Texto Refundido de la Ley 2/2006 aprobado por Real Decreto Legislativo de 20 de junio recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Publica el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Publicas.

Igualmente el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

En base a dicha disposición legal todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos deberán ser sometidos a evaluación económica además de, en su caso, a la ambiental.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados estándares urbanísticos, locales (vialidad, zonas verdes, etc...) con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes y de la urbanización de los terrenos destinados a estándares urbanísticos locales. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de equidistribución; recibiendo además el Ayuntamiento en este caso la cesión del 15% de edificabilidad libre de cargas mediante su compensación económica sustitutoria o en una parcela urbanizada que permita la ejecución del 15 % del aprovechamiento por parte del propio Ayuntamiento. A expensas de la elaboración del preceptivo proyecto de concertación y reparcelación se estima el valor de la cesión del 15% en una cifra que rondará los 200.000 € y que será objeto de debida justificación en los proyectos de concertación y reparcelación antes mencionados.

Se ha tenido en cuenta en la elaboración de este estudio, la importante cuantía del programa a desarrollar, y de que se trata de una actuación de urbanización en la que se interviene en un terreno que no cuenta con los servicios necesarios y no está inserto en la malla urbana.

### 1.2. Impacto en la Hacienda pública municipal

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

#### 1.2.1.- Estimación de la inversión municipal

Estamos en una Actuación Integrada en la que la propiedad privada debe ceder los terrenos destinados a estándares urbanísticos públicos tras su urbanización.

Por tanto no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización del (sub) ámbito, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización (trabajos de limpieza, mantenimiento de mobiliario urbano e iluminación urbana, trabajos de jardinería de las zonas ajardinadas), lo que representa una cuantía muy pequeña.

Mencionar que también el Ayuntamiento deberá realizar los trabajos de mantenimiento del talud que se encuentra al noroeste del ámbito. Teniendo en cuenta la dificultad de mantenimiento del mismo, se propone como bien se ha indicado en puntos anteriores de la presente memoria generar una cobertura sobre el "talud" desnudo, de cara a minimizar y/o evitar la meteorización del mismo.

Los gastos previstos a los que el ayuntamiento deberá hacer frente se aproximarán a los descritos a continuación.

#### a) Mantenimiento del Talud

- Se deberá realizar una vez cada dos años
- Los trabajos comprenderán= 1 día de oficial + 1 día de peón + traslado y gestión de residuos.
- Precio Total= 560.00 € + 84 € (15 % GG + BI) + 64,40 € (10€ IVA)= 708.40 € / año

#### b) Aceras y pavimentos duros

- Se deberá realizar dos veces al año
- Los trabajos comprenderán= 2 días de peón + máquina barredora
- Precio Total= 396,45 € + 59.46 € (15 % GG + BI) + 39.65 € (10 % IVA)= 501,55

#### c) Mantenimiento de zonas verdes

- Se deberá realizar cuatro cortes de hierba y mantenimiento de especies arbustivas o florales al año
- Los trabajos comprenderán= 1 día de oficial + 1 día de peón + traslado y gestión de residuos.
- Precio Total= 560.00 € + 84 € (15 % GG + BI) + 64,40 € (10 % IVA)= 708.40 € / año

#### d) Mantenimiento de arbolados

- Se deberá realizar una vez al año
- Los trabajos comprenderán= 1 día de oficial + 1 día de peón + traslado y gestión de residuos.
- Precio Total= 560.00 € + 84 € (15 % GG + BI) + 64,40 € (10 % IVA)= 708.40 € / año

No hay prevista inversión alguna por parte del Ayuntamiento en equipamientos o dotaciones públicas.

### **1.2.2.- Infraestructuras y servicios a renovar, ampliar o implantar (agua, saneamiento, alumbrado público, transporte público, recogida de residuos urbanos, gestión del tráfico).**

Dada las características de la intervención, se aumenta de forma inapreciable la superficie urbanizada, ya que una buena parte de las superficies destinadas a dominio público es muy reducida. Existen incrementos de redes de servicio, tanto de tendidos eléctricos soterrados, canalizaciones de gas, saneamiento y abastecimiento de agua así como de telefonía. Se estima necesaria la colocación de un transformador de media tensión a baja. Todo ello será acometido a cargo de la promoción por lo que no supondrá gasto para el erario público, más que el mantenimiento.

Se prevén unas superficies públicas destinadas a espacio libre y peatonal que implican un mínimo coste de mantenimiento una vez se entreguen urbanizadas (limpiezas, mantenimiento de zona verde y conservación de puntos de alumbrado público y alcantarillado).

Este pequeño gasto queda compensado con el ingreso que va a percibir el Ayuntamiento por los siguientes conceptos:

- ICIO: 5% de presupuesto de obras
- Incremento sobre el valor de los terrenos (Plusvalías).
- Impuesto sobre circulación (con una previsión de 80 vehículos).
- Cesión del 15% ( 204.633,47 € aproximadamente a justificar en los proyectos de reparcelación).
- I.B.I.

Además el Ayuntamiento cobra las tasas por los diversos servicios de agua, saneamiento y alcantarillado, teniendo en cuenta que las redes se incrementan de manera importante.

Por todo ello, podemos concluir que el saldo de la actuación es netamente favorable al Ayuntamiento, por lo que es sostenible.

### **1.3. Adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos**

De acuerdo con el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.

Nos remitimos en este sentido a la Memoria de del vigente PGOU, que justifica el adecuado equilibrio entre el programa de vivienda y actividades económicas.

En este caso, se trata del desarrollo de un (sub) ámbito ya calificado como residencial por el vigente PGOU, por lo que se tratara de una actuación de inserción de 48 viviendas en un suelo urbano y con todos los servicios, en el que no caben otras alternativas de forma razonable.

Javier Tellería Elorz

**Fecha** 21/12/2020

I. Memoria

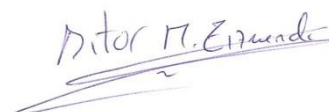

1. Memoria Plan especial

Tolosa a octubre de 2020

El Arquitecto Superior

El Abogado

El promotor



Javier Tellería Elorz

Iñaki Sagarzazu Izeta  
Zubizarreta Elkarte Kopoperatiboa

Tolosako Plazatik

Javier Tellería Elorz

**Fecha** 21/12/2020

I. Memoria

1. Memoria Plan especial

**DOCUMENTO F:****EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL SIMPLIFICADA**

**DOCUMENTO G:**

**CUMPLIMIENTO DE LEYES DE GENERO**



En el presente Plan Especial de Ordenación Urbana se ha tenido en cuenta la Ley 4/2005 para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

Se garantiza la igualdad de oportunidades y trato de mujeres y hombres en el ámbito urbana y edificatorio promoviendo la autonomía y fortaleciendo la posición social, económica y política de las mujeres. Todo ello con el fin último de lograr una sociedad igualitaria en la que todas las personas sean libres, tanto en el ámbito público como en el privado, para desarrollar sus capacidades personales y tomar decisiones sin las limitaciones impuestas por los roles tradicionales en función del sexo, y en la que se tengan en cuenta, valoren y potencien por igual las distintas conductas, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres.

Para todo ello este documento entra dentro del ámbito de aplicación y quien lo aprueba, el Excmo. Ayto de Tolosa es competente en este tipo de materia.

En la tramitación de este Plan Especial y en materia de igualdad de mujeres y hombres, corresponden al Ayuntamiento la función de seguimiento de la normativa local y de su aplicación de acuerdo con el principio de igualdad de mujeres y hombres. Así mismo también corresponde a este documento y al Ayuntamiento de Tolosa la detección de situaciones de discriminación por razón de sexo que se produzcan en el ámbito local y adopción de medidas para su erradicación.

Así durante la elaboración de este documento se ha solicitado la participación del Departamento correspondiente y sus técnicos adscritos de Igualdad del Ayto de Tolosa para que pueda aportar la visión de igualdad de sexos e incorporarlo al documento.

Por otra parte el proyecto de urbanización contemplará que no existan zonas en las que la iluminación crea zonas de sombra u oscuras que puedan inducir a situaciones de peligro por falta de iluminación.

La urbanización de este subámbito no genera zonas de peligro para los viandantes que puedan ser acosados por terceros.

Antes de acometer con el acto administrativo, el Ayto de Tolosa ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, analizará si la actividad proyectada en este Plan especial puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

### **Medidas para promover la igualdad en la normativa y actividad administrativa**

#### **Evaluación previa del impacto en función del género.**

Antes de acometer la elaboración del acto administrativo, el Ayto de Tolosa ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, analizará si la actividad proyectada en este Plan Especial puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

#### **Memoria explicativa y aprobación de la norma o acto**

En el Plan Especial durante la tramitación se acompañará de una memoria que explicará detalladamente los trámites realizados en relación con los artículos 19 a 21 de la Ley 4/2005 y los resultados de la misma.

Al final de la tramitación de este documento se dejará constancia, al menos sucintamente, de la realización de los trámites referidos en el párrafo anterior.

## Medio ambiente y vivienda.

En este documento el Ayuntamiento de Tolosa arbitrará los medios necesarios para garantizar que sus políticas y programas en materia de medio ambiente, vivienda y, urbanismo integren la perspectiva de género, considerando, entre otras, cuestiones relativas a la seguridad de las personas, a facilitar la realización del trabajo doméstico y de cuidado de las personas y la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, así como a fomentar una mayor participación de las mujeres en el diseño y ejecución de las citadas políticas y programas.

En este paso previo se ha tenido en cuenta a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Tolosa al objeto de contemplar estos aspectos.

## Vivienda.

En función de su situación socioeconómica y del resto de condiciones que se determinen reglamentariamente, las administraciones públicas vascas competentes darán un trato preferente, en la adjudicación de viviendas financiadas con fondos públicos, a las personas que hayan tenido que abandonar sus hogares como consecuencia de sufrir maltrato doméstico. Siendo esto así y que la promoción que se pretende es para una cooperativa de vivienda el Ayuntamiento de Tolosa aportará las personas capacitadas económicamente para acceder a este tipo de viviendas.

Las administraciones públicas vascas se coordinarán con el fin de garantizar a las víctimas de maltrato doméstico los recursos residenciales necesarios, tanto de vivienda protegida como de pisos de acogida temporal.

## Diseño del espacio público

Se ha pensado y diseñado el espacio público con el objetivo de evitar puntos negros en la urbanización que puedan suponer una situación de riesgo para las mujeres.

Mencionar que el ámbito en la zona Noroeste presenta un paso entre el edificio residencial de la parcela a.15.1/2.2 y el talud que podría resultar problemático dado a sus escasas dimensiones (aprox. 1,00 m de ancho). Dicho esto, se ha decidido cerrar dicho paso con una puerta metálica que solo se podrá abrir bajo llave para poder llevar a cabo los correspondientes trabajos de mantenimiento del talud.

En cuanto al resto de la urbanización no presenta riesgo alguno.

En las zonas de tráfico peatonal se garantizará dentro del proyecto de urbanización la suficiente iluminación para evitar puntos negros o de riesgo.

En cuanto a la segunda Ley de desarrollo 3/2007 en su artículo 31. *Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda se dice:*

*Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres, este apartado no es de competencia de este Plan Especial.*

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

Por tanto, no corresponde a este documento el cubrir este apartado.

El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

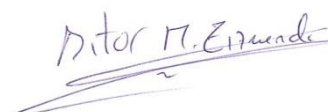
Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia. Este Plan Especial es un planeamiento de desarrollo de un Plan General actualmente vigente que determina incluso las alineaciones de las edificaciones y espacios libres. Por tanto es el Plan General quien debe de adoptar las medidas necesarias para cumplimentar los objetivos determinados por la Ley.

Tolosa a octubre de 2020

El Arquitecto Superior

El Abogado

El promotor



Javier Tellería Elorz

Iñaki Sagarzazu Izeta

Tolosako Plazatik  
Zubizarreta Elkarte Kooperatiboa

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.

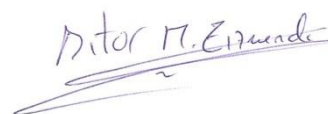
Tolosa a octubre de 2020

El Arquitecto Superior

El Abogado

El promotor





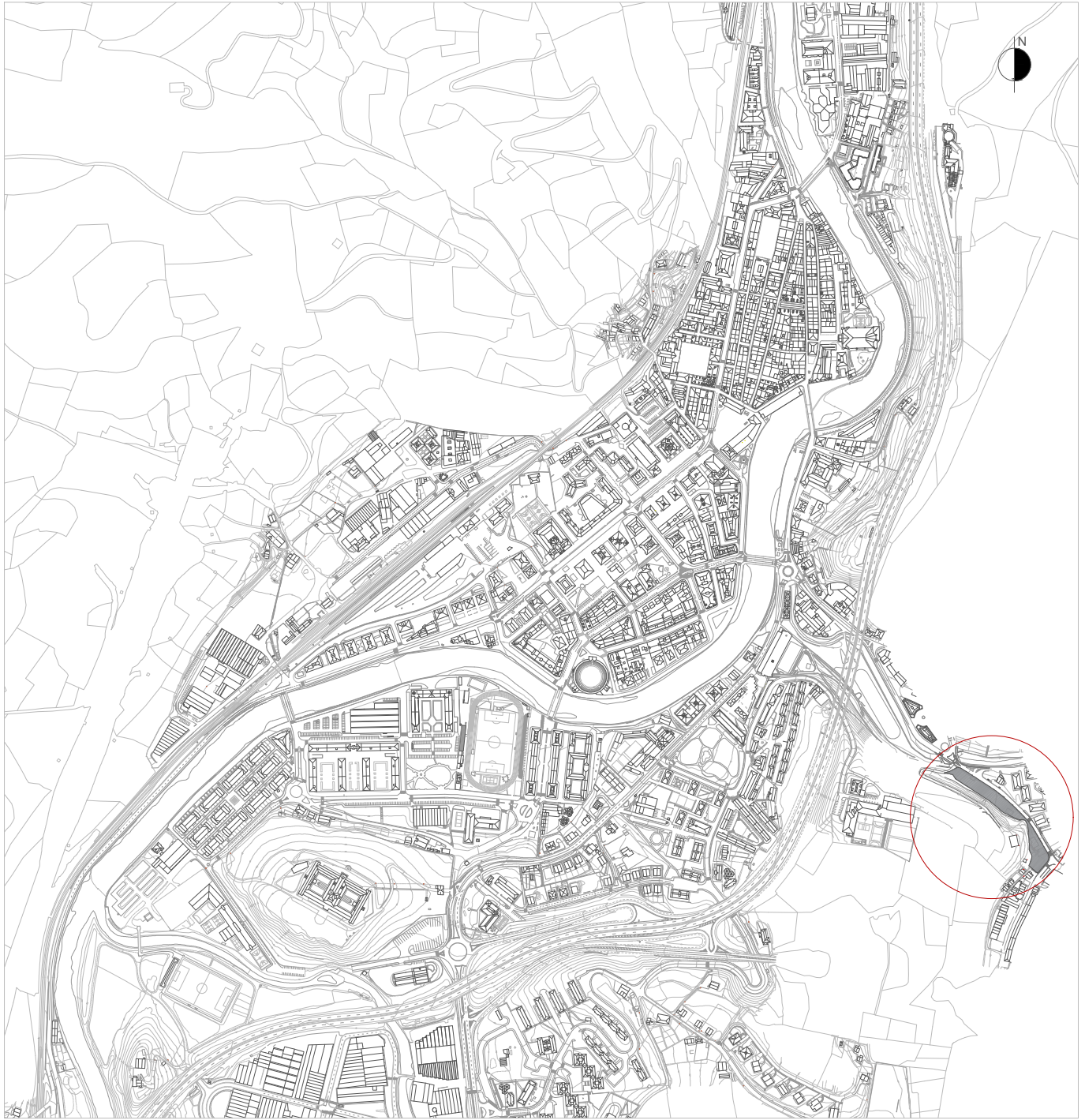
Javier Tellería Elorz

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

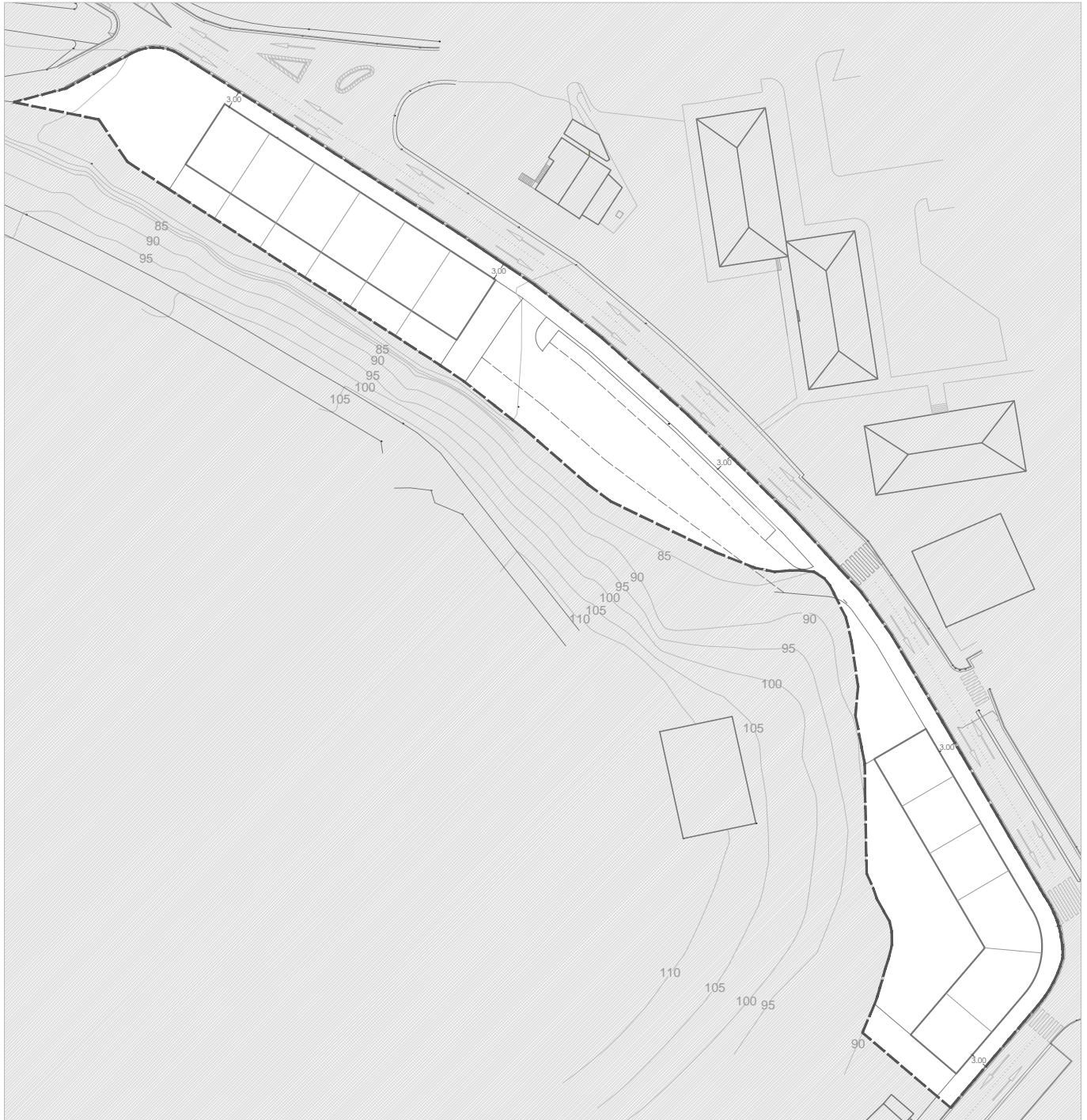
GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
PLANO DE SITUACIÓN  
KOKAPEN PLANOA



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  
PROIEKTUAREN SESTRA

-----  
+80

LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2  
RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA

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

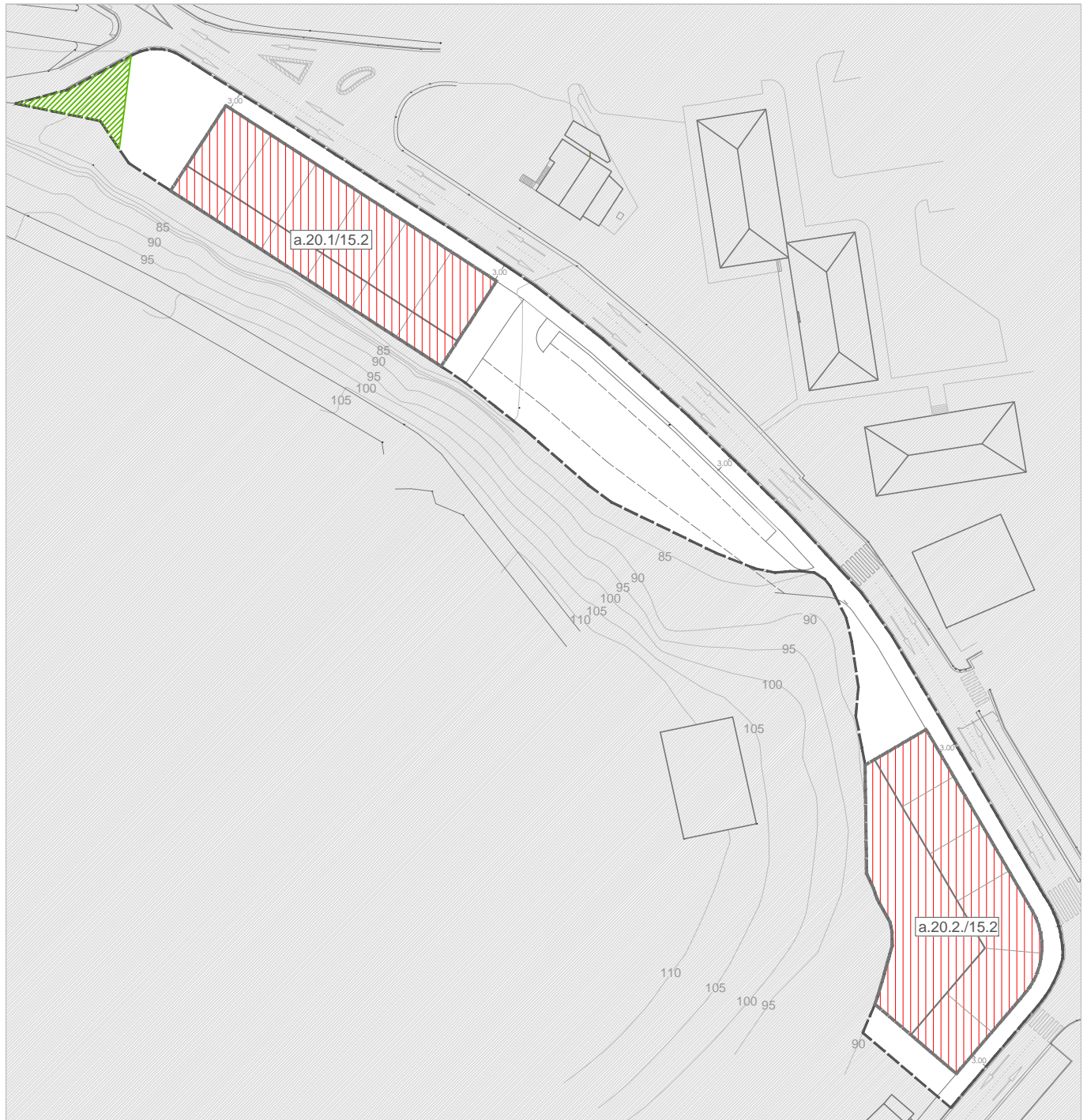


arkitektoa/arquitecto  
jabier TELLERIA ELORZ

antonio lekuona 2, 1  
20400 tolosa  
gipuzkoa

tel. 943116050  
www.euskalproject.com  
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 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA (sobre rasante)
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA e.10		e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA f.10		f.10 ESPACIO LIBRE

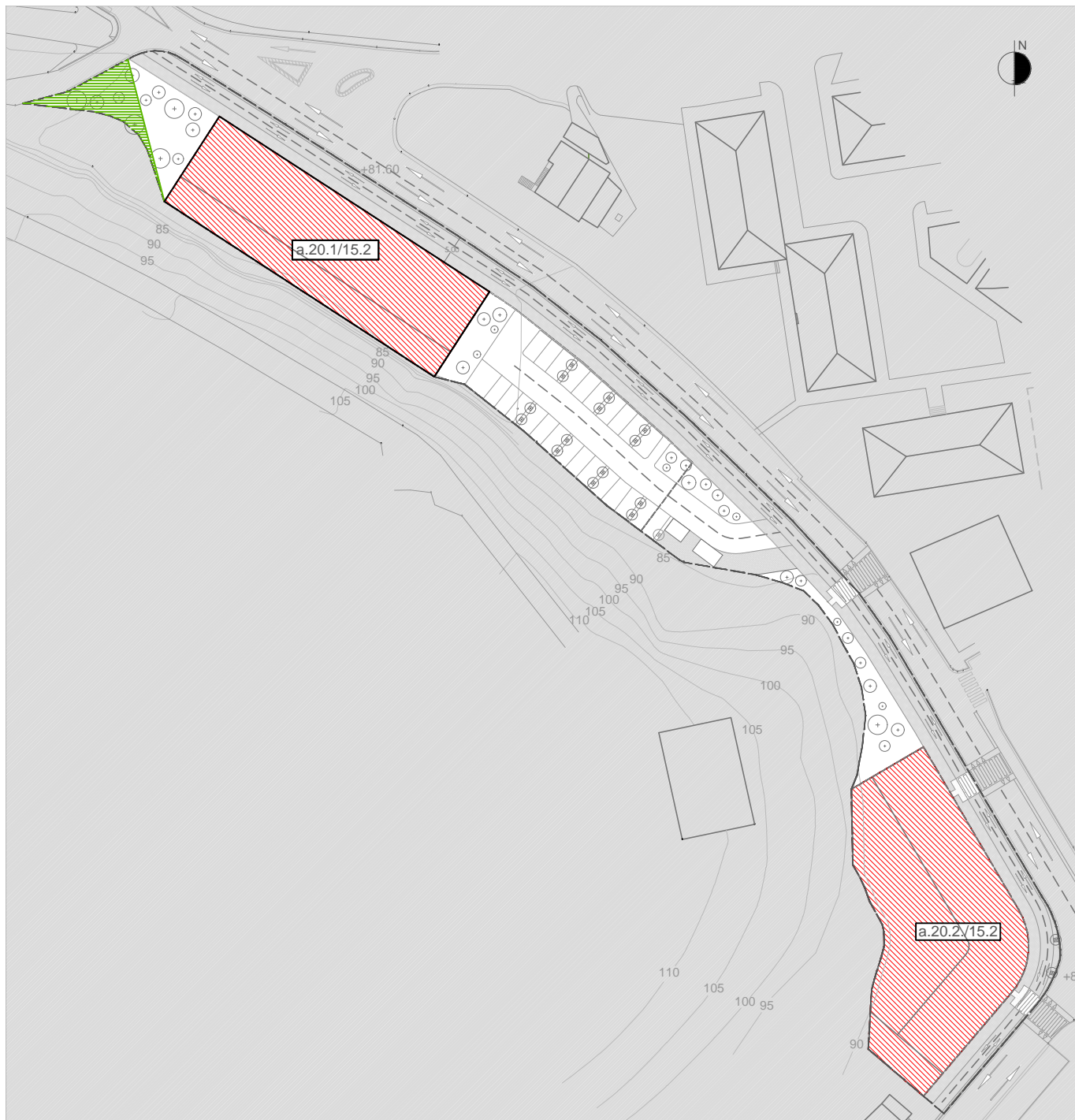
GRÁFICO 3. GRAFIKOA

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




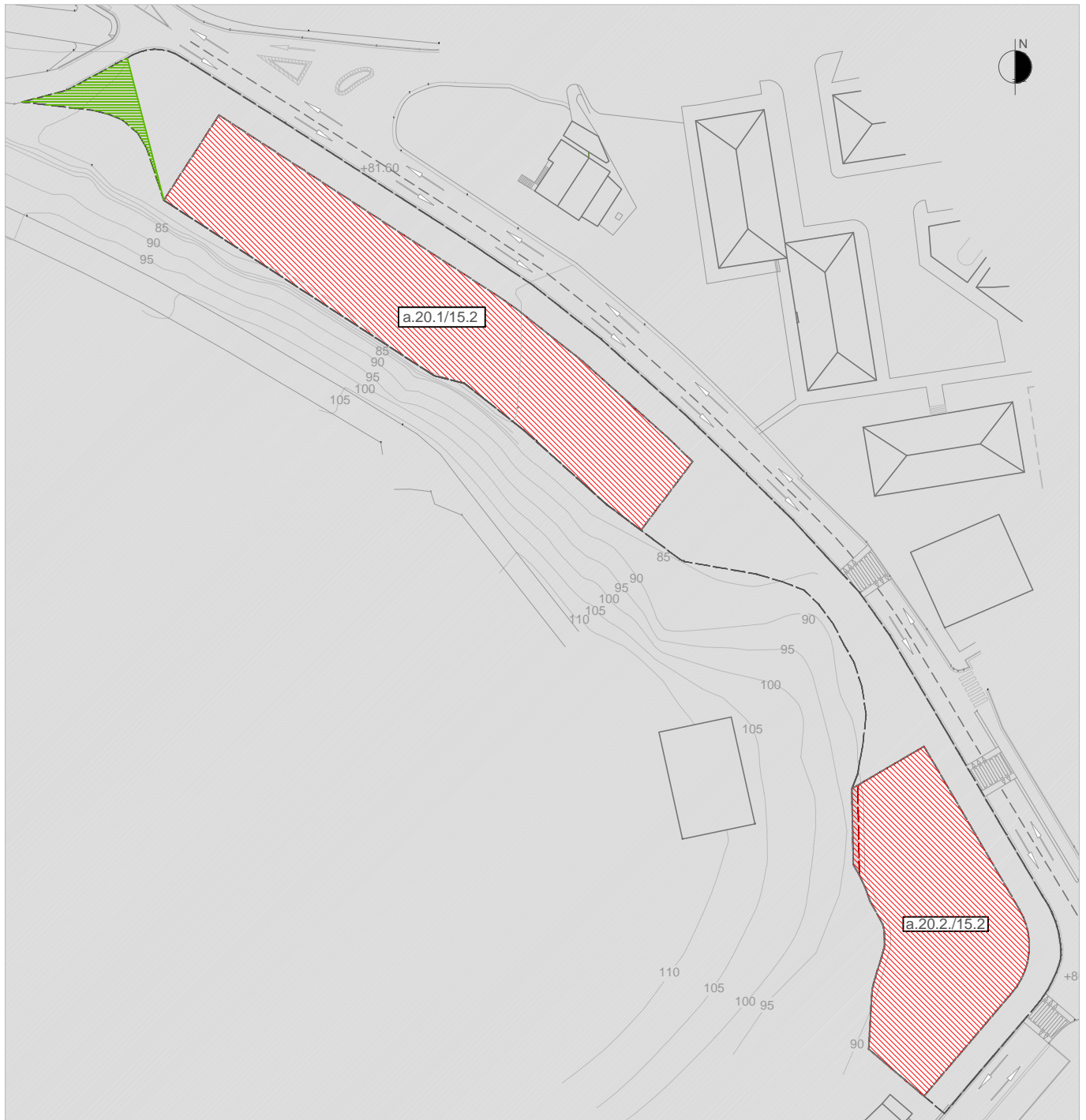
15.2 AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20	a.20 	a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10 	e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK	f.10 	f.10 ESPACIO LIBRE

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



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




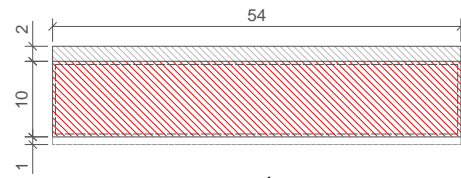
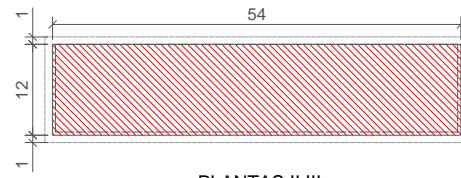
15.2 AZPIESPARRUAREN MUGA	-----	LÍMITE DE SUBÁMBITO 15.2
ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZAILA a.20	a.20 	a.20 a.20 RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10 	e.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK	f.10 	f.10 ESPACIO LIBRE

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

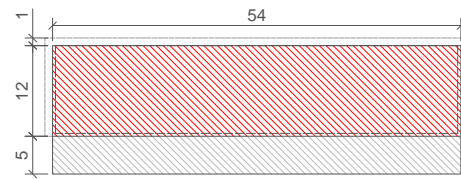
Parcela a.20.1/15.2 Lursaila



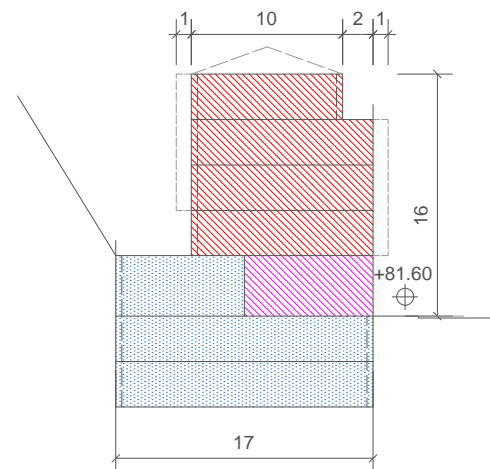
PLANTA ÁTICO  
ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTAS II, III  
II, III SOLAIRUA

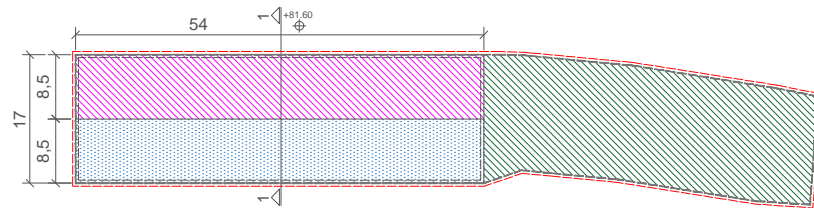


PLANTA I  
I SOLAIRUA

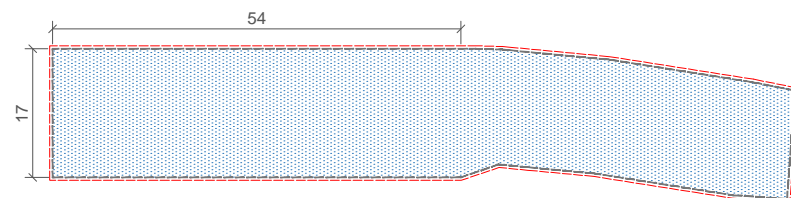


SECCIÓN 1  
1 SEKZIOA

escala 1/500  
escala 1/500



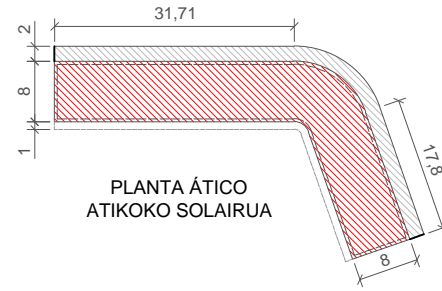
PLANTA BAJA  
BEHE SOLAIRUA



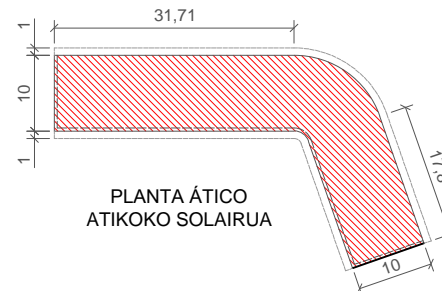
SÓTANO I, II  
I, II SOTOA

ESCALA 1/1000 ESKALA

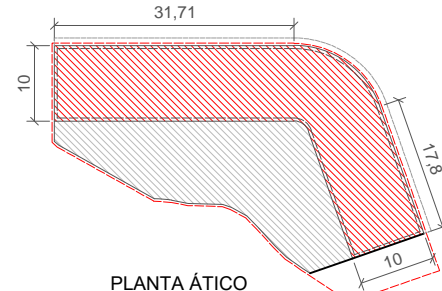
Parcela a.20.2/15.2 Lursaila



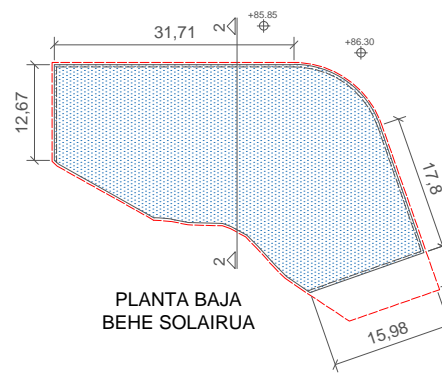
PLANTA ÁTICO  
ATIKOKO SOLAIRUA



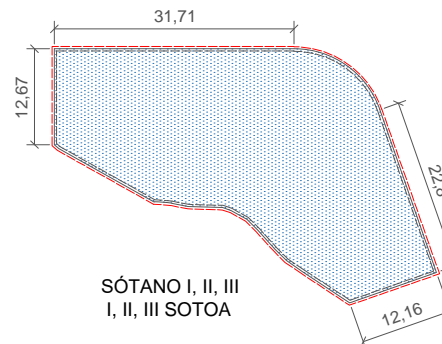
PLANTA ÁTICO  
ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTA ÁTICO  
ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTA BAJA  
BEHE SOLAIRUA



SÓTANO I, II, III  
I, II, III SOTOA

ESCALA 1/1000 ESKALA

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

Lursailaren muga		Lursailaren muga
Eraikuntza unitatea		
Nahitaezko lerrokadura		
Lerrokadura maximoa		
Fatxadan baimendutako hegala		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 sestrarean izan ezik.		
Sestra perimetrala		+86.50 Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala		+86.50

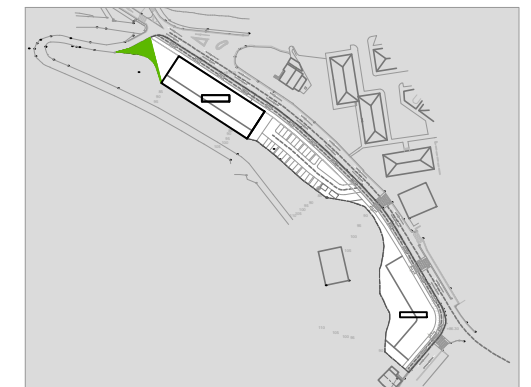


GRÁFICO 5. GRAFIKOA

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



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