

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

SUBSECTOR A.30.1/20

CASERÍO SASOETA (TOLOSA)



TOLOSAKO UDALA



2022ko urtarilaren 18an Gobernu Batzarak emanata

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

PROMOTOR: D^a. Dorotea Zinkunegi Elustondo

AUTORES: Esteban García Marquina - Eukeni Celaya Zubieta

FECHA: mayo 2021

EDICIÓN: Edición 00 -revisión técnicos municipales

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.1.- Datos generales.
- 1.2.- Determinaciones urbanísticas vigentes.
- 1.3.- Aplicación del PGOU en el contexto actual.
- 1.4.- Antecedentes.
- 1.5.- Criterios y objetivos del Plan Especial.
- 1.6.- Conveniencia y oportunidad de la modificación.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1.- Situación e identificación de la finca.
- 2.2.- Superficie y topografía.
- 2.3.- Usos actuales.
- 2.4.- Estructura de la propiedad.
- 2.5.- Infraestructuras existentes.
- 2.6.- regulación del ámbito en el actual PGOU.

3.- PROPUESTA DE NUEVA REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL SUBÁMBITO.

- 3.1.- Alternativas de ordenación analizadas
- 3.2.- Descripción de la ordenación elegida.
- 3.3.- Características de la ordenación propuesta.
 - 3.3.1.- Cuadro de edificabilidades existentes.
 - 3.3.2.- Cuadro de edificabilidad propuestas.
 - 3.3.3.- Incremento de edificabilidad ponderada.
 - 3.3.4. Tablas de dominio y usos del suelo.
 - 3.3.5. Cumplimiento de estándares urbanísticos y levantamiento de la carga dotacional.
 - 3.3.6. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanizadora.
 - 3.3.7. Edificios declarados fuera de ordenación.

4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

- 4.1.- Régimen urbanístico estructural



4.2.- Régimen urbanístico pormenorizado

4.3.- Régimen específico de ejecución

5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE IMPACTO AMBIENTAL

6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

7.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

7.1.- Consideraciones generales

7.2.- Aprovechamientos edificados

7.3.- Precios de venta

7.4.- Estudio de viabilidad

7.5.- Conclusiones de viabilidad

8.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

9.- ESTUDIO DE IMPACTO DE GENERO

10.- RESUMEN EJECUTIVO

10.1.- Delimitación del ámbito y alcance de la alteración.

10.2.- Ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

PLANOS

1.- Planos de información.

1.1.- Plano de situación.

1.2.- Plano topográfico.

1.3.- Plano de instalaciones existentes.

1.4.- Secciones actuales I.

1.5.- Secciones actuales II.

2.- Planos de ordenación PGOU vigente.

2.1.- Plano de zonificación global (PGOU vigente).

2.2.- Plano de clasificación de suelo (PGOU vigente).

2.3.- Plano de zonificación pormenorizada (PGOU vigente).

2.4.- Plano de delimitación de subámbitos urbanísticos (PGOU vigente).

3.- Planos de ordenación pormenorizada PEOU.

3.1.- Plano de delimitación del ámbito.

3.2.- Plano de ordenación.

TOLOSAKO UDALA

2022ko utarrilaren 18an Gobernu Batzarak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



- 3.3.- Plano de cesiones (estándares urbanísticos).
- 3.4.- Plano de parcelas de resultado.
- 3.5.- Plano de alineaciones y rasantes.
- 3.6.- Plano de instalaciones.
- 3.7.- Plano de secciones longitudinales (orientativo).
- 3.8.- Plano de secciones transversales (orientativo).
- 3.9.- Plano de edificaciones fuera de ordenación.
- 3.10.- Plano superpuesto de parcelas de origen y parcelas de resultado.



1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1.- DATOS GENERALES

Encargo del proyecto - Promotora

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana, en adelante PEOU, ha sido encargado por D^a. Dorotea Zinkunegi Elustondo, a la sazón propietaria de la casería o conjunto edificatorio conocido como “Sasoeta” en Tolosa.

Autores del proyecto

El presente PEOU ha sido redactado por los siguientes técnicos:

- D. Esteban García Marquina, Arquitecto del COAVN, colegiado nº. 1634.
- D. Eukeni Celaya Zubieta, Abogado del COAP, colegiado nº 2.545.

1.2.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES

En virtud de lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, la finca que ocupa el caserío Sasoeta está sujeta, entre otras, a las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Clasificación: suelo urbano
- Categorización: no consolidado por incremento de la edificabilidad.
- Zonificación global: ámbito 20. Amarotz.
- Delimitación pormenorizada: subsector a.30.1/20.
- Objetivo: sustitución de las edificaciones actuales por un nuevo edificio de uso residencial libre.
- Edificabilidad física asignada al nuevo edificio: 500 m² sobre rasante y 300 m² bajo rasante.
- Calificación pormenorizada: todas las edificaciones existentes quedan declaradas como fuera de ordenación.
- Régimen de protección: las edificaciones no están sujetas a ningún tipo de régimen de protección, ni en sede municipal ni en sede provincial o autonómica.



En suma, el actual PGOU de Tolosa prevé la sustitución del actual conjunto edificatorio Sasoeta por un nuevo edificio residencial de características similares a los que conforman la parte Norte del barrio de Amartz. Como consecuencia de ello, quedan calificadas como fuera de ordenación todas las edificaciones que incluyen el conjunto actual.

1.3.- APLICACIÓN DEL PGOU EN EL CONTEXTO ACTUAL

El objetivo inicial del PGOU ha resultado difícil de materializar o viabilizar, entre otras razones debido a que una de las dos edificaciones existentes había sido reformada con licencia municipal de obras en el año 1.986 y contaba con la habitabilidad propia de una vivienda moderna; esta circunstancia encarecía sobremanera el precio de origen del suelo para cualquier promotor.

Es así como el valor de las edificaciones existentes a derribar, sobre todo la reformada en el año 1986, encarecían la actuación hasta el punto de que el beneficio originado por el incremento de la edificabilidad resultaba totalmente insuficiente para viabilizar la operación.

A ello debemos añadir la crisis inmobiliaria originada en el año 2008, cuyo impacto se notó principalmente a partir del año 2010, circunstancia que provocó entre otros efectos una reducción importante del precio de las viviendas, también en Tolosa y en su comarca.

Como consecuencia de todo ello, la sustitución de la actual Casería Sasoeta por una nueva edificación de 500 m² de edificabilidad física de uso residencial libre ha devenido inviable.

De hecho, los propietarios ofrecieron la venta del suelo a distintos agentes inmobiliarios de la zona (API, promotores, constructores, etc. ...) sin que ninguno de ellos mostrara interés en la operación.

Por otro lado, la opción de derribar las casas y desarrollar la unidad nunca fue un objetivo de la propiedad; de hecho, La familia Zinkunegi siempre ha preferido mantener la casería, cuando menos el edificio en el que llevan más de 50 años viviendo.

Después de toda una vida en la casa como arrendatarios y desde en el año 1981 como propietarios, su principal deseo siempre ha sido el de mantenerla en su estado y configuración original.

En este contexto y por medio del presente PEOU, se ha buscado la fórmula de compatibilizar el interés de la familia propietaria y el interés público, representado por el Ayuntamiento de Tolosa.



1.4.- ANTECEDENTES.

En este contexto, la familia Zinkunegi presentó una propuesta para la modificación estructural del planeamiento general vigente en virtud de la cual se mantendría dentro de ordenación toda la casería Sasoeta, dejándola tal cual y como estaba urbanísticamente antes de la aprobación del PGOU vigente.

Sin embargo, dicha propuesta no ha sido finalmente aprobada debido sobre todo a que el Ayuntamiento de Tolosa ha entendido que el derribo del antiguo caserío Sasoeta sigue siendo de interés público, no en vano, solo así podrían realizarse las cesiones de suelo necesarias para la continuación del itinerario peatonal que discurre desde el barrio de Amarotz hasta la Ermita de San Blas y que a día de hoy termina allí donde empiezan los terrenos de Sasoeta.



Tal y como se aprecia en la foto, la acera existente y que en teoría debería unir el barrio de Amarotz con la Ermita de San Blas, se corta en el mismo momento en el que este elemento confluye con el extremo Este de la finca particular en la que se enclava el caserío que ahora se pretenden derribar.

A partir de este punto el viandante se ve obligado a cruzar la carretera y seguir por la acera contraria.

La consolidación total de la finca impediría de manera definitiva la posibilidad futura de continuar con el itinerario peatonal, no en vano la propia fachada Nor-Este del caserío Sasoeta se halla incrustada dentro de lo que sería su trazado natural.

TOLOSAKO UDALA

2022ko urtarrilaren 18an Gobernu Batzarak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



1.5.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

A la vista de las reuniones previas mantenidas con los técnicos municipales, la propiedad ha optado por presentar un PEOU cuyos objetivos son:

- a. Posibilitar las cesiones de suelo que permitan la prolongación del itinerario peatonal que une el Barrio de Amarotz con la Ermita de San Blas:
 - derribando el antiguo caserío Sasoeta.
 - Obligando a la propiedad de la parcela a ceder una vez urbanizada la acera que dará continuidad al Barrio Amarotz con el paraje de la Ermita de San Blas.

- b. Culminar el desarrollo del barrio de Amartz en su unión con el de San Blas, proyectando un modelo de vivienda de baja densidad (viviendas unifamiliares adosadas) en el actual terreno que ocupan los edificios auxiliares de la casería.
- c. Mejorar el paisaje y contorno paisajístico de la zona, calificando como fuera de ordenación y ordenando el derribo de las siguientes edificaciones:
 - antiguo caserío Sasoeta
 - garaje adosado en la parte Sur-Este del conjunto edificatorio.
 - edificaciones auxiliares existentes en el terreno (horticultura y ganadería de ocio).
- d. Atender a las necesidades habitacionales de los propietarios del terreno,
 - consolidando la edificación destinada actualmente a residencial habitual de la familia Zinkunegi.
 - posibilitando la construcción bajo rasante de un espacio en el edificio consolidado para destino a usos auxiliares de la vivienda. Este espacio sustituirá a los actuales edificios que se hallan en el terreno (aperos de labranza, trasteros, garaje, etc. ...).

1.6.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

El PGOU de Tolosa fue aprobado definitivamente en el año 2008, es decir, hace más de 13 años. Durante este periodo de tiempo han sido varias las veces en las que la propiedad del caserío se ha puesto en contacto con distintos agentes inmobiliarios para saber si existía alguna empresa promotora interesada en desarrollar el ámbito, habiendo recibido siempre por respuesta una negativa.

De las reuniones mantenidas con el Ayuntamiento ha quedado claro que los objetivos fundamentales son:

- a) Para el Ayuntamiento: el derribo del caserío antiguo Sasoeta, hoy en desuso, para poder ampliar los sistemas generales que conectan el Barrio de Amartz con la Ermita de San Blas.
- b) Para la familia propietaria del suelo: el mantenimiento de la vivienda que es su residencial habitual y permanente desde hace más de 50 años.

Para poder atender y conjugar los objetivos de ambas partes resulta obligatorio modificar la ordenación pormenorizada fijada en el PGOU vigente, cuestión que puede materializarse a través de la figura del Plan Especial de Ordenación Urbana regulado en el artículo 70 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Dice así el citado artículo 70:



“Artículo 70. Plan especial de ordenación urbana.

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 así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.”

En el presente caso se respeta la premisa esencial según la cual el Plan Especial no puede contradecir ninguna de las determinaciones de carácter estructural establecidas en el PGOU; es por ello que el presente documento simplemente las desarrolla, respetando en todo momento los objetivos esenciales del Ayuntamiento de Tolosa y compatibilizándolos con las necesidades del propietario.

Y es que a la vista de que la tipología propuesta por el PGOU - vivienda colectiva – no satisfacía ni los objetivos de la propiedad ni despertaba un interés en los agentes inmobiliarios de la zona, se ha optado por un modelo de baja densidad de mayor atracción comercial hoy en día y que genera un vector de transición entre el suelo urbano de alta densidad del barrio de Amarotz y la zona de suelo no urbanizable del entorno de la Ermita de San Blas.



TOLOSAKO UDALA

2022ko utarrilaren 18an Gobernu Batzarak eman

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

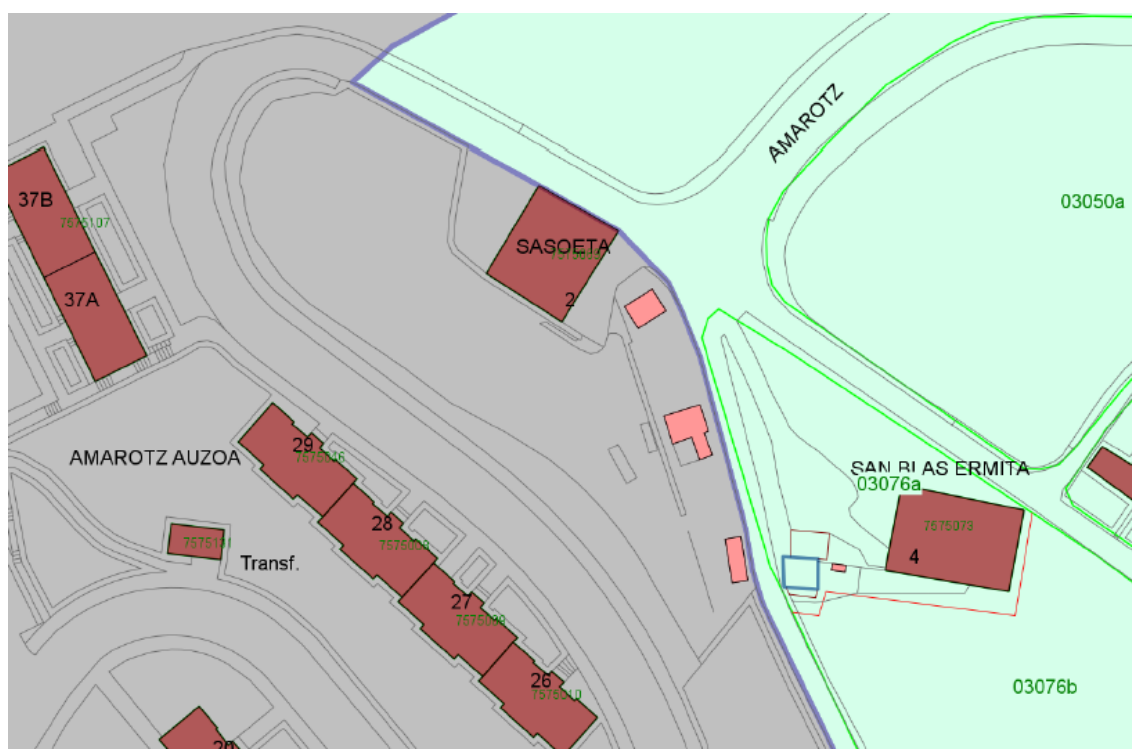
2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- SITUACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA

La casería Sasoeta y el coto de terreno que la circunda están ubicados en la C/ San Blas nº 2 de Tolosa.

La parcela está identificada en el catastro municipal de Tolosa bajo la referencia 7575069.

La finca, junto al resto de pertenecidos, está inscrita en el Registro de la Propiedad de Tolosa al número 1486-8-N.



TOLOSAKO UDALA

2022ko utarrilaren 18an Gobernu Batzarak emanata

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



La parcela limita al Norte y Este con la carretera de acceso a al barrio de San Blas, al Sur con zona verde pública y al Oeste con una pista en forma de “*fondo de saco*”, que termina en la casería Garaialde a la que da servicio de acceso. Este último viario público soporta una intensidad de uso mínima, no en vano, solo es utilizado por los propietarios y visitantes de la citada vivienda.

La finca del caserío Sasoeta consta de dos edificaciones residenciales independientes, una garaje-trastero adosado a ambas edificaciones, y hasta tres pequeñas instalaciones menores para cría de gallinas y otros animales domésticos con una intensidad de uso baja (ganadería y horticultura de ocio), de las cuales una solo está incluida en la declaración de obra nueva del caserío.

Según describe el título inscrito en el Registro de la Propiedad,

- a) la primera edificación, antiguo caserío Sasoeta, ocupa una superficie según escrituras de 168 m²
- b) la segunda edificación, que se halla adosada a la primera y que es domicilio habitual y permanente de la familia Zinkunegi, ocupa una superficie de 66 m².
- c) el anexo destinado a garaje tiene una superficie de 55 m².
- d) el gallinero ocupa una superficie de 51,45 m².

Las edificaciones presentan una tipología distinta debido a que en su construcción los propietarios anteriores las fueron adecuando al desnivel propio de la parcela.



Así, el caserío original Sasoeta tiene una tipología consistente en PB más I (perfil II), mientras que la casa adosada, la rehabilitada, presenta una tipología de S+PB+I (perfil S+II). Además esta última edificación tiene a su vez adosado un anexo de una sola planta (perfil I) que coincide en altura con el caserío original.

Tanto la casa actualmente habitada como el garaje anexo disponen de sendas bajo cubiertas vinculadas tanto jurídica como físicamente con las plantas restantes.



TOLOSAKO UDALA

2022ko utarrilaren 18an Gobernu Batzarak emanata

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

2.2.- SUPERFICIE Y TOPOGRAFÍA

La parcela tiene una superficie de 1.808 m² según levantamiento topográfico que obra como anexo del presente documento (plano nº 1.2).

2.3.- USOS ACTUALES

Actualmente de las distintas edificaciones una de las viviendas se utiliza como residencia habitual y permanente de la promotora de la actuación y el garaje anexo para uso auxiliar de la misma, mientras que la segunda vivienda, el caserío Sasoeta original, se halla en desuso.

El resto de la finca se destina a huertas, existiendo además varias edificaciones destinadas a aperos de labranza, horticultura y ganadería de ocio (principalmente cría de gallinas para consumo propio).

2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela pertenece íntegramente a una sola propietaria, D^a. Dorotea Zinkunegi Elustondo.

2.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Se adjunta como plano nº 1.3. “Plano de instalaciones existentes” que describe las redes que actualmente dan servicio a la casería Sasoeta y al resto de las edificaciones del entorno.

En cualquier caso, la finca cuenta con accesos a las siguientes redes, todas ellas ubicadas en suelo público:

- Red de abastecimiento de agua potable.
- Red de evacuación de aguas residuales.
- Red de suministro de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones.
- Encintado de aceras.
- Pavimentado de calzada.

Vista la escasa entidad de la actuación, 3 viviendas más o lo que es lo mismo aproximadamente 8 vecinos más, en un ámbito que cuenta con más de 1.295 vecinos (*fuente: EUSTAT 01/01/2020 – población*



barrio de Usabal-Amarotz), se considera que la capacidad de las redes existentes es más que suficiente para soportar el incremento de población previsto.

En definitiva se trata de aplicar el criterio seguido por el redactor del PGOU vigente que ha declarado que la urbanización existente es suficiente para un nuevo edificio de seis viviendas; en caso de que hubiera sido necesario reforzar las infraestructuras urbanísticas, la categorización de la finca habría sido la de “*suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada*”, tal y como se ha realizado en otros subsectores del municipio; sin embargo, en el presente caso estamos ante una unidad oficialmente clasificada y categorizada como “*suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad*”.

2.6.- REGULACIÓN DEL ÁMBITO EN EL ACTUAL PGOU

El actual PGOU de Tolosa incluye la actuación en el caserío Sasoeta dentro de la ficha urbanística particular “*Norma Particular del Ámbito Urbanístico “20. Amarotz”*”. La ficha está integrada por un gran número de determinaciones que afectan a todo el ámbito y que sin embargo, no son todas ellas de aplicación al subámbito Sasoeta.

A fin de agilizar la comprensión del texto se han destacado en color amarillo las determinaciones de aplicación al subámbito a.30.1/20 Sasoeta.

“NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO “20. AMAROTZ”

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado entre el barrio de San Blas, la carretera «NI» e Iruña Etorbidea, el río Araxes, y suelos no urbanizables del municipio ubicados en ese entorno.

Tiene una superficie total de 146.719 m². Su delimitación es la reflejada en los planos de este documento.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Se distinguen dentro del ámbito las dos partes diferenciadas que se indican a continuación, planteándose en cada una de ellas los criterios y objetivos de intervención que asimismo se exponen:

— Terrenos vinculados a la papelera Amarotz (se corresponden con el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» delimitado en este Plan):

** Reforma y remodelación urbana de la parte actualmente ocupada por las instalaciones fabriles de la citada papelera, procediendo a su derribo y a su sustitución por nuevas edificaciones destinadas a usos residenciales, complementadas con las correspondientes dotaciones públicas. Se prevé la construcción de un total aproximado de 292 viviendas, planteándose la vinculación del 50% de las mismas al régimen de protección pública, y el 50% restante al de promoción libre.*

** Ordenación de un nuevo parque público integrado en la red de dotaciones generales del municipio, destinando a ese fin terrenos situados en las inmediaciones de los anteriores. Su superficie es de 34.993 m². * Complementación del citado nuevo desarrollo residencial con las correspondientes dotaciones públicas y privadas de servicio al ámbito, a integrar en la red de sistemas locales del municipio, planteadas de conformidad con, entre otros, los criterios siguientes:*

** Ordenación y materialización de los mismos dentro del propio subámbito.*



** Ordenación y materialización de los mismos en otras partes del ámbito, en la medida en que no resulte posible la aplicación del criterio anterior, y/o se estime más conveniente la aplicación de éste.*

** Cumplimiento económico de los deberes de esa naturaleza, mediante el abono de las correspondientes indemnizaciones, en la medida en que no sea posible su cumplimiento material de acuerdo con los criterios antes indicados. Sea a los efectos del cumplimiento material de esos deberes de acuerdo con el segundo de los criterios apuntados, o a los de su cumplimiento económico, serán objeto de particular atención los objetivos planteados en materia de dotaciones públicas en el entorno ubicado a orillas de Iruña Etorbidea y actualmente ocupado por instalaciones deportivas (campo de fútbol), docentes, sociales, etc., así como las actuaciones de reforma y remodelación de las conexiones del ámbito con Iruña Etorbidea y el centro urbano del municipio.*

** Adecuación de las nuevas edificaciones proyectadas en el ámbito, tanto de nueva planta como en sustitución de otras preexistentes, a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica), en cuanto a su retiro respecto del cauce del río Araxes.*

Además, ha de tenerse en cuenta que el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Río Araxes (ES2120012) incide parcialmente en terrenos ubicados en este ámbito. En consonancia con ello, su desarrollo se adecuará a los criterios establecidos en la Directiva Europea 92/43/CEE, y, las nuevas edificaciones que, en su caso y en sustitución de las preexistentes, se proyecten en el mismo se ubicarán fuera del límite de dicho LIC.

— *El resto del ámbito se consolida en su situación actual, con su destino a usos preferentemente residenciales, sin perjuicio de los reajustes y/o complementaciones asociadas a los criterios y objetivos que se indican a continuación, referidos a la totalidad del ámbito.*

— *Reajuste de las conexiones viarias del ámbito con Iruña Etorbidea a partir de la debida consideración de, entre otros, los objetivos siguientes:*

** Respuesta a las propias necesidades del ámbito, planteadas en las condiciones adecuadas para eliminar y/o minimizar los impactos que pudieran resultar.*

** Integración de las correspondientes soluciones en la red viaria estructural del municipio, y, en concreto, en el circuito San Blas - Amarotz - Iruña Etorbidea - Berazubi - Bidebietalzaskun, pasando por debajo de Kondeko Aldapa.*

— *Respuesta a las necesidades del Ámbito en materia de dotaciones públicas (espacios libres, instalaciones deportivas, culturales, sociales) desde la adecuada consideración global e integral de las mismas, incluso en lo referente a su ubicación en el o los emplazamientos que con ese fin se estimen adecuados.*

Sin perjuicio de su complementación en otras localizaciones (como el subámbito «20.1 Papelera Amarotz»), se considera que el entorno ubicado a orillas de Iruña Etorbidea y actualmente ocupado por instalaciones deportivas (campo de fútbol), docentes, sociales, etc., constituye dentro del Ámbito un emplazamiento estratégico para dar respuesta a dichas necesidades.

En todo caso, resulta necesaria la remodelación, con ese fin, de ese entorno, en el contexto de la adecuada coordinación con los objetivos planteados en materia de conexión viaria del Ámbito con Iruña Etorbidea.

— *Determinación de las medidas necesarias para dar respuesta a la problemática existente en materia de aparcamiento, con la consiguiente previsión de aparcamientos en, entre otros extremos, el subsuelo de los terrenos públicos.*

A los objetivos anteriores se suman otros que tienen como fin mejorar la actual situación de Amarotz, en particular en lo referente a su comunicación con su entorno, si bien las correspondientes propuestas inciden materialmente y en gran medida en terrenos ubicados fuera del Ámbito. Cabe considerar como tales, entre otros, los dos objetivos estrechamente relacionados entre sí que se exponen a continuación.

Por un lado, el tratamiento urbano, a modo de calle, de Iruña Etorbidea.



Por otro, la ordenación y ejecución de las correspondientes redes peatonal y ciclista de calidad que permitan la conexión de Amarotz con el centro urbano de Tolosa.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global.

1.1.- Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta». (Superficie: 109.446 m²).

1.1.1.- Subámbito «20.1 Papelera Amarotz»

A.- Condiciones de edificación.

a.- Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 28.791 m²(t).

— Bajo rasante: 15.000 m²(t).

b.- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Dichos parámetros serán los establecidos, con rango de ordenación pormenorizada, por el Plan Especial a promover en el subámbito con el fin de determinar dicha ordenación.

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 destinadas a VPO (30%): 8.277 m²(t).

— Edificabilidad residencial destinada a vivienda tasada (20%): 5.518 m²(t).

— Edificabilidad residencial de promoción libre (50%): 13.796 m²(t).

— Edificabilidad residencial total: 27.591 m²(t).

c.- La edificabilidad urbanística restante proyectada sobre rasante –1.200 m²(t)-, se destina a usos no residenciales (terciarios).

1.1.2.- Resto del Ámbito Urbanístico.

A.- Condiciones de edificación.

a.- Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: Con la salvedad que, referida a la parcela «a.30.1/20» ordenada se expone a continuación, la edificabilidad urbanística total del resto del Ámbito es la resultante de las edificaciones existentes en el mismo, que se consolidan con las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

— Bajo rasante: La edificabilidad autorizada es la asociada a dos plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»), con igual ocupación en planta que la edificación sobre rasante.

— Parcela «a.30.1/20» (Se trata de, en concreto, la parcela situada en el número 2 de San Blas Auzoa, vinculada al caserío Sasoeta. La propuesta tiene como fin la sustitución de la edificación actual por otra nueva, adaptada a las previsiones planteadas con ese fin en este Plan):

* Sobre rasante: 500 m²(t).

*** Bajo rasante: 300 m²(t). b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:**

— Número de plantas de la edificación:

* Sobre rasante: Se consolidan las edificaciones existentes en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente al número de plantas sobre rasante de las mismas.

* Bajo rasante: Dos (2) plantas

— Altura de edificación sobre rasante:

Se consolidan las edificaciones existentes en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en lo referente a la altura sobre rasante de las mismas.

— Parcela «a.30.1/20»: Los parámetros reguladores de la forma de la edificación autorizada en esta parcela son los establecidos, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, en el apartado C del siguiente epígrafe IV.

B.- Condiciones de uso.

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

1.2.- Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria». (Superficie: 2.280 m²).

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

1.3.- Zona «F.10 Sistema General de Espacios Libres». (Superficie: 34.993 m²).

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

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

Los criterios de ordenación y tratamiento de los espacios dotacionales públicos que se prevean en las inmediaciones de Iruña Etorbidea se coordinarán con los de ordenación y tratamiento de esta Avenida.

3.- Clasificación urbanística. La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

— Se procederá a la formulación de un Plan Especial de Ordenación Urbana a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del subámbito «20.1 Papelera Amarotz».

— La ordenación pormenorizada del resto del Ámbito es la establecida en este Plan General.

5.- Régimen general de programación y ejecución.

— El Plan Especial a promover en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» será elaborado y tramitado dentro del primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

— El conjunto de los terrenos incluidos en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» se integrarán y/o adscribirán a un mismo ámbito de actuación integrada, a delimitar en el Plan Especial a promover en él, a los efectos de la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

— De igual manera, el conjunto de los terrenos incluidos en dicho subámbito se integrarán y/o adscribirán a una misma unidad de ejecución, a delimitar bien en el citado Plan Especial, bien en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en su desarrollo.

— Además de las asociadas a la urbanización de las correspondientes dotaciones la red de sistemas locales, serán consideradas como cargas de urbanización propias del desarrollo residencial previsto en el



subámbito «20.1. Papelera Amarotz» las de ejecución y abono, en su integridad, de la nueva glorieta proyectada en Iruña Etorbidea, en las inmediaciones de ese subámbito

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de determinación de las tipologías de subzonas de uso pormenorizado ordenadas, y de delimitación de las mismas.

— En lo referente al subámbito «20.1 Papelera Amarotz, dichas condiciones serán las establecidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el mismo.

— En lo concerniente al resto del Ámbito, esas condiciones son las reflejadas en el plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos» de este Plan General. B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a.- Parcelas del subámbito «20.1 Papelera Amarotz».

La edificabilidad física de cada una de las parcelas resultantes será la establecida en el Plan Especial a promover en el subámbito. A los efectos de su precisa y definitiva ordenación se ha de tener en cuenta que a la edificabilidad urbanística mencionada en el apartado «1.1.1.A.a» del anterior epígrafe III se ha de sumar la edificabilidad física (no lucrativa) destinada a dotaciones públicas que dicho Plan Especial acuerde ordenar en el subámbito.

b.- Parcela «a.30.1/20». Edificabilidad expuesta en el apartado «1.1.2.A.a» del anterior epígrafe «III».

c.- Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Parcelas lucrativas:

* Sobre rasante: La edificabilidad física de las parcelas cada parcela es la resultante de la edificación existente y/o prevista en la misma, que se consolida en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

* Bajo rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la asociada a dos (2) plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

— Parcelas y espacios dotacionales públicos:

* Edificabilidad física de la parcela «g.00» ordenada en las inmediaciones de la Avenida Iruña (números 31 y 32, etc. de Amarotz Auzunea): 1.400 m²(t).

* Edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los espacios públicos susceptibles de habilitación de edificaciones destinadas a garaje: La asociada a tres (3) plantas de sótano. A los efectos de la precisa y global ordenación de esas parcelas y espacios se procederá a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

a.- Parcelas del subámbito «20.1 Papelera Amarotz».

Las condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones proyectadas en el subámbito (altura y número de plantas, alineaciones, etc.) serán las que establezca el Plan Especial a promover en el mismo con el fin de determinar su ordenación pormenorizada.

b.- Parcela «a.30.1/20»:

— Retiro mínimo de la edificación tanto sobre como bajo rasante, respecto del límite de la parcela delimitada en este Plan: 5 metros en todos sus extremos.



— Número de plantas máximo: Tres (3) sobre rasante y dos (2) bajo rasante.

Siempre que se estime necesario, a los efectos de la precisa determinación, en el contexto de las previsiones anteriores, de las condiciones de implantación de la edificación en la parcela y de la fijación de sus condiciones volumétricas, se procederá a la formulación de un Estudio de Detalle.

c.- Restantes parcelas del Ámbito Urbanístico.

— Parcelas lucrativas:

* Sobre rasante: Se consolida la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en las restantes parcelas del Ámbito Urbanístico, que se consolidan en las condiciones y características establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

* Bajo rasante: Dos (2) plantas.

— Parcelas y espacios dotacionales públicos:

* Parcela «g.00» ordenada en las inmediaciones de la Avenida Iruña (números 31 y 32, etc. de Amarotz Auzunea): Las citadas condiciones serán las determinadas en el Estudio de Detalle a promover con ese fin.

* Subsuelo de los espacios públicos: Tres (3) plantas.

D.- Condiciones particulares de dominio.

— En lo referente al subámbito «20.1 Papelera Amarotz» dichas condiciones serán las establecidas en el Plan Especial a promover en el mismo.

— En lo concerniente al río Araxes y a sus márgenes, y, en concreto, al retiro de la edificación, a la zona de protección etc., se estará a lo resultante de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluido el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).

— En relación con la carretera N-130, en lo referente a esas mismas cuestiones de retiro, protección, etc. se estará a lo resultante de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

— Por lo demás, con carácter general, se consolidan las condiciones de dominio, incluidas servidumbres de uso/paso público, etc. establecidas en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 y sus modificaciones, así como en los documentos promovidos a los efectos del desarrollo y la ejecución de sus previsiones (planeamiento de desarrollo; proyectos de equidistribución de beneficios y cargas; etc.), con la sola excepción de las que resulten incompatibles con las propuestas planteadas en este Plan General.

E.- Retiro de las nuevas edificaciones respecto del cauce del río Araxes.

De conformidad con los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, el retiro de las nuevas edificaciones proyectadas respecto del cauce del río Araxes será, como mínimo, de 12 m, y, en cualquier caso, se emplazarán fuera del límite del Lugar de Importancia Comunitaria conformado por ese mismo río.

2.- Categorización del suelo urbano.

— La categorización de los terrenos del subámbito «20.1 Papelera Amarotz» será la establecida en el Plan Especial a promover en el mismo.

— Los terrenos de la parcela «a.30.1/20» ordenada en este Plan tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

— Los restantes terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

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 del río Araxes, de la carretera «N-I», y de Iruña Etorbidea.

Además, tratándose de ese cauce fluvial, también se ha de tener en cuenta su condición de, por un lado, área de interés naturalístico, de conformidad con las Directrices de Ordenación del Territorio vigentes en esta Comunidad Autónoma, y, por otro, Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Araxes ibaia / río Araxes, código ES2120012), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2000.

— La ordenación urbanística del subámbito «20.1» se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de preservación de los cauces fluviales y sus márgenes. En consonancia con ello, entre el río Araxes y las nuevas edificaciones proyectadas en ese subámbito se ordenará un espacio libre de calidad al servicio tanto del citado nuevo desarrollo como del conjunto de Amarotz.

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

— Parte de la parcela vinculada al caserío Sasoeta tiene la condición de zona de presunción arqueológica.

— Por su parte, la denominada Ferrería de Amarotz, ubicada en el subámbito «20.1 Papelera de Amarotz» tiene la condición de zona arqueológica propuestas para su declaración como monumentos / conjuntos monumental por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Precisamente por eso, el desarrollo urbanístico planteado en ese subámbito será complementado con la elaboración, previa o simultáneamente al correspondiente proyecto de urbanización, de un proyecto arqueológico.

En este se analizará el valor arqueológico existente, la incidencia que pudiera derivarse de la actuación prevista así como las medidas protectoras y correctoras a instaurar para aminorar tal afección. Con carácter general, se actuará a ese respecto de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización.

— El régimen de urbanización del subámbito «20.1 Papelera Amarotz» se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en el Plan Especial de Ordenación Urbana como en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el mismo.

— Las obras de urbanización previstas en la parcela «a.30.1/20» y su entorno serán objeto de un proyecto de obras de urbanización complementario del proyecto de edificación.

— Las obras de urbanización previstas y/o relacionadas con las dotaciones públicas proyectadas serán objeto de los correspondientes proyectos de obras públicas.

2.- Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

— El Plan Especial a promover en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» determinará el régimen jurídico de las edificaciones existentes en el mismo.

En tanto se proceda a su elaboración y aprobación, dichas edificaciones tendrán la condición de preexistentes y se vincularán al régimen establecido para las mismas en la legislación urbanística vigente.

— Las edificaciones actualmente existentes en la parcela «a.30.1/20» ordenada se declaran fuera de ordenación.

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1.- Condiciones de actuación.

— Subámbito «20.1 Papelera Amarotz».



Las condiciones de actuación serán las establecidas tanto en el Plan Especial como en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el mismo.

— Parcela «a.30.1/20».

* La ejecución de las propuestas planteadas en dicha parcela y su entorno se entenderá sujeta a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

* La ejecución de la edificación proyectada en esa parcela se condiciona a la previa cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos actualmente vinculados al caserío Sasoeta y propiedad de sus mismos titulares, que este Plan destina a dotaciones públicas (viario, etc.).

— Cada una de las restantes parcelas lucrativas del Ámbito categorizadas como suelo urbano no consolidado tienen la condición de ámbitos objeto de actuaciones de dotación.

Los criterios de intervención en los mismos serán los establecidos tanto en la legislación vigente como en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

3.2. Coeficientes de ponderación de usos.

— Con carácter general, 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: 4,00.

* Uso terciario: 1,00.

* Uso industrial: 2,00.

* Uso de equipamiento privado: 1,70

* Garaje y trastero vinculados al régimen de protección oficial: 0,35.

* Garaje y trastero vinculados al régimen tasado: 0,40.

* Garaje y trastero de promoción libre: 0,50.

— En el subámbito «a.20.1 Papelera Amarotz» serán de aplicación esos mismos coeficientes salvo que, previa la debida justificación, en el contexto del Plan Especial y/o del proyecto de equidistribución a promover se estime necesario su reajuste y sustitución por aquellos otros que se consideren adecuados.

3.3.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

— Las condiciones de intervención a ese respecto en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» serán las establecidas en el Plan Especial a promover en el mismo.

En todo caso, dichas condiciones se adecuarán a, entre otros:

* Las previsiones expuestas en el apartado 5 del anterior epígrafe III.

* Los criterios expuestos en el anterior epígrafe «II» en lo referente al cumplimiento del deber de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas locales debidamente urbanizados.

— Las obras de urbanización a realizar en el entorno de la parcela de tipología «a.30.1/20» ordenada, concretamente en los terrenos privados actualmente vinculados a la misma y que este Plan destina a dotaciones públicas serán consideradas a todos los efectos, incluidos a los del abono del coste de las mismas, como carga del desarrollo planteado en dicha parcela.



— Las restantes obras de urbanización proyectadas en el Ámbito serán ejecutadas y abonadas por la Administración.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL

Las medidas de carácter ambiental asociadas al desarrollo planteado en el subámbito «20.1 Papelera Amarotz» son las expuestas en el epígrafe XVI del documento «2.1 Memoria Justificativa de la Evaluación Ambiental» de este Plan General.

Sin perjuicio de las restantes, algunas de las de mayor relevancia son las siguientes:

1.- Geología y geomorfología.

— En cuanto a los procesos y riesgos geológicos, con carácter general y aún cuando los mismos no se estimen significativos, se estará a lo que resulte del estudio geotécnico a elaborar con ocasión de la redacción del proyecto de urbanización.

— Los residuos resultantes serán gestionados de conformidad con la legislación vigente en la materia.

2.- Hidrología superficial.

— Se determinarán y ejecutarán las medidas necesarias para, a lo largo del proceso de ejecución de las obras proyectadas, eliminar y/o minimizar todo tipo de afecciones que perjudiquen a la calidad de las aguas del río Araxes.

— Se determinarán las medidas necesarias para la restauración, recuperación y mejora ambiental del tramo de la margen derecha del río Araxes en el contexto del desarrollo urbanístico proyectado, incluidas las relacionadas con el retiro de las nuevas edificaciones previstas de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc.).

Además, siempre que sea posible, el correspondiente proyecto contemplará técnicas de ingeniería blanda naturalística mediante plantaciones de especies que formen parte del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.

— Para la ejecución del paseo peatonal de borde de río en Amarotz se balizará toda la margen del río para evitar cualquier afección al cauce; se cuidará no afectar a la vegetación de ribera; y las superficies posibles afectadas deberán ser revegetadas con especies típicas del entorno ripario.

3.- Hidrogeología (acuíferos).

Si bien no se detectan particulares problemas al respecto, las obras serán ejecutadas con la prudencia necesaria para evitar posibles riesgos en los acuíferos existentes.

4.- Recuperación de suelos potencialmente contaminantes.

El desarrollo urbanístico planteado en el subámbito ha de ser complementado con la correspondiente declaración de la calidad del suelo, en cuanto que afectado por terrenos incluidos en el inventario de suelos potencialmente contaminantes.

Se ha de actuar a ese respecto de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia (artículos 17.1, etc. de la Ley 1/2005, de 4 de febrero).

5.- Contaminación acústica.

Dada su proximidad a Iruña Etorbidea, el desarrollo urbanístico planteado será complementado con las medidas que se estimen adecuadas con el fin de eliminar y/o minimizar el impacto acústico sobre la población (distancia a la Avenida, aislamiento de las viviendas, orientación de las habitaciones, etc.).

6.- Medidas para la protección de la vegetación y la fauna.

— Se determinarán las medidas necesarias para la conservación y mejora ambiental de la vegetación de ribera existente en la margen derecha del río Araxes en Amarotz.



— En relación al nuevo parque urbano proyectado, se potenciarán las actuaciones necesarias para su mejora ambiental y su repoblación con especies autóctonas con el fin de disminuir la actual superficie de pino.

7.- *Preservación del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes.*

La ejecución del desarrollo urbanístico planteado en el subámbito se complementará con las medidas necesarias para la preservación del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) río Araxes.

En concreto, las nuevas edificaciones proyectadas se ubicarán fuera del límite del mismo.

8.- *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. En ese contexto, los trabajos de ejecución del paseo peatonal de borde del río Araxes se complementarán con la determinación de las medidas necesarias para: Minimizar las afecciones en la vegetación ribereña como en el propio cauce; revegetar los terrenos afectados con especies típicas del entorno ripario.”



TOLOSAKO UDALA

2022ko utarrilaren 18an Gobernu Batzarak emanata

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

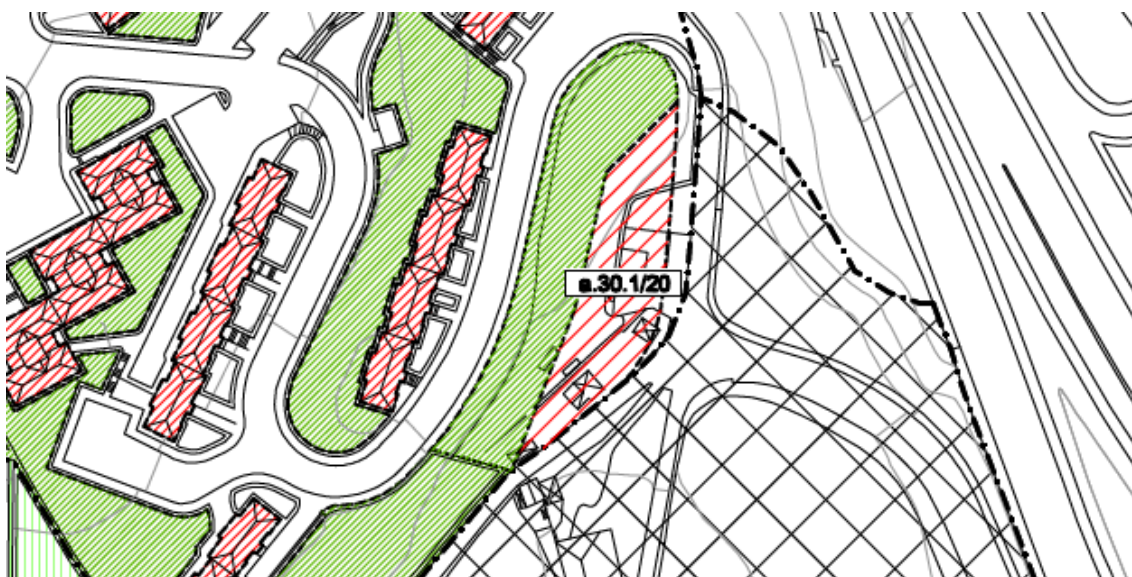
3.- PROPUESTA DE NUEVA REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL SUBÁMBITO

3.1.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS

Tres han sido las propuestas de ordenación analizadas:

- Propuesta 1ª: Mantenimiento de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU vigente.
- Propuesta 2ª: Mantenimiento de la situación urbanística anterior al PGOU vigente consolidando el complejo edificatorio en su estado actual.
- Propuesta 3ª: Consolidación parcial del conjunto edificatorio existente y materialización del resto de edificabilidad en una segunda parcela destinada a vivienda unifamiliar adosada.

Propuesta 1ª - Mantenimiento de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU vigente.



Plano de zonificación pormenorizada – PGOU vigente

La primera alternativa pasaba por desarrollar la ordenación pormenorizada actual, es decir, por derribar todo el complejo edificatorio y sustituirlo por un bloque residencial de 500 m² de edificabilidad física destinada a vivienda libre y en el que se habilitarían aproximadamente seis viviendas.

La alternativa 1ª se ha descartado porque tras más de 10 años de la entrada en vigor del PGOU, no ha generado ningún tipo de interés en los agentes inmobiliarios de la zona. La existencia de una vivienda

rehabilitada a finales de los años 80 del siglo pasado, que además constituye residencia habitual y permanente de su propietaria reducía drásticamente la posible viabilidad de la actuación.

Es por ello que después tantos años, nadie haya impulsado la actuación.

Propuesta 2ª: Mantenimiento de la situación urbanística anterior al PGOU vigente, consolidando el complejo edificatorio en su estado actual.



Esta segunda opción fue la propuesta por la familia en el año 2020.

La alternativa segunda pasaba por mantener la situación jurídica de la finca tal y como estaba con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU. El complejo edificatorio se mantendría en su estado actual consolidando la vivienda existente y posibilitando la rehabilitación del antiguo caserío Sasoeta para fines residenciales.

En esta alternativa no existían cesiones para el Ayuntamiento, no en vano, se calificaba la parcela como suelo urbano consolidado.

Se trataba de una alternativa que el Ayuntamiento de Tolosa ha desechado por entender que las alineaciones del antiguo caserío Sasoeta impiden la cesión de espacio para continuar con el itinerario peatonal que une el Barrio de Amarotz con la Ermita de San Blas, determinación que el actual PGOU califica como estructural.

Aun cuando desde un punto de vista estrictamente medioambiental esta alternativa era la mejor, pues no generaba residuos de derribos ni exigía la realización de obras de nueva planta, su falta de adecuación a los objetivos generales del PGOU para los sistemas generales del entorno la desaconseja.

Propuesta 3ª: Consolidación parcial del conjunto edificatorio existente y materialización del resto de edificabilidad en una segunda parcela destinada a vivienda unifamiliar adosada.



TOLOSAKO UDALA

2022ko utarrilaren 18an Gobernu Batzarak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



La tercera propuesta se caracteriza por consolidar la edificación residencial existente, derribando el resto de edificaciones auxiliares - incluido el antiguo caserío Sasoeta- y permitiendo la materialización de la edificabilidad restante en un conjunto de tres viviendas unifamiliares adosadas.

Propuesta-alternativa elegida y motivos de su elección

Esta última propuesta, la tercera, ha sido la elegida por entender que

- a) Permite viabilizar la económicamente la actuación
- b) Permite la prolongación de la acera que va del Barrio de Amarotz a la Ermita de San Blas.
- c) Es la que mejor conjuga los intereses de la propiedad y los objetivos del PGOU
- d) Medioambientalmente es similar o incluso un poco menos agresiva que la alternativa 1ª – ordenación establecida en el PGOU -, habida cuenta de que,
 - Cumple con los objetivos programáticos señalados (consolida de la vivienda existente, posibilita la prolongación de la red viaria del barrio de Amarotz, etc. ...).
 - Mantiene la eliminación de añadidos y edificaciones auxiliares existentes en la parcela, mejorando con ello el impacto paisajístico del entorno.
 - Reduce el volumen de residuos generados por la acción urbanizadora al mantener parte de la edificabilidad existente.
 - Reduce la edificabilidad de nueva planta requiriendo en consecuencia de un menor aporte de material de obra.
- e) Logra una mejor transición entre un barrio urbano de alta densidad -Amarotz- y un barrio de muy baja densidad situado en suelo no urbanizable -Barrio de San Blas-.
- f) Se adecua mejor a las tendencias actuales del mercado inmobiliario, mercado que tras la pandemia derivada de la COVID19, vuelve a demandar viviendas en lugares de baja densidad que le permitan disponer de espacios libres privados.

3.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA

La opción elegida presenta las siguientes características:

a.- **Cumplimiento de objetivos de los agentes intervinientes**

Con la presente ordenación se cumple tanto con el objetivo estructural del Ayuntamiento, cual es la prolongación del sistema general viario que enlaza la Ermita de San Blas con el Barrio de Amarotz, como el de los propietarios, consolidar cuando menos la vivienda que utilizan desde hace más de cincuenta años; y todo ello garantizando la viabilidad de la actuación.

En todo caso la cesión propuesta para la construcción de la nueva acera, así como la responsabilidad de ejecutarla, se mantienen tal cual vienen establecidas en el PGOU.

b.- **Cuadro de edificabilidades.**

Se mantienen las edificabilidades físicas, urbanísticas y ponderadas establecidas en el PGOU.



c.- Tipología de las nuevas edificaciones

A la vista de que la parcela es el final del barrio de Amarotz y el suelo no urbanizable en el que se sitúa precisamente la Ermita de San Blas, se ha optado por una edificación de baja densidad (a.30 bajo desarrollo)



Ortofoto orientativa del conjunto edificatorio

c.- Alineaciones

Se modifican ligeramente las alineaciones y retiros señalados en el PGOU.

En el PGOU y ante una edificación de 3 alturas para vivienda colectiva se preveía 5,00 m de retiro a los lindes perimetrales de la finca; sin embargo con el PEOU la reduce a 3,00 m. La modificación se basa en dos fundamentos:

- e) La previsión de alineaciones del PGOU estaba pensada para un edificio de vivienda colectiva de perfil III, mientras que el PEOU prevé la construcción de un edificio de 3 viviendas adosadas de perfil II.
- f) el propio PGOU en el artículo 60 de su Normativa Urbanística general prevé esta distancia como mínima para las edificaciones “a.30. Residencial de bajo desarrollo”, en las que se englobaría la edificación de nueva planta.

3.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.3.1.- Cuadro de edificabilidades existentes

Edificabilidad física

El complejo edificatorio existente en la actualidad y que es conocido como Sasoeta cuenta con las siguientes edificaciones, según catastro municipal:

Datos de locales									
Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m ²)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.	Año Const.
-	00	-	VIVIENDA	66,00	Construida	32.996,52	18.458,23	14.538,29	1900
-	00	-	AGROPECUARIO	168,00	Construida	68.056,86	46.984,60	21.072,26	1900
-	BH	-	AGROPECUARIO	134,00	Util	66.992,94	37.475,81	29.517,13	1900
-	01	-	VIVIENDA	66,00	Construida	32.996,52	18.458,23	14.538,29	1900
-	-1	-	TRASTERO	66,00	Construida	6.700,56	3.607,65	3.092,91	1900

Ante este cuadro de edificabilidades, se debe advertir que:

- a) Aun cuando en el catastro no figura, en la declaración de obra nueva de la finca constan sendas edificaciones que quedarán calificadas como fuera de ordenación y que serán objeto de derribo:
 - “cubierto”, según definición del Registro de la Propiedad, destinado a garaje adosado a las dos edificaciones de 55 m².
 - “Pequeño gallinero”, según definición del Registro de la Propiedad, que suma una superficie de según levantamiento topográfico de 51,45 m².
- b) Entre todas las edificaciones existentes inscritas en el Registro de la Propiedad suman un total de 606,45 m²(t) de edificabilidad física (540,45 m² sobre rasante y 66 m² bajo rasante).

Edificabilidad urbanística

El 100% de la edificabilidad existente queda calificada como edificabilidad urbanística, no en vano toda ella es de titularidad privativa y destinada actualmente a un uso lucrativo.



Edificabilidad ponderada

A la vista de los coeficientes de ponderación establecidos en el PGOU de Tolosa para todo el ámbito de Amarotz, debemos concluir que la edificabilidad ponderada se reparte de la siguiente manera:

Planta	Uso	CP	Edificabilidad Física m2(t)	Edificabilidad Ponderada m2(t)p
00	Vivienda	4.00	168	672
BH	Vivienda	4.00	134	536
00	Vivienda	4.00	66	264
01	Vivienda	4.00	66	264
-1	Trastero	0.50	66	33
Anexo vivienda	garaje	0.50	55	22,50
Edific. Auxiliar	gallinero	0.50	51,45	25,72
			TOTAL	1.814,22

Es necesario advertir de que:

- El antiguo edificio conocido como Sasoeta está clasificado como agropecuario por su condición de caserío; sin embargo, su uso ha sido hasta la fecha el residencial, habiendo constituido hogar permanente y habitual de varios vecinos de Tolosa (D. Agustín Amantegui o D. José Luis Zinkunegui fueron sus últimos moradores). Así ha sido hasta hace cuatro años, momento en el que la calificación de la edificación como fuera de ordenación y su previsible derribo imposibilitaron la realización de las obras necesarias para garantizar la continuidad del uso en condiciones de habitabilidad dignas.
- ante la falta de coeficiente concreto para el uso gallinero, este se ha asimilado al de garaje y trastero.

En total el complejo residencial identificado como Caserío Sasoeta tiene una edificabilidad ponderada de 1.814,22 m2 (t)p.

3.3.2.- Cuadro de edificabilidades propuestas.**Coefficientes de ponderación**

A la vista de los coeficientes de ponderación establecidos en el artículo de la Normativa General del PGOU y entendiéndose que los mismos siguen manteniendo la debida vigencia, se opta por mantenerlos tal cual están.



Uso	CP
Vivienda libre	4.00
Garaje y trastero promoción libre	0.50

Edificabilidad física propuesta en el PEOU por parcelas

La edificabilidad propuesta mediante el presente PEOU mantiene la edificabilidad máxima establecida en el PGOU.

- a) Parcela a.30.1.- Vivienda en edificación consolidada aislada.
 - Edificabilidad física sobre rasante: 132 m2(t).
 - Edificabilidad física bajo rasante: 168 m2(t).
- b) Parcela a.30.2.- Viviendas unifamiliares adosadas.
 - Edificabilidad física sobre rasante: 368 m2(t).
 - Edificabilidad física bajo rasante: 132 m2(t).

Edificabilidad urbanística propuesta en el PEOU por parcelas

La edificabilidad física asignada queda adscrita igualmente como edificabilidad urbanística, no en vano, toda ella se corresponde a usos y actividades de carácter lucrativo.

Edificabilidad urbanística ponderada propuesta en el PEOU por parcelas

Parcela	Uso	Edif. física SR m2(t)	Edif. física BR m2(t)	CP	Edif. Ponderada m2(t)p
Parcela a.30.1	Vivienda libre	132	0	4.00	528
	Usos auxiliares		168	0.50	84
Parcela a.30.2.	Vivienda libre	368		4.00	1.472
	Usos auxiliares		132	0.50	66
	TOTAL	500	300		2.150

TOLOSAKO UDALA

2022ko utarrilaren 18an Gobernu Batzarak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



La edificabilidad urbanística ponderada total de la propuesta realizada en el presente PEOU es de 2.150 m²(t)p

3.3.3.- Incremento de edificabilidad ponderada.

A la vista de los cuadros antecitados, y a efectos de calcular el cumplimiento de los estándares urbanísticos así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanizadora, podemos concluir que el incremento de edificabilidad ponderada con respecto a la actualmente existente es de 335,78 m²(t)p.

3.3.4. Tablas de dominio y usos del suelo.

La ordenación pormenorizada propuesta en el presente PEOU presenta las siguientes características de dominio y usos de del suelo:

- Parcela a.30.1: Parcela privada de uso residencial libre: 1.021 m².
- Parcela a.30.2: Parcela privada de uso residencial libre: 669 m².
- Parcela SL1: Parcela de cesión de uso público para construcción de acera peatonal: 118 m².

3.3.5. Cumplimiento de estándares urbanísticos y levantamiento de la carga dotacional.

La Ley 2/2006, en su Artículo 137 establece que *“A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones de dotación las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.”*

Por su parte, el artículo 6 del Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos establece los siguientes estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad:

- a.- Para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas: mínimo 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales.
- b.- Para otras dotaciones públicas locales, la administración municipal decidirá motivadamente entre las siguientes alternativas:
 - 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística.



- 5 metros cuadrados de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y de urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable. A tal efecto, el proyecto de reparcelación correspondiente realizará y formalizará esta adjudicación así como la carga de la edificación, sobre la parcela o parcelas de resultado que procedan y que tendrá, en todo caso, naturaleza de carga real inscrita como tal en el Registro de la Propiedad correspondiente.

c.- Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

d.- Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción.

Finalmente, en su párrafo 3ª el citado artículo prescribe que los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado, tanto en actuación de dotación como en actuaciones integradas, se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

Teniendo en cuenta que en el presente caso el incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante es negativo, no se necesita cumplir con ningún tipo de estándar dotacional, ni proceder alternativamente al levantamiento de la carga mediante su compensación en metálico.

En cualquier caso y sin perjuicio de lo dispuesto, el presente PEOU establece las siguientes dotaciones:

- a) Cesión para ampliación del itinerario peatonal a la Ermita de San Blas: 118 m2.
- b) Zona para aparcamientos en terreno privado: Se establece como carga de cada una de las parcelas de resultado lucrativas la reserva del espacio necesario, bien BR o bien SR en terreno libre privado, para habilitar por lo menos dos plazas de aparcamiento por cada una de las viviendas. Dichas plazas se deberán concretar en el proyecto de ejecución de las viviendas.
- c) Plantación de árboles: Se establece como carga de cada una de las parcelas de resultado la obligación de plantar en terreno libre privado un árbol por cada una de las viviendas.

3.3.6. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanizadora.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en la redacción dada por la Ley 11/2008 por la que se Modifica la Participación de la Comunidad en las Plusvalías Generadas por la Acción Urbanística, la promotora deberá ceder al Ayuntamiento de Tolosa el 15% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada con respecto a la existente con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, libre de cargas de urbanización.



Teniendo en cuenta que en el presente caso, el 15% del incremento no da lugar a la adjudicación de un solar edificable, la cesión se realizará mediante compensación en metálico.

Teniendo en cuenta que el incremento de edificabilidad urbanística ha quedado establecido en la cantidad de 335,78 m2(t)p, el 15% cuya compensación en metálico deberá realizarse en fase de gestión o ejecución se calculará sobre la cantidad de 50,37 m2(t)p.

3.3.7. Edificios declarados fuera de ordenación.

Se declaran fuera de ordenación las edificaciones señaladas en el plano “4.9.- *Plano de edificaciones fuera de ordenación*”, estando previsto su derribo junto a la construcción de las nuevas viviendas que permite el PEOU.



TOLOSAKO UDALA

2022ko utarrilaren 18an Gobernu Batzarak emanata

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

4.- ORDENANZAS REGULADORAS

4.1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

4.1.1.- Superficie y delimitación

Subámbito situado entre el barrio de San Blas, suelo no urbanizable y el Barrio de Amarotz, suelo de alta densidad residencial.

Tiene una superficie total de 1.808 m².

Su delimitación es la reflejada en los planos de este documento.

4.1.2.- Criterios y objetivos generales de ordenación

Integración de las correspondientes soluciones en la red viaria estructural del municipio, y, en concreto, en el circuito San Blas - Amarotz.

4.1.3.- Régimen urbanístico estructural

1.- Calificación global.

1.1.- Zona «A.20 Residencial de Edificación Abierta».

A.- Condiciones de edificación.

a.- Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 500 m²(t).

- Bajo rasante: 300 m²(t). b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

b.- Número de plantas de la edificación:

- Sobre rasante: II.

- Bajo rasante: I.

TOLOSAKO UDALA

2022ko utarrilaren 18an Gobernu Batzarak eman

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



B. - Condiciones de uso.

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

1.2.- Zona «E.10 Sistema General de Comunicación Viaria».

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

2.- Clasificación urbanística.

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

4.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

4.2.1.- Condiciones de determinación de las tipologías de subzonas de uso pormenorizado ordenadas, y de delimitación de las mismas.

La totalidad de la parcela se califica como a.30 residencial de bajo desarrollo.

4.2.2.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Sobre rasante:

- Parcela 0.30.1.- 132 m2(t).

- Parcela 0.30.2.- 368 m2(t)

* Bajo rasante: La edificabilidad física de cada parcela es la asociada a una planta de sótano susceptible de construcción en las condiciones establecidas en este Plan General (Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales»).

- Parcela 0.30.1.- 168 m2(t).

- Parcela 0.30.2.- 132 m2(t)



El cómputo de la edificabilidad se realizará conforme a las determinaciones establecidas en el PGOU.

4.2.3.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas.

—Perfil de la edificación:

* Parcela 0.30.1.- La tipología sobre rasante coincidirá con la del edificio que ha quedado consolidado, debiéndose derribar todos los elementos declarados fuera de ordenación y que están debidamente grafiados en el plano 4.9 del presente documento.

* Parcela 0.30.2.- La tipología coincidirá con el de vivienda unifamiliar adosada.

— Retiro mínimo de la edificación tanto sobre como bajo rasante, respecto del límite de la parcela delimitada en este Plan: 3 metros en todos sus extremos.

* Parcela 0.30.1.- Tres (3) metros a fincas colindantes, viales o caminos públicos.

* Parcela 0.30.2.- Tres (3) metros a fincas colindantes y a viales o caminos públicos.

En cualquier caso, acompaña al presente documento Plano de Alineaciones y Rasantes.

— Número de plantas máximo: dos (II) sobre rasante y una (I) bajo rasante.

Se podrá habilitar un bajo cubierta siempre y cuando el mismo no se destine a usos diferenciados e independientes, jurídicamente, de los ubicados e el resto de las plantas de edificación.

Siempre que se estime necesario, a los efectos de la precisa determinación, en el contexto de las previsiones anteriores, de las condiciones de implantación de la edificación en la parcela y de la fijación de sus condiciones volumétricas, se procederá a la formulación de un Estudio de Detalle.

— Cierre de parcelas: se podrán cerrar las parcelas privadas según condiciones establecidas en el PGOU salvo en la parte frontal de la parcela a.30.2, la que da al camino público, que deberá quedar abierta, si bien se admitirá la delimitación de la titularidad del dominio mediante la colocación de jardineras individuales o elementos urbanos similares.

— Vuelos: Conforme a determinaciones establecidas en el PGOU.

— Cubierta: Conforme a determinaciones establecidas en el PGOU.

— Composición de fachadas: Conforme a determinaciones establecidas en el PGOU.



4.2.4.- Número máximo de viviendas

- Parcela 0.30.1.-. 1 vivienda
- Parcela 0.30.2.-. 3 viviendas

4.2.5.- Altura máxima:

La altura se medirá según establece el artículo 55 de la Normativa Urbanística General del PGOU vigente y ficha urbanística gráfica que obra en el presente documento.

Altura máxima por parcelas:

- Parcela 0.30.1: La existente en el edificio consolidado
- Parcela 0.30.2: 9,00 m.

4.2.6.- Dotación mínima obligatoria de garaje y estándar de aparcamiento para bicicletas.

Cada una de las parcelas deberá reservar el espacio de terreno privado necesario, pudiendo ser sobre rasante o bajo rasante, para habilitar cuando menos dos plazas de aparcamiento por cada una de las viviendas que pueda albergar. Los accesos a garajes, en su caso, se ubicarán dentro de las parcelas privadas. En caso de optar por una sola planta de garaje común a más de una vivienda, la parcela quedará sometida a las servidumbres recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a la planta de semisótano.

De igual modo, cada una de las parcelas deberá garantizar el espacio para aparcar cuando menos dos bicicletas por cada una de las viviendas que pueda albergar.

4.2.7.- Usos urbanísticos.

Las plantas bajas sobre rasante se destinarán exclusivamente a usos residenciales, oficinas o equipamientos.

Las plantas bajo rasante se destinarán exclusivamente guardería de vehículos ligeros, trasteros, servicios de instalaciones comunes de la edificación y en general a usos auxiliares de la vivienda a la que dan servicio.

Las plantas bajocubierta se deberán destinar en todo caso a vivienda, trastero o o servicios de instalaciones comunes propias del edificio. En todo caso, las bajocubiertas podrán ser destinadas a usos diferenciados o independientes, jurídicamente, de los ubicados en el resto de plantas de la edificación.



4.2.8.- Condiciones particulares de dominio.

Las condiciones de dominio son las establecidas en los planos de ordenación pormenorizada (Plano 4.3.).

4.2.9.- Red de comunicación viaria.

La red viaria que enlazará el barrio de Amarotz con la Ermita de San Blas será de dominio público y estará destinada exclusivamente a la circulación peatonal.

4.2.10.- Parcela mínima.

Se definen como parcelas mínimas e indivisibles las resultantes del presente documento.

4.2.11.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de la parcela «a.30.1/20» ordenada en este Plan tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

4.2.12. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

El caserío Sasoeta tiene la condición de zona de presunción arqueológica.

4.3.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**4.3.1. Régimen de urbanización.**

Las obras de urbanización previstas en la parcela «a.30.1/20» y su entorno serán objeto de un proyecto de obras de urbanización complementario del proyecto de edificación de la parcela a.30.2.



4.3.2.- Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Las edificaciones existentes en la parcela y que están grafiadas en el plano 4.9. “ Edificios fuera de ordenación “ quedan calificadas como fuera de ordenación.

4.3.3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**a.- Condiciones de actuación.**

La ejecución de las propuestas planteadas en dicha parcela y su entorno se entenderá sujeta a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

En este sentido se considera que se trata de un ámbito de ejecución directa para cuyo desarrollo no será necesario formular Programa de Actuación Urbanizadora.

La ejecución de la edificación proyectada en esa parcela se condiciona a la previa cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos actualmente vinculados al caserío Sasoeta y propiedad de sus mismos titulares, que este Plan destina a dotaciones públicas (viario, etc.).

b.- Coefficientes de ponderación de usos.

Con carácter general, referidos al conjunto del Ámbito Urbanístico, se plantean los coeficientes de ponderación de usos siguientes:

- Vivienda libre: 4,00.
- Garaje y trastero de promoción libre: 0,50.

c.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Las obras de urbanización a realizar en el subámbito, concretamente en los terrenos privados actualmente vinculados a la misma y que este Plan destina a dotaciones públicas serán consideradas a todos los efectos, incluidos a los del abono del coste de las mismas, como carga urbanística del desarrollo planteado en dicha parcela.

d.- Condiciones de parcelación

A la vista de que el subámbito ha sido calificado como suelo urbano y está integrado por una sola finca de origen, se deberá presentar solicitud de licencia de parcelación que garantice en todo caso la efectiva cesión de los terrenos destinados a ampliación de la carretera e itinerario peatonal que enlaza el Barrio de Amarotz con la Ermita de San Blas, así como la efectiva

materialización de la cesión de aprovechamiento correspondiente a la administración por la acción urbanística

Si por cualquier razón esta opción no fuera jurídicamente factible, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un Proyecto de Reparcelación que garantice la efectiva distribución de beneficios y cargas entre las parcelas lucrativas resultantes.

En todo caso, se establecen como parcelas únicas e indivisibles las establecidas en el presente documento.

e.- Plan de etapas

Se establece el desarrollo de la actuación en una sola etapa.

Al efecto de llevar a cabo su ejecución, el proyecto de ejecución deberá comprender

- a) El derribo de las edificaciones catalogadas como fuera de ordenación (parcela a.30.1).
- b) La construcción de las nuevas viviendas adosadas (parcela a.30.2).
- c) Ejecución de la acera que enlaza el Barrio de Amartz con la Ermita de San Blas en forma de proyecto de obras complementarias de urbanización.

Para la ejecución del presente proyecto se establece un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva y publicación den el Boletín Oficial de Gipuzkoa del presente documento.

4.3.4.- Medidas de carácter medioambiental

La ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito 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:

- a. Preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras.
- b. Recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen.
- c. Eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras.
- d. Eliminación y/o minimización de los perjuicios derivados de las obras a ejecutar en la población del entorno.
- e. Cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en las Ordenanzas del PGOU sean de aplicación al presente caso.



5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE IMPACTO AMBIENTAL

Conjuntamente con el presente documento se presenta Documento Ambiental Estratégico redactado por D. Jon Aseguinolaza Braga que justifica la adecuación medioambiental de la actuación, analizando todas las afecciones que pudiera generar, incluidas las paisajísticas, y proponiendo las medidas necesarias para su mayor mitigación.

En cualquier caso se tramitarán conjuntamente los expedientes de evaluación ambiental estratégica y la aprobación del presente PEOU, si bien la aprobación definitiva de este último documento quedará condicionada y supeditada a la emisión del informe ambiental correspondiente.



6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece expresamente:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Teniendo en cuenta que

- a) no se altera la situación descrita en el planeamiento general vigente; de hecho el PEOU reduce el número de nuevas viviendas de seis a cuatro.
- b) Se trata de suelo urbano categorizado como no consolidado por incremento de edificabilidad, dando por bueno que la urbanización con la que cuenta la parcela es adecuada para hasta seis nuevas viviendas.
- c) El subsector Sasoeta se halla enclavado en un ámbito consolidado de suelo urbano residencial en el que a día de hoy conviven casi 1.300 vecinos, por lo que el incremento de población que provocará la presente actuación es inapreciable en el coste de los servicios municipales (0,6%).

En conclusión, no se estima necesario realizar ningún estudio de sostenibilidad económica, no en vano, no se producirá ninguna actuación de transformación urbanística más allá de la previamente aprobada dentro del planeamiento general.

El aumento en la producción de residuos urbanos y aguas fecales, así como en el consumo de agua, que se van a producir con la construcción de las tres nuevas viviendas es perfectamente asumibles por los servicios municipales actualmente existentes, de manera que la tasas e impuestos municipales que abonarán los nuevos vecinos justificarán en todo caso el inapreciable aumento que el coste de los servicios municipales deba soportar.



TOLOSAKO UDALA

2022ko utarrilaren 18an Gobernu Batzarak emanata

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

7.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

7.1.- Consideraciones generales

En esencia, el Estudio de viabilidad económico financiero tiene como objeto la acreditación de que la ordenación pormenorizada propuesta en el documento urbanístico permite el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas legalmente establecidas.

En el presente caso, se configuran dos parcelas de resultado lucrativas, una que en la práctica consolida la edificación existente y una segunda que prevé la construcción de tres nuevas viviendas unifamiliares aisladas.

7.2.- Aprovechamientos edificados

La ordenación pormenorizada establecida en el presente documento generará en su día dos parcelas de resultado lucrativas:

- Parcela 0.30.1: Destinada a albergar la única edificación consolidada del complejo edificatorio.
- Parcela a.30.2: Destinada a albergar hasta tres viviendas unifamiliares adosadas.

7.3.- Precios de venta

- Valor de la edificación consolidada: 180.000 €.
- Valor de las unifamiliares adosadas (350.000 €/vivienda): 1.050.000 €.

7.4.- Estudio de viabilidad

Costes de la actuación

a.- Costes de urbanización (150 €/m² de acera, incluido proyecto y dirección facultativa):

- Ejecución de urbanización exterior (acera): 150 €/m² x 118 m² = 17.700 €.
- Costes de derribos (partida alzada) = 35.000 €.

b.- Costes de construcción 3 viviendas adosadas, incluidos gastos generales y beneficio industrial del constructor (1.250 €/m²(t) SR y 450 € m²(t) BR)

SR: 378 m²(t) x 1.250 €/m²(t) = 481.950 €



BR: $300 \text{ m}^2(\text{t}) \times 450 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 120.000 \text{ €}$.

Total costes de construcción = 601.950 €

c.- Otros costes de la promoción

Gastos de redacción de PEOU: 3.000 €.

Gastos de parcelación, incluido en inscripción de las nuevas fincas: 5.000 €.

Gastos de proyección y dirección facultativa (10% coste de construcción): 60.195 €.

Gastos financieros (6%): 36.117 €

Beneficio promotor (18%): 142.283 €.

En total los costes de desarrollo de la presente actuación ascienden a la cantidad final de 811.452,60 €.

Resultado de la actuación:

- a) Total ingresos: 1.230.000 €.
- b) Total costes: 901.245 €.
- c) Resultado de la actuación: 328.755 €.

6.5.- Conclusiones de viabilidad

A la vista de los datos ofrecidos por el presente estudio básico, consideramos que la propiedad puede desarrollar la actuación, no en vano, la misma resulta viable.

En definitiva se cumple el principio por el que debe existir un equilibrio entre las obligaciones y los derechos generados por el presente documento.

TOLOSAKO UDALA

2022ko utarrilaren 18an Gobernu Batzarak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



8.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

La ejecución del subsector se realizará teniendo en cuenta las dimensiones de su actuación a través de una sola etapa de ejecución.

Una vez garantizada la cesión de las parcelas dotacionales y realizada la parcelación del subámbito, mediante licencia de parcelación o mediante proyecto de reparcelación, será suficiente la presentación de un proyecto de ejecución para iniciar su transformación urbanizadora.

El proyecto de construcción deberá comprender:

- a) El derribo de las edificaciones existentes que han sido catalogadas fuera de ordenación.
- b) La construcción de la acera que une el barrio de Amarotz con la ermita de San Blas.
- c) La construcción de las nuevas viviendas adosadas.

El proyecto de ejecución descrito podrá dividirse en distintos documentos, uno por cada cometido, siempre y cuando respete los siguientes requisitos:

- a) Previa a la presentación del proyecto cualquiera de los proyectos deberá haberse parcelado el subámbito conforme a lo dispuesto en el presente documento.
- b) Previa a la construcción de las nuevas viviendas de la parcela a.30.2 deberá haberse realizado el derribo de los edificios calificados fuera de ordenación en la parcela 0.30.1.
- c) El proyecto de ejecución de la acera se presentará como proyecto de obras complementarias de urbanización junto al de construcción de las tres viviendas adosadas en la parcela a.30.2

En cualquier caso, para la solicitud de las correspondientes licencias se establece un plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva y publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del presente documento.

TOLOSAKO UDALA

2022ko utarrilaren 18an Gobernu Batzarak eman

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



9.- ESTUDIO DE IMPACTO DE GENERO

9.1.- OBJETO DEL INFORME

El presente documento técnico tiene como objeto el análisis del Plan Especial de Ordenación Urbana del Subsector A.30.1/20 d – Caserío Sasoeta de Tolosa en cuanto a su adaptación a las políticas de igualdad y perspectiva de género.

9.2.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

El presente Plan Especial ordena pormenorizadamente un terreno calificado como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad para el que inicialmente estaba previsto la construcción de un edificio colectivo de hasta seis viviendas.

En lugar de la propuesta inicial, el presente el Plan Especial ha optado por mantener la y consolidar vivienda existente y habilitar un segunda parcela de resultado para construir tres viviendas unifamiliares adosadas.

9.3.- MARCO LEGAL APLICABLE. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME

La Unión Europea consolida en el Tratado de Ámsterdam, aprobado por el Consejo Europeo de Ámsterdam el 17 de junio de 1997 y en vigor desde el 1 de mayo de 1999, la política iniciada en los años setenta acerca de la igualdad entre las mujeres y los hombres y, por ello, insiste en la no discriminación por razón de sexo desde diferentes aspectos, proclamando que una de las misiones de la Comunidad es la igualdad entre mujeres y hombres (artículo 2 del Tratado).

En el ámbito internacional, la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, de 18 de diciembre de 1979, que entró en vigor el 3 de septiembre de 1981, adopta medidas con la finalidad de contribuir al establecimiento de la igualdad real entre las mujeres y los hombres, a la vez que otorga legitimidad a las acciones positivas para superar la discriminación de las mujeres. Esta convención permite a los estados establecer medidas legislativas que tengan por finalidad alcanzar la igualdad real.

Por su parte La Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, en su art. 31.1 expone literalmente "... 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”.

En la Comunidad Autónoma del País Vasco, el marco normativo sobre el que se sustenta la Evaluación de Impacto en Función del Género, lo constituyen, entre otras, la Ley 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres y la Resolución 40/2012 de 21 de agosto por la que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres

9.4.- ANÁLISIS PREVIO

El subámbito de Sasoeta se enclava dentro del barrio de Amartz constituyendo un punto de intermedio entre este y la zona de San Blas.

Con la elección de un modelo de media densidad para Sasoeta - mantenimiento de parte del caserío y construcción de viviendas unifamiliares adosadas-, se consigue una transición pacífica del modelo de ocupación del territorio, pasando de una zona de alta densidad, Amartz, a una zona baja densidad – caseríos de San Blas -.

Partiendo de la base de que los mayores “*puntos negros*” en cuanto a la seguridad de género e igualdad se producen en aquellas zonas que están más antropizadas, urbanizadas o directamente cuenta con una mayor densidad poblacional, debemos indicar que en el caso presente, la zona de mayor riesgo se sitúa en el lado sur este de Sasoeta, concretamente en lo que propiamente es el Barrio de Amartz.



Es cierto que en esta zona y debido a la época desarrollista en la que se urbanizó, nos encontramos con una densidad de viviendas muy alta, con edificios de más de cinco alturas, con la existencia de soportales en planta baja que forman parte de la propia comunidad de vecinos a modo de elemento común, etc.

Sin embargo y en sentido contrario, podemos recalcar que las zonas de **sobre todo tras las reformas realizadas en la última década** esparcimiento e integración social de la zona, así como las deportivas y/o de recreo, están diseñadas y ejecutadas desde una perspectiva de igualdad y seguridad de una manera ás que satisfactoria.



Espacios urbanos de esparcimiento, recreo y deportivos ejecutados en loa última década

En la zona del caserío Sasoeta, en el lado derecho de la subida a la Ermita de San Blas existe una acera que termina en el punto en el que empieza el subámbito, acerca que con la ejecución del presente PEOU se va a prolongar prácticamente hasta la misma ermita. Por su parte en la margen izquierda existe una acera que cuenta con farolas, ofreciendo una luminosidad más que suficiente para garantizar la seguridad de los viandantes, sobre todo para los más desprotegidos (mujeres, niños, ancianos etc. ...).



TOLOSAKO UDALA

2022ko utarrilaren 18an Gobernu Batzarak emanat

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

9.5.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

El principal objetivo del PEOU es desarrollar pormenorizadamente el subámbito. La escasa entidad de la actuación le impide en cierto modo proponer medidas que puedan mejorar las situaciones más o menos críticas que pudieran darse en las zonas que la rodean.

Por otro lado y a la vista de que el subámbito no prevé la creación de nuevas zonas dotacionales, salvo la acera que enlaza el Barrio de Amarotz con la Ermita de San Blas en su lado derecho, tampoco apenas generará nuevas zonas susceptibles de afectar a la igualdad de género.

En este sentido la nueva ordenación presentará:

- No contará con urbanizaciones cerradas a modo de elemento común de los vecinos,
- No contará con zonas de uso público oscuras que den cobijo al individuo.
- Los terrenos privativos de cada vivienda darán directamente con vías públicas iluminadas.
- Se cierra el circuito urbano manteniendo la iluminación pública actual por entender que la misma es suficiente para garantizar una luminosidad que dé sensación de seguridad a sus usuarios, sobre todo en por la noche.
- El mantenimiento de la vivienda existente, suficientemente retranqueada con respecto a las aceras, el derribo de la antigua caserío Sasoeta y la construcción de viviendas de baja densidad favorecen igualmente la evitación de zonas con sombra durante el día que puedan crear zonas de “ocultación” de individuos.

9.6.- CONCLUSIÓN

A la vista de lo expuesto, se concluye que la actuación no supone ningún impacto en las políticas de igualdad de género.

Por otro lado y en referencia al documento, se ha tenido en cuenta la no utilización de lenguaje o imágenes sexistas.



TOLOSAKO UDALA

2022ko utarrilaren 18an Gobernu Batzarak emana

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

10.- RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 25 del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece expresamente:

“3. 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.”

10.1.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y ALCANCE DE LA ALTERACIÓN.

La presente modificación afecta al subámbito 20. Amarotz, pero única y exclusivamente a la zona en la que se ubica el caserío Sasoeta.



Plano de delimitación del sector y de ordenación



TOLOSAKO UDALA

2022ko utarrilaren 18an Gobernu Batzarak emanata

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN

La principal modificación que se propone mediante el presente PEOU se centra en

- a) mantener una de las edificaciones residenciales existentes en su estado actual, concretamente la que viene siendo residencia habitual y permanente de la propietaria, consolidándola y evitando su demolición.
- b) Sustitución de un bloque colectivo de seis viviendas libres por uno de tres viviendas unifamiliares adosadas.

10.2.- ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDAN LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN.

Analizada la documentación obrante en el Ayuntamiento de Tolosa, la presente modificación no afecta la ordenación o procedimientos de ejecución o de intervención urbanística de ningún otro ámbito.

En Tolosa, 5 de mayo de 2021

El Arquitecto

El Abogado

Esteban García Marquina

Eukeni Celaya Zubieta

TOLOSAKO UDALA

2022ko urtarilaren 18an Gobernu Batzarak eman

HASIERAKO ONESPENA BALDINTZEKIN



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2021H1050002-Plan Bereziaren memoria/Plan Bereziaren memoria ()