

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA -TEXTO REFUNDIDO-

ENERO 2009

TOMO PRIMERO

**Documento “1. MEMORIA”.**

“Documento 1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN”.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOLOSA**  
**-TEXTO REFUNDIDO-**

ENERO 2009

TOMO PRIMERO

**Documento “1. MEMORIA”.**

“Documento 1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN”.

## **EQUIPO REDACTOR**

### **DIRECCIÓN.**

- \* Mikel Iriondo Iturrioz. Abogado.
- \* Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto.
- \* Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto.

### **REDACTORES.**

- \* Mikel Iriondo Iturrioz. Abogado.
- \* Manu Arruabarrena Florez. Arquitecto.
- \* Santiago Peñalba Garmendia. Arquitecto.
- \* Carmen Segurola Lázaro. Geógrafa.
- \* Gain, Urbanismo e Ingeniería Civil, S. A.

### **COLABORADORES.**

- \* Juan Ignacio Cortés Arzallus. Delineación y edición.
- \* M<sup>a</sup> José Fernández Calonge. Delineación y edición.

## **RESPONSABLES Y COLABORADORES TÉCNICOS MUNICIPALES**

- \* Arantxa Arrazola. Dirección de Urbanismo. Abogada.
- \* Ainara Sagarna Aranburu. Arquitecta.
- \* Imanol Aguirre Manterola. Arquitecto.
- \* José Luis Unanue Ugalde. Secretario General del Ayuntamiento.
- \* M<sup>a</sup> Jesús Garaialde. Administrativa.
- \* Aitziber Lazkano Azurmendi.

## **CORPORACIÓN MUNICIPAL**

### **ALCALDE**

- \* Jokin Bildarraz Sorrón (legislaturas 2003-2011).

### **CONCEJALES**

- \* Olatz Peón Ormazabal (legislaturas 2003-2011).
- \* Onintza Lasa Arteaga (legislaturas 2003-2011).
- \* Jokin Azkue Arrastoa (legislaturas 2003-2011).
- \* Andoni Iturzaeta Arbillaga (legislaturas 2003-2011).
- \* Yurre Peñagarikano Zubeldia (legislaturas 2003-2011).
- \* Jon Aldazabal Etxeberria (legislaturas 2003-2011).
- \* Angel Yañez Ares (legislaturas 2003-2011).
- \* Oscar Renedo Nieto (legislaturas 2003-2011).
- \* José Luis Villanova Alonso (legislaturas 2003-2011).
- \* José M<sup>a</sup> Vieites Gómez (legislatura 2003-2007).
- \* Itxaropena Urkiola Negredo (legislatura 2003-2007).
- \* Andoni Imaz Garmendia (legislatura 2003-2007).
- \* Joxelu Andueza Oiarzabal (legislatura 2003-2007).
- \* José Miguel Gómez Elozegi (legislatura 2003-2007).
- \* Kepa Díaz de Alda Imaz (legislatura 2003-2007).
- \* Jorge Juan Outerial Hernández (legislatura 2003-2007).
- \* Enrique Torquemada Sánchez (legislatura 2007 – 2011).
- \* José Andueza Oyarzabal (legislatura 2007 – 2011).
- \* Ainhoa Etxeberria Aranburu (legislatura 2007 – 2011).
- \* Aitzol Arozena Zufiria (legislatura 2007 – 2011).
- \* Jose Agustin Arrieta Egiguren (legislatura 2007 – 2011).

## ÍNDICE GENERAL.

### TOMO PRIMERO

#### **Documento 1. MEMORIA**

Documento 1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".  
ANEXOS A LA MEMORIA

### TOMO SEGUNDO

#### **Documento 1. MEMORIA**

Documento 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

#### **Documento 3. CATALOGO**

#### **Documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO**

### TOMO TERCERO

#### **Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS**

Documento 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

### TOMO CUARTO

#### **Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS**

Documento 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES (Parte Primera)

### TOMO QUINTO

#### **Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS**

Documento 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES (Parte Segunda)

### TOMO SEXTO

#### **Documento 5. PLANOS**



**Documento “1. MEMORIA”**

**Documento 1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN”**

INDICE

Pag.

|         |   |     |
|---------|---|-----|
| I.-     | Objetivos de este Plan General. ....  | 1   |
| II.-    | Antecedentes del Plan General y fases de elaboración y tramitación del mismo. ....                              | 1   |
| III.-   | El proceso de participación ciudadana. ....   | 10  |
| IV.-    | Ámbito del Plan General. ....   | 11  |
| V.-     | Necesidad de la revisión. ....  | 11  |
| VI.-    | Marco general de elaboración del Plan General. ....   | 12  |
| VII.-   | Contenido formal del Plan General. ....   | 14  |
| VIII.-  | Tolosa, Tolosaldea y su entorno. ....   | 15  |
| IX.-    | Diagnóstico de la situación actual. ....  | 22  |
| X.-     | Delimitación de ámbitos territoriales en los medios urbano y natural. ....                                      | 23  |
| XI.-    | Criterios y objetivos generales del Plan General. ....  | 28  |
| XII.-   | Criterios, objetivos y propuestas en materia de vivienda. ....  | 31  |
| XIII.-  | Criterios, objetivos y propuestas en materia de actividades económicas. ....                                    | 53  |
| XIV.-   | Criterios, objetivos y propuestas en materia de espacios libres urbanos. ....                                   | 58  |
| XV.-    | Criterios, objetivos y propuestas en materia de equipamientos. ....   | 61  |
| XVI.-   | Criterios, objetivos y propuestas en materia de comunicación y transporte. ....                                 | 64  |
| XVII.-  | Criterios, objetivos y propuestas en materia de infraestructuras de servicios urbanos. ....                     | 77  |
| XVIII.- | Criterios, objetivos y propuestas referidos al medio natural. ....  | 82  |
| XIX.-   | Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. ....   | 88  |
| XX.-    | Criterios, objetivos y propuestas en materia de patrimonio urbanístico. ....                                    | 91  |
| XXI.-   | Criterios, objetivos y propuestas de carácter medioambiental. ....  | 91  |
| XXII.-  | Diversas cuestiones de carácter formal relacionadas con la ordenación urbanística ....                          | 92  |
| XXIII.- | Criterios, objetivos y propuestas en los Ámbitos Urbanísticos delimitados en el medio urbano. ....              | 95  |
| XXIV.-  | Criterios, objetivos y propuestas en los Ámbitos Naturales delimitados en el medio natural. ....                | 96  |
| XXV.-   | Criterios, objetivos y propuestas en materia de clasificación urbanística. ....                                 | 96  |
| XXVI.-  | Criterios, objetivos y propuestas en materia de ejecución de la ordenación urbanística. ....                    | 102 |
| XXVII.- | Criterios, objetivos y propuestas en materia de programación de la ejecución de la ordenación urbanística. .... | 113 |

## ANEXOS A LA MEMORIA.

- 1.- Copia del informe elaborado en julio de 2005 por "Indic. Iniciatives Dinámiques Comunitaries" referido a las jornadas de participación ciudadana realizadas los días 8 y 9 de julio de 2.005.
- 2.- Copia del informe "Jornada de propuestas. Proceso participativo de la revisión de Normas Subsidiarias de Tolosa (diciembre de 2005-enero de 2006)".
- 3.- Copia de las actas de las reuniones del Consejo Asesor de Planeamiento, celebradas los días 14 y 28 de febrero, y 17 de julio, todos ellos de 2008.
- 4.- Copia del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 22 de enero de 2008, referido a este Plan General.
- 5.- Cuadro de características de la ordenación.

## **I.- OBJETIVOS DE ESTE PLAN GENERAL.**

La determinación de los criterios y de las pautas a los que ha de responder el futuro desarrollo urbanístico de Tolosa, y, más en concreto, su ordenación urbanística cara a ese futuro, constituye el objetivo de este Plan General.

Hablar al mismo tiempo de futuro y de desarrollo urbanístico nos coloca ante la tarea de dar, o intentar dar, respuesta a las necesidades presentes y futuras de Tolosa en materias como la vivienda, las actividades económicas, los equipamientos docentes, sanitarios, deportivos y de cualquier otra naturaleza, los espacios libres, el medio natural, la comunicación y el transporte, las calles y carreteras, los itinerarios peatonales y ciclistas, servicios urbanos como el agua, el saneamiento, los residuos, la electricidad, la telecomunicación, etc. Y todo eso desde la debida consideración global de los medios urbano y natural del municipio, la permanente búsqueda de su calidad general, y su puesta al servicio de la calidad de vida de las personas, y, en particular, de los tolosarras.

Es más, la consecución de esos objetivos hace que debamos dirigir la atención a las necesidades concretas y no abstractas de Tolosa en su conjunto, de sus barrios y de sus ciudadanos, en materias como las citadas, en el horizonte de los, aproximadamente, 8 ó 10 próximos años.

Se trata de una tarea compleja que ha de ser acometida a partir de la idea de la búsqueda de un difícil equilibrio entre premisas y objetivos como los siguientes:

- \* El tratamiento global y coordinado del conjunto de las citadas materias, y de las propuestas a plantear en torno a las mismas, huyendo de la consideración aislada de cada una de ellas. Se trata, por lo tanto, de trabajar todas esas materias desde la idea de la transversalidad y mezcla de todas ellas.
- \* La consecución de un municipio y de un entorno natural y urbano de calidad.
- \* La debida contextualización de las propuestas de respuesta a las citadas necesidades en el consiguiente y necesario marco territorial supramunicipal, en particular la comarca de Tolosaldea, con la debida atención al papel de Tolosa como cabecera de la misma.
- \* La apuesta por la determinación y materialización de un urbanismo sostenible que, al tiempo de ser respetuoso con el medio ambiente, permita dar respuesta a las necesidades indicadas.

## **II.- ANTECEDENTES DEL PLAN GENERAL Y FASES DE ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL MISMO.**

Elaborado con los fines expuestos en el anterior epígrafe, este Plan es resultado de un proceso de trabajo complejo que cuenta con, entre otros, los antecedentes que se exponen a continuación, y en el que cabe diferenciar las diversas fases de elaboración y tramitación que igualmente se indican. Así:

### **1.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente en febrero de 1989, modificadas en diversas ocasiones y complementadas con el planeamiento parcial, especial, etc. promovido en su desarrollo a lo largo de los años de vigencia de aquellas, definen el régimen urbanístico vigente en Tolosa con anterioridad a la elaboración y aprobación de este Plan General.

En el documento "Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa" al que se hace referencia en el siguiente apartado 3, se exponen tanto los criterios y previsiones más relevantes que configuran el referido régimen urbanístico, como un análisis del proceso de desarrollo y ejecución de las mencionadas Normas Subsidiarias, por lo que nos remitimos a ese respecto a dicho documento.

14 años después, mediante resolución de 29 de julio de 2003, el Ayuntamiento acordó iniciar el proceso de revisión de las citadas Normas Subsidiarias.

Considerado desde esa perspectiva, este Plan General y sus propuestas tienen el fin de, tras su aprobación, sustituir a las citadas Normas Subsidiarias y al régimen urbanístico resultante de las mismas, sin perjuicio de la consolidación de dicho régimen en mayores o menores supuestos.

### **2.- Fases de trabajo del proceso de elaboración de este Plan General.**

Tal como se ha indicado, este Plan General es el resultado de un proceso de trabajo complejo en el que, de forma un tanto sucinta, cabe diferenciar las tres fases que se indican a continuación.

La primera de ellas, ya finalizada y a la que se hace una referencia más precisa en el siguiente apartado 3, tuvo como objetivo realizar el diagnóstico de la situación actual, incluida la recogida de la información necesaria con ese fin.

La segunda, también finalizada y a la que se hace referencia en el siguiente apartado 4, tuvo como fin la elaboración del Avance del nuevo planeamiento general de Tolosa, con la consiguiente determinación por parte del Ayuntamiento de los objetivos y criterios generales a los que debe responder dicho planeamiento general.

Por su parte, el objetivo de la tercera y última fase ha sido el de elaborar, tramitar y aprobar el proyecto definitivo del referido nuevo planeamiento general.

El proyecto que tenemos entre manos no es sino el resultado de, en concreto, esa tercera fase de trabajo, para cuya finalización resta exclusivamente la adopción del correspondiente acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, en el contexto al que se hace referencia en el siguiente apartado 5 de este mismo epígrafe.

### **3.- Análisis de la situación actual.**

De acuerdo con lo indicado, la primera fase de trabajo de este proceso de revisión estuvo centrada en la elaboración del diagnóstico de la situación actual de Tolosa, incluida la recogida de la información necesaria con ese fin.

El diagnóstico resultante está expuesto en el documento "Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa", elaborado en junio de 2005.

En todo caso, su contenido fue mejorado y enriquecido con las aportaciones realizadas en las jornadas de participación ciudadana de los días 8 y 9 de julio de 2005, recogidas en el informe provisional denominado "Proceso participativo de la revisión de las Normas Subsidiarias de Tolosa", elaborado en Julio de 2005 por la empresa "Indic. Iniciatives Dinámiques Comunitaries".

En el Anexo 1 adjunto a esta Memoria se incluye una copia de dicho informe.

En este momento y a los efectos del conocimiento de dicho diagnóstico, nos remitimos a lo expuesto en esos documentos.

#### **4.- El Avance. Elaboración y tramitación.**

Tras la finalización de los trabajos de la fase anterior, y ya inmersos en la elaboración del Avance, se acometió en un primer momento la redacción, con fecha Noviembre de 2005, del denominado "(Pre)Avance" de la revisión de las citadas Normas Subsidiarias.

De acuerdo con lo expuesto en él, puede decirse que ese documento tenía un mínimo de tres objetivos generales:

- \* *"plantear posibles objetivos y propuestas generales para elaborar el proyecto definitivo del nuevo planeamiento general de Tolosa";*
- \* *"suscitar un debate abierto y público en torno a esos posibles objetivos y propuestas generales";*
- \* *"cerrar la elaboración del Avance propiamente dicho, incorporando al mismo los objetivos y propuestas generales que resulten del citado debate".*

En otras palabras, su objetivo principal era el de trabajar de acuerdo con una metodología que permitiese *"elaborar el Avance y determinar los objetivos y propuestas generales que es preciso incorporar al mismo mediante la participación más activa posible de políticos, ciudadanos y colectivos sociales, huyendo de la idea de que dicha tarea corresponde en exclusiva a profesionales y técnicos que, supuestamente, "saben mucho del tema".*

Dicho "(Pre)Avance" fue sometido al proceso de participación ciudadana y, en concreto, a las jornadas de trabajo realizadas con esa finalidad los días 16 de diciembre de 2005, y 13 y 14 de enero de 2006.

Las aportaciones y conclusiones resultantes de esas jornadas fueron recogidas en el informe "Jornada de Propuestas. Proceso participativo de la revisión de Normas Subsidiarias de Tolosa (Diciembre de 2005-Enero de 2006)".

En el Anexo 2 adjunto a esta Memoria se incluye una copia de dicha informe.

Esas aportaciones y conclusiones enriquecieron el proceso de elaboración del Avance.

Con posterioridad, de acuerdo con los criterios expuestos en los citados "(Pre)Avance" e informe, con fecha Febrero de 2006 fue elaborado el Avance propiamente dicho.

Mediante resolución de 28 de marzo de ese mismo año el Ayuntamiento acordó someter dicho Avance al preceptivo trámite de exposición pública durante un período de 30 días, a los efectos de la formulación de las correspondientes sugerencias y alternativas. El preceptivo anuncio de incoación de ese trámite fue publicado en, entre otros, el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 71, de 12 de abril de 2006.

A lo largo de dicho trámite fueron presentados un total de 21 escritos de sugerencias. Otros 6 escritos habían sido presentados con anterioridad.

Todos esos escritos y las sugerencias contenidas en los mismos fueron analizados en el "Informe referido a las sugerencias presentadas en el período de exposición pública del Avance de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa", elaborado con ese fin en Junio de 2006.

Poniendo fin a la segunda fase de trabajo del proceso de revisión, en sesión plenaria celebrada el 27 de julio de 2006, el Ayuntamiento de Tolosa acordó ratificar los objetivos y criterios generales expuestos en el referido Avance, con distintas salvedades y condiciones, a los efectos de la elaboración del nuevo planeamiento general del municipio.

## **5.- El proyecto definitivo del Plan General. Elaboración y tramitación.**

El proceso de elaboración y tramitación del referido proyecto definitivo del Plan General ha respondido a las pautas que se exponen a continuación:

### **5.1.- Aprobación inicial.**

Tras su elaboración en Abril de 2007, mediante resolución de 8 de mayo de ese mismo año el Ayuntamiento de Tolosa acordó, por un lado, aprobar inicialmente el nuevo Plan General de Ordenación Urbana del Municipio, y, por otro, someterlo al preceptivo trámite de exposición pública hasta el 30 de setiembre de dicho año.

A lo largo de ese período fueron presentados un total de 128 escritos de alegaciones. Todas estas, así como otras cuestiones relacionadas con las propuestas del citado Plan, fueron analizadas en el denominado "Informe referido a las alegaciones presentadas en el período de exposición pública del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, promovido tras su aprobación inicial", elaborado en noviembre de 2007.

### **5.2.- Aprobación provisional y nueva exposición pública.**

Mediante resolución de 29 de abril de 2008, el citado Ayuntamiento adoptó los tres acuerdos complementarios que se mencionan a continuación.

En primer lugar, "*resolver las alegaciones presentadas en el período de información pública*" en los términos expuestos en el propio acuerdo.

En segundo lugar, *“aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa elaborado con fecha de abril de 2007, con las modificaciones”* que se exponen en el propio acuerdo, *“sin perjuicio de la necesaria nueva aprobación provisional que el documento debe obtener tras la finalización del período de información pública del acuerdo de aprobación, que en este mismo acto se procede, del Documento Complementario al Plan General”*.

En tercer lugar, *“aprobar inicialmente el Documento Complementario del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa, elaborado con fecha marzo de 2008”* y, complementariamente, *“someter la citada documentación a exposición pública”* durante el plazo de un mes, y notificar dicha aprobación, *“para su conocimiento e informe, a las Administraciones públicas con competencias sectoriales”*.

De acuerdo con lo indicado en ese Documento Complementario, algunos de los reajustes a introducir en el Plan General inicialmente aprobado por el Ayuntamiento mediante resolución de 8 de mayo de 2007 conllevaban cambios sustanciales en la ordenación estructural propuesta en el mismo que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente, debían ser sometidos a un nuevo trámite de información pública.

La relación de las cuestiones afectadas por dichos reajustes, así como el contenido general de los mismos, expuesto en ese mismo Documento, es el siguiente:

*“A.- Modificación de las propuestas de ordenación del Ámbito Urbanístico “4. Guadalupe – Avenida San Sebastián”, asociada a, complementariamente:*

- \* El mantenimiento del actual nudo de conexión de la carretera N-I con el municipio en ese entorno.*
- \* La eliminación, en consonancia con lo anterior, de la propuesta de modificación del citado nudo viario planteada en el Plan General inicialmente aprobado.*
- \* El tratamiento diferenciado, cuando menos a los efectos de su ejecución, de, por un lado, las áreas “I.1 Papelera Guadalupe”, “I.2 Avda. San Sebastián” y “T.1 Matadero”, y, por otro, el área “I.3 Isla Autovía”, todas ellas delimitadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989.*

*B.- La modificación anterior incide, a su vez, en el subámbito “30.1 N-I Santa Lucía”, delimitado en el Plan General inicialmente aprobado, cuya identificación como tal estaba asociada a la propuesta de remodelación del nudo viario antes mencionado. Ahora, al descartarse esa propuesta viaria, ni se justifica ni procede la delimitación de ese subámbito.*

*C.- La modificación de las propuestas de ordenación del Ámbito Urbanístico “20. Amarotz”, asociada a, entre otros, los tres objetivos básicos siguientes:*

- \* Por un lado, la redelimitación de ese Ámbito, vinculada a la incorporación al mismo de todos los terrenos que se indican a continuación, que el Plan General inicialmente aprobado ubicaba fuera él.*

- \* *Por otro, la previsión de un destino residencial para los terrenos vinculados a la papelera Amarotz, ocupados por las instalaciones de la misma y ubicados en las inmediaciones del río Araxes, en sustitución de su actual destino industrial, consolidado por el Plan General inicialmente aprobado.*
- \* *Por último, el destino a espacio libre integrado en la red de dotaciones generales del municipio de otros terrenos también vinculados a dicha papelera si bien no ocupados por las instalaciones fabriles de la misma y ubicados en la parte trasera de éstas.*

D.- *La modificación referida al Ámbito anterior justifica, a su vez, otra serie de modificaciones en cascada. Son en concreto, las siguientes:*

- \* *Modificación del régimen urbanístico propuesto en el Plan General inicialmente aprobado para el área "19. San Blas", y, más en concreto, para el subámbito "19.2 Zumain" delimitado dentro de aquél, en aras a la adecuación de las previsiones reguladoras del número total de nuevas viviendas a ordenar en dicho Plan a los criterios establecidos en el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 28 de agosto de 2006.*

*Esa modificación incide en, entre otras, tres cuestiones diversas.*

*Por un lado, en la propia delimitación de ese Ámbito, como consecuencia de la exclusión del mismo de terrenos actualmente vinculados a los Escolapios, que el Plan General inicialmente aprobado integraba en aquél y que ahora procede consolidar en su situación actual, cuando menos en lo referente a dicho vínculo.*

*Por otro, en la clasificación o, mejor dicho, la categorización de los terrenos del citado subámbito "19.2 Zumain", excluidos los vinculados a los Escolapios. Así, en este momento se propone su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado.*

*Por último, la eliminación de la propuesta de ordenación en ese subámbito de un parque urbano a incluir en la red de dotaciones generales del municipio.*

- \* *Modificación de la delimitación del Ámbito Urbanístico "16. Escolapios", como consecuencia de la inclusión en el mismo de los mencionados terrenos titularidad de ese centro docente que el Plan General inicialmente aprobado proponía incluir en el Ámbito "19. San Blas".*
- \* *Modificación de la delimitación del Ámbito Urbanístico "21. Papeleras", como consecuencia de la exclusión del mismo de los referidos terrenos vinculados a la papelera Amarotz, que en el Plan General inicialmente aprobado formaban parte del mismo.*

*Además, en este momento se plantea el reajuste del régimen urbanístico del Ámbito "21. Papeleras" resultante tras la citada exclusión en lo referente a, en concreto, la edificabilidad autorizada en el mismo y a la previsión de un Plan Especial a los efectos de la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada.*

- \* *Modificación de las propuestas de configuración de la red de espacios libres generales del municipio como consecuencia de, por un lado, la exclusión de la misma del parque de San Blas, proyectado en el Plan General inicialmente aprobado, y, por otro, la inclusión en ella, en sustitución del anterior, del nuevo espacio libre general proyectado en el nuevo ámbito "20 Amarotz" propuesto en este documento.*

E.- *Complementariamente, los anteriores conllevan otra serie de reajustes en otra serie de cuestiones y propuestas generales planteadas en el Plan General inicialmente aprobado, como las que se exponen a continuación:*

- \* *Las propuestas generales reguladoras de los desarrollos residenciales previstos en el Plan General, tanto en lo referente al número de viviendas proyectadas como en cuanto a la vinculación de las mismas al régimen de protección pública o promoción libre.*
- \* *Las propuestas generales reguladoras de los desarrollos de actividades económicas previstos en el Plan General en lo referente a, entre otros extremos, su dimensionamiento y su territorialización.*

*Así, al reajuste de las previsiones planteadas en el Ámbito "4. Guadalupe – Avenida San Sebastián", se añade el destino de los terrenos de la papelera Amarotz a usos residenciales, en sustitución de su destino industrial.*

- \* *Las propuestas generales reguladoras de la red viaria general del municipio, asociadas a la indicada consolidación del actual nudo viario de conexión de la carretera "N-I" con el municipio en el entorno de Santa Lucia".*

A lo largo del período de exposición pública del documento complementario fueron presentados un total de 25 escritos de alegaciones y/o informes de Administraciones competentes en distintas materias.

Todos esos escritos e informes, así como otras cuestiones, incluidas alegaciones presentadas fuera del referido período fueron valoradas en el "Informe de valoración de las alegaciones presentadas en el período de exposición pública del Documento Complementario del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa", elaborado en Junio de 2008.

### 5.3.- Aprobación provisional.

Tras el anterior trámite de exposición pública, mediante resolución de 29 de julio de 2008, el Ayuntamiento de Tolosa adoptó los cinco acuerdos complementarios que se indican a continuación.

En primer lugar, "resolver las alegaciones presentadas en el período de información pública" del indicado Documento Complementario en los terminos expuestos en el propio acuerdo.

En segundo lugar, "aprobar provisionalmente el Documento Complementario que recoge las modificaciones introducidas en el acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa de 29 de abril de 2008, y ratificar este acuerdo plenario", con las rectificaciones y modificaciones que se exponen en el propio acuerdo.

En tercer lugar, *“proseguir con la tramitación del Plan General conforme a los artículos 90 y 91 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y elevar el documento a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, para que emita el informe preceptivo previo a la aprobación definitiva del mismo”*.

En cuarto lugar, *“condicionar la aprobación definitiva del Plan General a la realización del trámite de información pública de las modificaciones introducidas en el Ámbito “19. San Blas” (...)”*.

En quinto lugar, *“solicitar la emisión del informe definitivo de impacto ambiental, a los efectos del artículo 20 del Decreto 183/2003, de 23 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental”*.

#### 5.4.- Normativa urbanística particular del ámbito “18. Apatta Erreka”.

Con posterioridad a la elaboración del indicado Documento Complementario, el régimen urbanístico del ámbito “18 Apatta Erreka” ha sido objeto de diversos reajustes que, al tiempo de ratificar el carácter supramunicipal tanto del propio ámbito como del desarrollo urbanístico proyectado en el mismo (al afectar a terrenos ubicados en los municipios de Ibarra, Leaburu y Tolosa, así como al tener objetivos, como mínimo, de alcance comarcal), han incidido, entre otras, en las distintas cuestiones que se exponen a continuación.

En primer lugar, en el reajuste del límite de los términos municipales de Ibarra y Tolosa en ese entorno. En segundo lugar, en la ratificación de la previsión de modificación del cauce de la regata Apatta de conformidad con una concreta propuesta, con el fin de posibilitar la ejecución de los nuevos desarrollos a los que se alude a continuación. En tercer lugar, en la proyección de nuevos desarrollos de actividades económicas que vienen a complementar los previamente ejecutados y consolidados, reajustando a la baja las previsiones ya planteadas a ese respecto en el Plan General inicialmente aprobado. En cuarto lugar, en la identificación y delimitación, dentro del ámbito, de los terrenos afectados por esos nuevos desarrollos, ubicados en los términos municipales de Ibarra y Tolosa, y en la previsión de un único y coordinado Plan Especial de alcance supramunicipal con el fin de determinar el régimen de ordenación pormenorizada de los mismos.

En atención a la naturaleza y al carácter de los reajustes resultantes, las nuevas previsiones urbanísticas reguladoras del régimen urbanístico de ese ámbito han sido objeto de la correspondiente exposición pública a lo largo del período de un mes. En concreto, mediante resolución de 18 de diciembre de 2008, el Ayuntamiento de Tolosa acordó someter a exposición pública a lo largo del período de un mes la Norma Particular del referido ámbito, resultante de la introducción en la misma de los citados reajustes<sup>1</sup>.

#### 5.5.- El informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Con posterioridad, con fecha 22 de enero de 2009, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco ha emitido el correspondiente y preceptivo informe referido al Plan General, favorable a su contenido, con diversas condiciones de limitada relevancia que se incorporan al mismo.

---

<sup>1</sup> El correspondiente anuncio del indicado trámite de exposición pública de la Norma Particular del ámbito “18. Apatta Erreka” fue publicado, entre otros, en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 9 de enero de 2009.

En el Anejo 4 adjunto a esta Memoria se incluye una copia íntegra de ese informe.

#### 5.6.- El informe definitivo de impacto ambiental del Plan General.

Mediante resolución de 6 de noviembre de 2008, emitida por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, ha sido formulado el informe definitivo de impacto ambiental de este Plan General.

Las conclusiones expuestas en ese informe son concretamente las siguientes:

*“Tras revisar la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa y su estudio de ECIA, esta Viceconsejería considera lo siguiente:*

- a) El Plan General se ajusta a los criterios ambientales estratégicos del Programa Marco Ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco 2007-2010, si bien deberá contemplar los aspectos señalados en los puntos 2.4 y 2.5 de este informe.*
- b) Para el cumplimiento de los objetivos de la evaluación ambiental de planes y programas, se debe completar el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental en los términos señalados en el punto 2.4 de este informe.*

*Finalmente, si como consecuencia de trámites posteriores a la emisión de este informe de impacto ambiental, el documento de modificación incorporara nuevas determinaciones que alteraran sustancialmente su contenido, se deberá recabar de este órgano ambiental un nuevo informe de impacto ambiental con anterioridad a la aprobación definitiva del plan general.*

*Una vez aprobado el plan, el órgano sustantivo deberá poner a disposición de este órgano ambiental, así como de las Administraciones públicas afectadas, la siguiente documentación:*

- a) El plan o programa aprobado.*
- b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos:*
  - \* De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.*
  - \* Cómo se han tomado en consideración el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, los resultados de las consultas, este informe definitivo, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.*
  - \* Las razones de la elección del plan o programa aprobados, en relación con las alternativas consideradas.*
- c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.*
- d) Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los puntos b) y c)”.*

Con carácter general, su contenido se expone y se valora en el documento “1.2 Memoria Justificativa de la Evaluación Ambiental” de este Plan General.

### 5.7.- Aprobación definitiva.

Tras los trámites anteriores, resta únicamente la aprobación definitiva del Plan General.

Este Texto Refundido se elabora previamente a la adopción por el Ayuntamiento de ese acuerdo de aprobación definitiva, y su contenido incorpora los reajustes y complementaciones derivados del conjunto de los trámites anteriores, incluidos los citados informes formulados por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y la Viceconsejería de Medio Ambiente, en los términos expuestos en este mismo Texto Refundido.

### **III.- EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

Tal como se ha indicado, el Ayuntamiento de Tolosa estimó conveniente enriquecer y complementar el referido proceso de revisión con la incentivación de la más directa y activa participación posible de la ciudadanía en el mismo.

Con ese fin, los correspondientes y preceptivos períodos de exposición pública del Plan General (relacionados con el Avance del mismo y el documento de aprobación inicial, así como, en este caso, con el Documento Complementario de marzo de 2008, y las propuestas urbanísticas referidas al ámbito "18 Apatxa Erreka"), han sido complementados con tres iniciativas concretas y singulares de participación ciudadana, centradas en las citadas fases de información y diagnóstico, la primera de ellas, el Avance, la segunda, y el proyecto elaborado a los efectos de la aprobación inicial, la tercera, además de con la creación del Consejo Asesor de Planeamiento y las actuaciones asociadas al mismo.

En concreto, la elaboración, en Junio de 2005, del documento "Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa" se complementó con las jornadas de participación ciudadana de los días 8 y 9 de julio de ese mismo año, y con las aportaciones resultantes de las mismas, recogidas en el informe provisional denominado "Proceso participativo de la revisión de las Normas Subsidiarias de Tolosa", elaborado en Julio de 2.005 por la empresa "Indic. Iniciatives Dinámiques Comunitaries".

A su vez, la elaboración del "(Pre)Avance" al que antes se ha hecho referencia se complementó con las jornadas de participación ciudadana de los días 16 de diciembre de 2005, y 13 y 14 de enero de 2006, y las aportaciones y conclusiones resultantes de las mismas, recogidas en el informe "Jornada de Propuestas. Proceso participativo de la revisión de Normas Subsidiarias de Tolosa (Diciembre de 2005-Enero de 2006)".

Por su parte, la elaboración y tramitación del proyecto sometido a aprobación inicial se complementó con otra jornada de participación ciudadana celebrada en Febrero de 2008, en la que se debatieron las propuestas planteadas en el mismo.

Además, conforme a lo expuesto, a las iniciativas anteriores se han de sumar las asociadas a, por un lado, la creación del Consejo Asesor de Planeamiento, y, por otro, las actuaciones desarrolladas por el mismo en relación con este Plan General. En concreto, dicho Consejo fue creado de conformidad con los criterios establecidos en el Reglamento regulador del mismo, aprobado por el Ayuntamiento mediante resolución de 25 de septiembre de 2007. Y las actuaciones desarrolladas por dicho Consejo en relación con este Plan son las expuestas en

las actas de las reuniones celebradas los días 14 y 28 de febrero, y 17 de julio, todos ellos de 2008; en el Anexo 3 adjunto a esta Memoria se incluyen copias de dichas actas.

Tal como se ha indicado, ese proceso de participación ciudadana, las aportaciones realizadas a lo largo del mismo, y las actuaciones desarrolladas por el citado Consejo Asesor de Planeamiento han enriquecido y nutrido los trabajos de elaboración de este Plan General.

#### **IV.- ÁMBITO DEL PLAN GENERAL.**

El término municipal de Tolosa constituye el ámbito objeto de este Plan General.

Dicho municipio está emplazado en su mayor parte, sin perjuicio de alguna que otra excepción como la referida fundamentalmente al enclave de Bedaio, en el valle del río Oria.

Forma parte de la comarca de Tolosaldea y constituye la cabecera de la misma.

Es un municipio accidentado, montañoso e incluso abrupto y agreste en algunas zonas, con altitudes que oscilan desde los 75 m. del valle y la llanura de inundación por donde discurre el curso fluvial del Oria hasta los 1.261 m. de Artubi y los 1.197 m. de Belardi en Bedaio (Sierra de Aralar).

Su superficie total es de, aproximadamente, 37,34 Km<sup>2</sup>.

#### **V.- NECESIDAD DE LA REVISIÓN.**

La necesidad de la revisión de las vigentes Normas Subsidiarias obedece a razones de orden diverso. A modo de simple recordatorio de algunas de ellas, cabe apuntar las seis que se exponen a continuación, sin que el orden de alusión a las mismas tenga relación alguna con su mayor o menor importancia.

La primera de ellas está expresamente apuntada en el reiterado documento "Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa", de junio de 2005. Así, tal como se indica en él, la revisión es necesaria en atención al importante grado de desarrollo y ejecución de las previsiones establecidas en esas Normas, y a la conveniencia de dotar a Tolosa del nuevo y adecuado planeamiento general que permita dar respuesta a sus problemas y demandas presentes y futuros.

La segunda también está apuntada en ese mismo documento de "Información y Diagnóstico". Así, la revisión también es conveniente en atención a la importante alteración de las previsiones originarias de las Normas Subsidiarias en lo referente a, entre otros, los desarrollos residenciales e industriales proyectados, resultante de la suma del conjunto de modificaciones puntuales de las mismas promovidas y aprobadas.

La tercera está asociada al propio paso del tiempo desde la elaboración y aprobación de las citadas Normas Subsidiarias. Así, han transcurrido más de 17 años desde su aprobación definitiva. Y unos cuantos más desde la determinación de las decisiones y propuestas incorporadas a las mismas. Es realmente difícil que un instrumento de planeamiento general y el

modelo urbano incorporado al mismo sigan siendo válidos tras el transcurso de tantos años. De ahí que, su reconsideración global tras el paso de esos años resulte necesaria.

La cuarta es una simple consecuencia de las anteriores y de otras similares a las mismas. Así, cabe hablar de una obsolescencia de dichas Normas Subsidiarias a día de hoy, en la medida en que no resultan aptas y adecuadas para dar respuesta a las necesidades y demandas presentes y futuras.

La quinta está vinculada a la necesidad de adaptar el planeamiento general de Tolosa a las decisiones adoptadas y que se están adoptando en el marco de la ordenación territorial mediante instrumentos como los siguientes: las vigentes Directrices de Ordenación del Territorio, los diversos Planes Territoriales Sectoriales aprobados y en tramitación, y el también en tramitación Plan Territorial Parcial de Tolosaldea.

La sexta y última de las citadas razones está asociada a la adaptación del referido planeamiento general a la legislación urbanística vigente, incluida la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2.006.

## **VI.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

La elaboración de este Plan General se acomete en un muy complejo contexto conformado por un conjunto de directrices y previsiones contenidas en toda una serie de disposiciones legales, documentos y proyectos de rango, naturaleza y origen diversos.

Su relación está expuesta en el citado documento "Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa", elaborado en junio de 2005, si bien desde esa fecha ha sido objeto de algún reajuste.

El principal de esos reajustes está relacionado con la promulgación y aprobación de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, que constituye el principal referente jurídico-urbanístico regulador del marco de elaboración de este Plan General.

En ese momento y a modo de recordatorio actualizado de algunas de las principales disposiciones y documentos conformadores de dicho marco cabe citar las siguientes:

### **1.- Disposiciones legales de naturaleza territorial y urbanística.**

- \* Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, de 13 de abril de 1998, modificada con posterioridad en diversas ocasiones, siendo la última de ellas la resultante de la Ley de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, de 20 de mayo de 2003.
- \* Ley de Ordenación del Territorio, de 17 de noviembre de 1989.
- \* Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Lo cierto es que si bien todas esas disposiciones legales estaban vigentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan General, algunas de ellas han sido derogadas con posterioridad, y han sido sustituidas por otras nuevas.

Ese es, en concreto, el supuesto de las indicadas Leyes de 13 de abril de 1998 y 20 de mayo de 2003, que han sido derogadas a raíz de la promulgación de la Ley de Suelo de 28 de mayo de 2007 (Ley 8/2007) y del posterior Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008.

Además, la referida Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 ha sido, por un lado, desarrollada mediante el Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008 (Decreto 105/2008), y, por otro, reajustada mediante la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

## 2.- Disposiciones legales vigentes en otras materias.

Son en concreto las vigentes en materias como las siguientes: carreteras; patrimonio cultural vasco; conservación de la naturaleza del País Vasco; promoción de la accesibilidad; protección del medio ambiente; patrimonio de las Administraciones Públicas; ruido; sector ferroviario; prevención y corrección de la contaminación del suelo; aguas; restauración del espacio natural afectado por actividades extractivas; actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado; plan de gestión del visón europeo; disposiciones referidas al Parque Natural de "Aralar"; etc.

## 3.- Instrumentos de ordenación territorial<sup>1</sup>.

### A.- Definitivamente aprobados.

- \* Directrices de Ordenación del Territorio.
- \* Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).
- \* Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria de la CAPV.
- \* Plan Territorial Sectorial de energía eólica.
- \* Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas de la CAPV.
- \* Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales.

### B.- En redacción y/o tramitación (no aprobados definitivamente).

- \* Plan Territorial Sectorial de promoción pública de vivienda.
- \* Plan Territorial Sectorial del Patrimonio Cultural.
- \* Plan Territorial Sectorial de la red intermodal y logística del transporte.
- \* Modificación del Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria de la CAPV.
- \* Plan Territorial Sectorial agroforestal y del medio natural.
- \* Plan Territorial Parcial de Tolosaldea.

## 4.- Otro tipo de planes, documentos, proyectos y trabajos.

Algunos de ellos son concretamente los siguientes: la estrategia ambiental vasca de desarrollo sostenible (2002-2020) y el programa marco ambiental (2002-2006), sustituido por el posterior

---

<sup>1</sup> El hecho de que la alusión a los instrumentos de ordenación territorial se efectúe de forma diferenciada a la de las disposiciones legales no pretende en modo alguno ni negar ni desconocer su naturaleza y su rango legal, una vez que son definitivamente aprobados. Obedece únicamente a una idea de sistematización de su exposición.

de 2007-2010; el plan director del transporte sostenible; el plan de la red de vías ciclistas de Gipuzkoa; etc.

A los anteriores cabe añadir estudios, planes y trabajos promovidos por el propio Ayuntamiento de Tolosa, muchos de ellos en el contexto de Agenda Local 21, como los siguientes: "Estudio de Tráfico y Aparcamiento en el municipio de Tolosa. Propuestas de Actuación", de Julio de 2.001; "Agenda Local 21 de Tolosa. Diagnóstico", de Octubre de 2.001; "Plan Especial de Revitalización Comercial de Tolosa", de 2.002; "Plan de Accesibilidad Municipal de Tolosa", de 2.003; "Plan de Acción Local para la sostenibilidad de Tolosa", de Julio de 2.003; "Estudio de oferta y demanda de aparcamiento para residentes en Tolosa", de Abril de 2.004; "Plan para la movilidad sostenible de Tolosa", de noviembre de 2.004; etc.

## **VII.- CONTENIDO FORMAL DEL PLAN GENERAL.**

El conjunto de las propuestas de este Plan General se integra en los diversos documentos que se exponen a continuación. Además, cada uno de ellos contiene a su vez, las distintas partes que asimismo se indican. Son en concreto:

### **1.- Documento "1. Memoria".**

Se trata concretamente del documento que tenemos entre manos. Incluye las dos partes diferenciadas siguientes:

- \* Documento "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución".
- \* Documento "1.2 Memoria justificativa de la evaluación ambiental".

Sus previsiones tienen una naturaleza y una finalidad fundamentalmente informativa y justificativa de las citadas propuestas

### **2.- Documento "2. Normas Urbanísticas".**

Incluye las dos partes diferenciadas siguientes:

- \* Documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales".
- \* Documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Naturales (AN)".

Con las salvedades que expresamente se indican en ellos, sus previsiones tienen carácter normativo. En todo caso, su rango y/o valor normativo varía de unas a otras previsiones, de acuerdo con lo expuesto en esos mismos documentos.

### **3.- Documento "3. Catálogo".**

En este documento se identifican las edificaciones y elementos de creación humana o carácter artificial, cuyo valor patrimonial justifica su protección y preservación. Tanto el propio documento como sus determinaciones tienen el rango previsto para los mismos en la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (artículos 60, 76, etc.).

#### **4.- Documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera".**

Sus previsiones constituyen una lectura y/o aproximación económica a las propuestas de ordenación del Plan. El documento como tal y sus previsiones tienen carácter orientativo.

#### **5.- Documento "5. Planos".**

Contiene las siete partes diferenciadas siguientes:

- \* "5.1. Planos de información".
- \* "5.2. Planos de ordenación estructural".
- \* "5.3. Planos de ordenación pormenorizada".
- \* "5.4 Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística".
- \* "5.5 Planos de ejecución urbanística".
- \* "5.6 Catálogo".
- \* "5.7 Planos de ordenación ilustrativa".

El carácter informativo o normativo de esos planos, así como el rango de los que tienen esta última naturaleza, es el expuesto en el citado documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales".

En el conjunto de esos documentos se integran las determinaciones propias de un Plan General. En concreto, este Texto Refundido incluye las previsiones del proyecto elaborado en Abril de 2007, a los efectos de la aprobación inicial de dicho Plan, reajustadas y complementadas en atención tanto a lo acordado por el propio Ayuntamiento con ocasión de su aprobación (inicial y provisional), como de lo expuesto en los informes emitidos por otras Administraciones, en particular por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco (informe ambiental definitivo). En concreto, la adaptación del contenido del Plan a las consideraciones expuestas en esos informes se efectúa en los términos expuestos en las correspondientes partes del mismo con incidencia en las cuestiones afectadas por dichas consideraciones.

En el supuesto de que por cualquier razón las previsiones de este Texto Refundido no estuviesen debidamente adaptadas tanto a los referidos acuerdos municipales de aprobación del Plan, como al contenido de los mencionados informes (en la parte vinculante de los mismos, y en los términos expuestos en el propio Plan), se han de entender de aplicación, las propuestas resultantes de esos acuerdos e informes.

### **VIII.- TOLOSA, TOLOSALDEA Y SU ENTORNO.**

Si bien, conforme lo expuesto, el término municipal de Tolosa constituye el ámbito objeto de este Plan General, lo cierto es que su elaboración debe ser acometida desde la debida contextualización tanto del término municipal como del Plan en marcos territoriales de mayor extensión como pueden ser Tolosaldea, Gipuzkoa o incluso más allá de estos.

Y eso justifica la debida consideración de, como mínimo y entre otras, las previsiones establecidas en los correspondientes instrumentos de ordenación territorial con incidencia en el referido contexto territorial. En concreto, merecen una particular atención a ese respecto, entre otros, los instrumentos y previsiones que se exponen a continuación:

## 1.- Las Directrices de Ordenación del Territorio.

Aprobadas definitivamente mediante Decreto de 11 de febrero de 1.997, las Directrices de Ordenación del Territorio –en adelante DOT- definen el modelo general de ordenación territorial del conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco a partir de la idea de la articulación del denominado sistema polinuclear vasco de capitales, matizada en Gipuzkoa con la consolidación del equilibrio territorial alcanzado en el conjunto, que pasa, a su vez y entre otros extremos, por la “adecuada ordenación del proceso de metropolitanización del área funcional de Donostia-San Sebastián”, por evitar que en el futuro el “crecimiento de las zonas costeras se produzca a costa del declive de las áreas del interior”, y por el fomento y desarrollo de operaciones de renovación urbana en los núcleos más importantes, incluidos los del área de Tolosa.

Sin ánimo alguno de quitar importancia a las restantes, si centramos la atención en algunas de las previsiones más o menos específicas de las DOT con incidencia en este municipio, merecen ser destacadas las siete que se mencionan a continuación.

La primera de ellas conlleva la integración de Tolosa en el área funcional de ese mismo nombre, en el contexto general de la diferenciación de una serie de áreas funcionales en el conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Forman parte de dicha área funcional los municipios siguientes: Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alegia, Alkiza, Altzo, Amezketa, Anoeta, Asteasu, Baliarrain, Belauntza, Berastegi, Berrobi, Bidegoyan, Gaztelu-Elduain, Hernialde, Ibarra, Ikaztegieta, Irura, Larraul, Leaburu, Lizartza, Orendain, Oresa, Tolosa, Villabona, Zizurkil. Y también el ámbito Enirio de Aralar

La segunda está relacionada con la integración de Tolosa entre los núcleos y áreas urbanas propuestos para llevar a cabo iniciativas de renovación y recuperación de conjuntos urbanos congestionados y degradados desde el punto de vista ambiental y urbanístico, debiendo ser el Plan Territorial Parcial el que defina las correspondientes prioridades.

La tercera constituye una llamada a la compatibilización o coordinación del planeamiento general municipal de Tolosa e Ibarra, en la medida en que, por un lado, “se trata de una sucesión de espacios edificados con una aceptable unidad funcional”, por otro, el “tamaño de Tolosa-Ibarra en el contexto de su área funcional se considera adecuado”, y, por último y sin perjuicio de que ese conjunto esté “perdiendo peso específico en comparación con otros núcleos del sistema de ciudades de la CAPV”, su potenciación “permitiría mantener la entidad del área funcional amenazada por la creciente tensión que la influencia funcional de Donostia-San Sebastián ejerce sobre la subárea de Villabona-Zizurkil”.

La cuarta está relacionada con los criterios de carácter provisional para el cálculo del dimensionamiento residencial máximo de los próximos años, en tanto en cuanto los definitivos sean fijados por el correspondiente Plan Territorial Parcial. Esos criterios, así como las propuestas resultantes de los mismos, son los expuestos en el apartado 5 del siguiente epígrafe XII de este mismo documento.

La quinta está relacionada con la previsión, dentro del área funcional de Tolosa y en el contexto del denominado “sistema integrado de áreas de esparcimiento y núcleos de acceso al territorio” de las áreas de esparcimiento de Murumendi, Aralar, Amasa Mendi-Belabieta, Gaztelu y Pagoeta-Ernio-Andatza.

La sexta conlleva la inclusión en la relación de áreas de interés naturalístico de los ámbitos "Hernio–Gaztume" y "Valle del Araxes–Jazkugañe–Basabe" con directa o indirecta incidencia en Tolosa.

La séptima y última está relacionada con la determinación de una serie de disposiciones de aplicación general y directa, entre las que cabe citar la prohibición de la construcción de nuevas edificaciones residenciales autónomas en el suelo no urbanizable.

## **2.- Los Planes Territoriales Sectoriales.**

Tres de los Planes Territoriales Sectoriales definitivamente aprobados afectan directamente al municipio de Tolosa.

El primero de ellos es el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica). Su objetivo es la determinación de los criterios de ordenación y tratamiento de las márgenes de los ríos y arroyos afectados por el mismo. Para ello, diferencia distintas categorías de cauces en atención a razones de carácter hidráulico, y, en consonancia con las mismas, caracteriza las márgenes desde el punto de vista urbanístico, establece unas distancias mínimas de protección para la implantación de usos y edificaciones, y define medidas protectoras de carácter medio ambiental.

El segundo es el Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria de la CAPV. La nueva línea ferroviaria prevista en ese Plan atraviesa el término municipal de Tolosa, en ocasiones a cielo abierto y en otras en subsuelo con el trazado contemplado en el plano "II.2.1 Red viaria urbana (rodada, peatonal y ciclista) y ferroviaria" del documento "5. Planos" de este Plan General.

El tercero de esos planes es el Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales. Entre sus objetivos se encuentran la identificación de reservas de suelo para la localización de actividades económicas de iniciativa pública, y la regulación de los criterios de implantación de equipamientos comerciales.

Tras realizar un balance crítico de la situación actual de Tolosa y de su entorno<sup>1</sup>, y aludir en sucesivas ocasiones a la saturación espacial de éste municipio en lo que se refiere a desarrollos industriales, plantea, entre otras, las cinco propuestas que se exponen a continuación.

La primera de ellas conlleva la consideración del corredor del Oria, con los ejes que conforman la carretera "N-1" y el ferrocarril Madrid-Irun, y los municipios de Andoain, Tolosa y Beasain, como ámbito prioritario para la localización espacial de nuevos desarrollos de actividad económica y terciaria de carácter urbano.

La segunda implica la integración de Tolosa y su entorno, con carácter transitorio y en tanto el Plan Territorial Parcial adopte a este respecto las correspondientes decisiones, en la categoría

---

<sup>1</sup> El Plan Territorial Sectorial indica expresamente: "la problemática industrial de la comarca se centra en la necesidad de reconversión que padece el sector papelero e industrial de Tolosa, con instalaciones obsoletas y en muchos casos mal emplazadas en el interior de la trama urbana. A los deseos de ampliación y traslado de algunas empresas no se puede dar satisfacción en el término municipal de Tolosa que no dispone de suelo industrial. Las empresas van saliendo de Tolosa hacia municipios próximos. Se detecta la necesidad de acometer a corto plazo en la comarca la promoción de un nuevo polígono con capacidad de acogida para las empresas de cierta dimensión que decidan trasladarse".

de los denominados "municipios de interés preferente" para la ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos destinados a la actividad económica.

La tercera supone la previsión de diversas operaciones de gestión pública de suelo en el área funcional de Tolosa. Por un lado, el polígono comarcal de Apatta, de 50 hectáreas, que afecta a los municipios de Ibarra, Leaburu y Tolosa. La segunda la ordenación de una nueva industrialdea comarcal en la vega de Aduna, con una extensión que oscila entre 15 y 25 ha. La tercera y última la ordenación de otro industrialdea complementario de los anteriores, con una extensión similar a la última, que no es objeto de territorialización en el Plan y que debe ser objeto de los correspondientes estudios de localización y viabilidad.

La cuarta conlleva la consideración de Tolosa como municipio de centralidad comarcal de categoría "B" a los efectos de la regulación de los criterios de implantación de los grandes equipamientos comerciales.

La quinta y última está asociada a una serie de criterios de aplicación general y directa en los procesos de revisión y de modificación puntual del planeamiento general. En concreto, esos criterios vinculan la admisión de desarrollos residenciales o similares en suelos actualmente destinados a usos industriales o de actividades económicas a la cumplimentación de dos tipos de condiciones.

Por un lado, la previa justificación de la "imposibilidad técnica, económica o urbanística de plantear una operación urbanística alternativa consistente en la reconversión de dichos suelos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas, equipado, complementariamente, con su correspondiente dotación de aparcamiento".

Por otro, la incorporación al planeamiento urbanístico de una superficie equivalente de nuevo suelo para actividades económicas en el ámbito del municipio, o en su defecto, del área funcional.

Esas condiciones se complementan con la idea de desaconsejar cambios de uso como los mencionados en áreas funcionales como la de Tolosa, de escasa disponibilidad espacial. Así, con la finalidad de preservar el poco suelo existente como soporte de actividad económica, se aconseja que los "procesos de reconversión de las áreas industriales obsoletas que, en su caso, se acometan con cambio de uso, se reconduzcan preferentemente hacia operaciones mixtas en las que, junto a la nueva edificación dotacional o residencial, se prevea también alguna nueva implantación de actividad económica".

### **3.- El Avance del Plan Territorial Parcial de Tolosaldea.**

Algunas de las previsiones planteadas en este Plan, tramitado hasta la fecha en lo concerniente concretamente a su Avance, son concretamente las siguientes:

- \* Configuración de un sistema equilibrado, organizado de asentamientos sustentado en, por un lado, una adecuada jerarquización de los distintos niveles, según la población y la intensidad de la actividad, y, por otro, la incentivación del atractivo y papel de Tolosa como cabecera de la comarca.

- \* Configuración de un sistema de espacios naturales de interés, de naturaleza y alcance diversos (espacios naturales protegidos, lugares de importancia comunitaria, etc.) entre los que, en atención a su incidencia en en Tolosa, cabe destacar: el Parque Natural de Aralar; Hernio-Gatzume; río y riberas del Araxes; Jazkugañe y Basabe; etc.
- \* Apuesta por un modelo de organización territorial *multipolar*, de corrección de una *“posible macrocefalia de la capital guipuzcoana - absorbente potencial de las energías de las ciudades intermedias - mediante el mantenimiento y potenciación de éstas, como centros activos secundarios con personalidad histórica cultural, imprescindibles referentes intermedios de un sistema territorial más equilibrado”*.
- \* Mantenimiento de la condición de cabecera de Tolosa, y, en lo posible, incremento de su función supracomarcal, *“mediante adecuadas determinaciones de ordenación y políticas de intervención”*, potenciando las actividades productivas, residencial y dotacionales de dicho municipio.
- \* Consecución de la adecuada integración urbana mediante una *“jerarquización de las infraestructuras viarias, de acuerdo con sus funciones relacionales y niveles de los núcleos servidos”*, con la consiguiente y necesaria consecución de la *“continuidad urbana entre Villabona e Irura hasta Anoeta y Tolosa, reforzando y cualificando los asentamientos en dirección sur”*.
- \* Clarificación de la organización territorial, incluida la diferenciación de los distintos niveles: núcleos urbanos del sistema de cabeceras, con Tolosa-Ibarra como cabecera mayor y Villabona-Zizurkil (Elbarrena), como subcabecera; núcleos de municipios de tamaño medio o periféricos (Asteasu, Anoeta, Irura, Alegi, Ikaztegieta, Amezketa, Berrobi y Lizartza); núcleos en ámbitos rurales (Arama, Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alkiza, Altzo, Balirrain, Belauntza, Berastegi, Bidegoian, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Larraul, Leaburu, Orendain, Orea y otros barrios rurales de estos municipios u otros mayores).
- \* Localización de los crecimientos residenciales intensivos en los núcleos urbanos del sistema de cabeceras, primando las *“actuaciones de descongestión de los espacios más densificados así como las operaciones de renovación urbana, frente a los nuevos desarrollos”*, incluyendo entre ellas las de *“recualificación y reutilización de dichos espacios, así como la mejora de la actual estructura urbana mediante intervenciones de recomposición del tejido y recuperación y mejora de la integración morfológica y funcional entre piezas urbanas y municipios”*, y complementando las mismas con, en su caso, *“operaciones de nuevo desarrollo, coordinadas entre sí y con las primeras”*.
- \* Incentivación del necesario proceso de rehabilitación de, entre otros, el casco histórico de Tolosa.
- \* Transformación y regeneración urbana de los ámbitos San Esteban, así como de aquellos en los que se ubican el Matadero (Avenida de San Sebastián) y las empresas Gorostidi y Tolosana.
- \* Destino de los ámbitos San Esteban y Arramele, incluido Gorostidi-Voith, a usos residenciales de alta densidad.

- \* Destino del sur de Tolosa-Ibarra a desarrollos destinados preferentemente a actividades económicas, si bien complementadas con viviendas, dando lugar a un tejido diversificado.
- \* Previsión de los desarrollos de actividades económicas de carácter estratégico en las vegas de Aduna y de Villabona-Anoeta, así como en el citado ámbito sur Tolosa-Ibarra.
- \* Promoción de planes de desarrollo y mejora comercial, complementados con la modernización y adaptación de las estructuras comerciales a la situación actual, así como con la revitalización del casco histórico, todo ello en consonancia con el mantenimiento y la elevación de la condición de cabecera de Tolosa.
- \* Racionalización y modernización de la oferta de instalaciones culturales.
- \* Posible conveniencia de un hospital comarcal.
- \* Mantenimiento de las actividades primarias y de la población rural, y utilización de otros recursos endógenos, tales como el patrimonio natural y cultural, arqueológico, histórico, arquitectónico, etc. de modo que se produzca una diversificación de su economía, en cuanto que elementos estratégicos del desarrollo del medio rural.
- \* Ordenación y potenciación de una red de áreas recreativas en el medio rural, a modo de elementos básicos de su configuración territorial, integrada por áreas recreativas de carácter comarcal (Leizaran, ...), áreas de esparcimiento y recreo, y espacios naturales y otros enclaves de interés (parques de Aralar y Ernio – Gatzume).
- \* Complementación de la anterior con una red de recorridos ambientales integrada por paseos peatonales y bidegorris.
- \* En lo referente al transporte público destacan tres principales objetivos.

Por un lado, potenciación y mejora de los servicios por carretera actuales, tanto los internos como los de enlace con las áreas vecinas, y del papel de Tolosa como estación base de dichos servicios y como parada intermedia de los de largo recorrido.

Por otro, potenciación y mejora de los actuales servicios ferroviarios de cercanías, aprovechando la oportunidad que, de confirmarse, supondrá el desvío de las mercancías por la nueva red ferroviaria.

Por último, previsión de una estación intermodal en Tolosa.

- \* En lo referente a la red viaria (carreteras), la respuesta a la creciente disfuncionalidad de la carretera "N-1", reflejada en su alta congestión, particularmente con camiones, ha de abordarse desde estrategias que sobrepasan a la comarca, con la debida atención a cuestiones como las siguientes:
  - Alternativas viarias de largo recorrido, como la autopista Málzaga-Vitoria.
  - Transporte de mercancías en la nueva red ferroviaria.
  - Creación de una nueva estructura de enlace urbano en el ámbito estratégico del eje Villabona-Irura-Anoeta-Tolosa, complementada con el estudio del desvío de la red

- ferroviaria en ese entorno, con el fin de mejorar sus condiciones de ordenación, en atención a su interés estratégico.
- Recuperación de la continuidad urbana, hoy rota, entre Tolosa y Alegi.
  - Complementación de la variante de Ibarra, integrándola en la ordenación del ámbito su Tolosa-Ibarra, de interés estratégico.
  - Creación de una red de caminos rurales e itinerarios peatonales en el medio Natural.
- \* Respuesta a las carencias existentes en materia de saneamiento con la ejecución de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) bien en la vega de Aduna bien en Sorabilla.
- \* El embalse de Ibiur da respuesta a la demanda existente en materia de abastecimiento de agua potable.
- \* Respuesta a los problemas futuros en materia de residuos sólidos urbanos por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa, desde el correspondiente y adecuado marco territorial.
- \* La infraestructura eléctrica actual reúne las condiciones necesarias para atender a las demandas previstas.
- \* Compatibilización del planeamiento urbanístico de Tolosa e Ibarra en lo referente a, concretamente, la cuantificación del número de viviendas, y la ordenación del referido ámbito su de ambos municipios.
- \* Compatibilización del planeamiento urbanístico de Villabona, Anoeta, Irura y Tolosa, en lo referente a la ordenación del ámbito de desarrollo estratégico del eje del Oria.

#### **4.- El desarrollo urbanístico del ámbito Apatta Erreka.**

El Ámbito "18. Apatta Erreka" delimitado en este Plan General forma parte de un polígono industrial de mayor extensión promovido a comienzos de este siglo que, ya desde su mismo origen, tenía y tiene relevancia supramunicipal, en la medida en que incide en terrenos de los municipios de Ibarra, Leaburu y Tolosa.

Considerado en su globalidad, el desarrollo industrial previsto por el planeamiento vigente con anterioridad a la formulación de este Plan en el conjunto del citado polígono está en gran medida ejecutado. Así sucede con los pabellones industriales proyectados, quedando pendientes de ejecución, exclusivamente, unas muy limitadas y poco significativas partes de los mismos. Y también con el viario y las infraestructuras de servicios urbanos previstos, ya ejecutados en su mayor parte.

En ese contexto, las propuestas planteadas en este Plan General responden, básicamente, a los tres criterios generales de intervención que se exponen a continuación. Por un lado, la consolidación del carácter supramunicipal y/o intermunicipal del referido desarrollo industrial, que justifica la consideración urbanística unitaria y global del conjunto de los terrenos afectados, sin perjuicio de su integración en los tres citados municipios. Por otro, la consolidación de las edificaciones industriales y de las dotaciones públicas ya ejecutadas, así como de las previstas y aún pendientes de ejecución, en la medida en que no resulten afectadas por la modificación que se menciona a continuación, en las condiciones establecidas en el planeamiento vigente con

anterioridad a la formulación de este Plan. Por último, la modificación de la ordenación urbanística prevista por el citado planeamiento anterior en el resto del ámbito con el objetivo de complementar los desarrollos antes mencionados con otros nuevos, para dar respuesta a las necesidades y demandas tanto de los municipios materialmente afectados por los mismos (Ibarra y Tolosa) como del conjunto de la comarca en materia de actividades económicas, ubicándolos en uno de los emplazamientos más idóneos para ese fin.

En atención a esas circunstancias, y en coherencia con el indicado carácter supramunicipal del referido polígono industrial, la determinación y ejecución del nuevo desarrollo ahora propuesto requiere la actuación unitaria y coordinada de, en concreto, los municipios de Ibarra y Tolosa, tanto en lo referente a la elaboración del Plan Especial a promover con el fin de determinar el régimen de ordenación pormenorizada de los terrenos afectados por ese nuevo desarrollo, como de formular los posteriores proyectos urbanísticos y de edificación, y de proceder a la ejecución material de dicho desarrollo.

## IX.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

De acuerdo con lo ya indicado, dicho diagnóstico es el reflejado en el documento "Información y Diagnóstico. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa", elaborado en junio de 2005, complementado y enriquecido con las aportaciones realizadas en las mencionadas jornadas de participación ciudadana de los días 8 y 9 de julio, y recogidas en el informe provisional denominado "Proceso participativo de la revisión de las Normas Subsidiarias de Tolosa", elaborado en Julio de 2005 por la empresa "Indic. Iniciatives Dinámiques Comunitaries".

Entendemos que no es necesaria su reiteración en este momento por lo que, con carácter general, nos remitimos a lo expuesto en dichos documentos.

Eso sí, a lo largo de este documento se exponen y recuerdan algunas de las conclusiones resultantes en las distintas materias objeto del mismo.

En todo caso, se exponen a continuación diversos datos generales de interés, a modo de acercamiento a la situación actual de Tolosa:

|   |                            |
|---|----------------------------|
| * Superficie aproximada del término municipal:                | 3.734 hectáreas.           |
| * Superficie del área urbana (suelos urbano + urbanizable):   | 257 hectáreas (6,88 %).    |
| * Superficie del suelo rural:                                 | 3.477 hectáreas (93,12 %). |
| * Población en el año 2.004:                                  | 17.830 habitantes.         |
| * Número de viviendas en el año 2004:                         | 8.300 viv.                 |
| * Tamaño medio del núcleo familiar por cada vivienda ocupada: | 2,6 personas/viv.          |

## **X.- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS TERRITORIALES EN LOS MEDIOS URBANO Y NATURAL.**

### **1.- Introducción.**

Muchas de las propuestas del planeamiento urbanístico no sólo están asociadas a ámbitos territoriales de naturaleza y alcance diversos, sino que están en el origen de su propia delimitación y configuración. Así sucede en el caso de las propuestas relacionadas con cuestiones diversas como las siguientes: la calificación global y pormenorizada de los terrenos del municipio; la clasificación urbanística de los mismos; la formulación de planeamiento de desarrollo; la ejecución de la ordenación urbanística en todas sus modalidades (ámbitos de actuación aislada; actuaciones de dotación; ámbitos de actuación integrada; unidades de ejecución; ...); etc.

En este contexto, la correcta y ordenada exposición de los objetivos y de las propuestas urbanísticas tanto de este Plan General como de los planes y proyectos que se promuevan para su desarrollo y ejecución, justifica la identificación y delimitación de, en concreto y entre otros, los siguientes ámbitos territoriales:

### **2.- Los Ámbitos Urbanísticos (A.U.).**

Se trata de Ámbitos que se delimitan y diferencian en el medio urbano, conformado por el conjunto de los terrenos que este Plan clasifica como suelo urbano y urbanizable, con el objetivo fundamental de sistematizar la exposición de las propuestas urbanísticas referidas a ese medio y a sus distintas partes.

Su delimitación responde a la propia autonomía territorial y urbanística de cada uno de ellos, que permite y/o justifica su consideración diferenciada no sólo a los efectos de evaluar y dar a conocer su situación actual, sino también de determinar y exponer las propuestas urbanísticas planteadas en los mismos.

Precisamente por ello, esos Ámbitos son los referentes adecuados para dar a conocer las propuestas urbanísticas de ordenación, clasificación, ejecución, etc. que este Plan plantea en los mismos, y, a través de ellos, en el conjunto del municipio.

Su relación es concretamente la expuesta en el siguiente cuadro:

| ÁMBITO URBANÍSTICO (A.U.). DENOMINACIÓN                                | SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)- |
|--|---------------------------------|
| 1. Santa Lucía. Equipamiento docente.                                  | 81.827                          |
| 2. Santa Lucía. Equipamiento general.                                  | 14.684                          |
| 3. La Asunción.  | 13.788                          |
| 4. Guadalupe – Avenida San Sebastián.                                  | 67.847                          |
| 5. Arramele – Arkaute.   | 104.297                         |
| 6. Santa Clara.  | 64.012                          |
| 7. Casco Histórico.  | 70.968                          |
| 8. Zuloaga.  | 3.660                           |
| 9. Gorosabel.  | 62.626                          |
| 10. Ollangor.  | 4.028                           |
| 11. San Esteban.   | 127.361                         |
| 12. San Francisco.   | 106.913                         |
| 13. Laskoain.  | 117.631                         |
| 14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).                          | 87.054                          |
| 15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak). | 153.379                         |
| 16. Escolapios.  | 32.890                          |
| 17. Apatta.  | 4.980                           |
| 18. Apatta Erreka.   | 133.280                         |
| 19. San Blas.  | 156.350                         |
| 20. Amarotz.   | 146.719                         |
| 21. Papelera Araxes.   | 35.265                          |
| 22. Usabal. Industrialdea 1.   | 22.943                          |
| 23. Usabal. Industrialdea 2.   | 181.309                         |
| 24. Iurre.   | 210.745                         |
| 25. Usabal Kirolgunea.   | 66.940                          |
| 26. Olarrain.  | 32.817                          |
| 27. Arzabalza.   | 18.565                          |
| 28. Albiztur.  | 17.786 <sup>1</sup>             |
| 29. Aldaba – Berazubi Haundi.  | 47.112                          |
| 30. N-1 Errepidea.   | 204.452                         |
| 31. Trenbidea.   | 56.386                          |
| 32. Casco de Urkizu.   | 14.259                          |
| 33. Casco de Bedaio  | 24.212                          |
| <b>Total</b>   | <b>2.487.085</b>                |

Con la sola excepción de las partes afectadas por los puentes, pasarelas, etc. existentes y/o proyectados, bien en este Plan, bien en planes y proyectos que se consolidan, y también en los que se promuevan en su desarrollo, los citados Ámbitos Urbanísticos no incluyen el cauce de los ríos Oria y Araxes.

Además, y con carácter general, se ha de tener en cuenta que la definitiva y precisa delimitación de los Ámbitos colindantes con dichos cauces será la que, en su caso, resulte de

<sup>1</sup> De la superficie total de 18.786 m<sup>2</sup>. del área "29 Albiztur", aproximadamente 17.786 m<sup>2</sup> forman parte del término municipal de Tolosa, y los restantes 1.000 m<sup>2</sup> del término municipal de Albiztur.

los proyectos que se promuevan y aprueben para el tratamiento, encauzamiento, etc. de los mismos y de sus márgenes.

### **3.- Los (sub)ámbitos urbanísticos.**

Se trata de ámbitos territoriales conformados por partes específicas que se delimitan y diferencian dentro de un mismo Ámbito Urbanístico.

Su delimitación responde a, entre otras, dos razones fundamentales.

Por un lado, el hecho de que, en numerosas ocasiones, dentro de un mismo Ámbito Urbanístico existan y se planteen situaciones y propuestas diversas que van desde la consolidación de la realidad actual hasta la previsión de nuevos desarrollos.

Por otro, la necesidad de su consideración, no como realidades en sí mismas independientes, a modo de islas, sino en el contexto del ámbito territorial y urbanístico en el que se integran que, como mínimo, está formado por los citados Ámbitos Urbanísticos.

En atención a esas circunstancias, su diferenciación y delimitación tiene el objetivo fundamental de sistematizar la exposición de las propuestas urbanísticas específicas referidas a cada uno de los (sub)ámbitos, en el contexto de la debida y adecuada consideración global de, en este caso y como mínimo, el conjunto de cada Ámbito Urbanístico.

Su relación es concretamente la expuesta en el siguiente cuadro:

| ÁMBITO URBANÍSTICO   | (SUB)ÁMBITO                                     | SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)- |
|--|---|---------------------------------|
| 4. Guadalupe – Avda. San Sebastián.                                    | 4.1 Avenida de San Sebastián.                   | 40.905                          |
|  | 4.2 Isla Autovía                                | 15.712                          |
| 5. Arramele – Arkaute.   | 5.1 Gorostidi – Voith.                          | 54.038                          |
|  | 5.2 Antigua Misericordia.                       | 2.373                           |
|  | 5.3 Calle Uzturre.                              | 2.172                           |
| 6. Santa Clara.  | 6.1 San Cosme y San Damián.                     | 3.660                           |
|  | 6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5                    | 7.665                           |
|  | 6.3 Arrabal Santa Clara                         | 3.250                           |
|  | 6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Clara               | 2.105                           |
|  | 6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo                  | 1.782                           |
| 7. Casco Histórico.  | 7.1 Margen Izquierda                            | 5.931                           |
|  | 7.2 Boinas Elosegí                              | 5.588                           |
|  | 7.3 Casco Central                               | 59.449                          |
| 9. Gorosabel.  | 9.1 Plaza Euskal Herria y entorno.              | 16.481                          |
|  | 9.2 Prolongación Beotibar                       | 2.350                           |
|  | 9.3 Corazonistas                                | 1.098                           |
|  | 9.4 Prolongación Rondilla                       | 11.533                          |
| 11. San Esteban.   | 11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial. | 79.727                          |
| 12. San Francisco.   | 12.1 La Alhóndiga.                              | 10.665                          |
|  | 12.2 Plaza – Estación RENFE.                    | 6.396                           |
|  | 12.3 Paseo S. Francisco 20-22.                  | 1.228                           |
|  | 12.4 Paseo S. Francisco 32-34-36.               | 1.579                           |
| 13. Laskoain   | 13.1 Paseo San Francisco 37                     | 1.512                           |
| 14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).                          | 14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10.                    | 1.984                           |
|  | 14.2 Kondeaneko Aldapa 30.                      | 2.846 <sup>1</sup>              |
|  | 14.3 Berazubi ikastetxea.                       | 2.428                           |
|  | 14.4 Elkano kalea.                              | 1.286                           |
| 15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak). | 15.1 Tolosana – Igarondo.                       | 11.369                          |
|  | 15.2 Zubizarreta.                               | 4.307                           |
|  | 15.3 Kondeaneko Aldapa 11.                      | 2.991                           |
| 18. Apatta Erreka  | 18.1 (Tolosa) – Terrenos de Ibarra              | 77.585 <sup>2</sup>             |
| 19. San Blas.  | 19.1 Villas San Blas.                           | 21.235 <sup>3</sup>             |
|  | 19.2 Zumain.                                    | 135.115                         |
| 20. Amarotz  | 20.1 Papelera Amarotz                           | 62.440                          |
| 23. Usabal Industrialdea 2.  | 23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial.       | 51.781                          |
| 24. Iurre.   | 24.1 Iurramend Pasealekua.                      | 61.372                          |
| 29. Aldaba-Berazubi Haundi   | 29.1 Argaia.                                    | 23.904                          |

<sup>1</sup> De la superficie total de 2.846 m<sup>2</sup> del (sub)ámbito "14.2 Kondeaneko Aldapa 30", 2.450 m<sup>2</sup> forman parte del Ámbito Urbanístico "14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak)", y los restantes 396 m<sup>2</sup> del Ámbito Urbanístico "15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)".

<sup>2</sup> Se integran en el subámbito "18.1 (Tolosa) – Terrenos de Ibarra" otros 65.717 m<sup>2</sup> que forman parte del término municipal de Ibarra. De esa manera, la superficie total del subámbito es de 143.302 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Dentro del subámbito "19.1 Villas San Blas" se diferencia a su vez la parte denominada "19.1.1 Parte de Villas San Blas", que cuenta con una superficie de 3.739 m<sup>2</sup>.

### 3.- Los Ámbitos Naturales (A.N.).

Se trata de Ámbitos que se delimitan y diferencian en el medio natural, conformado por el conjunto de los terrenos que este Plan General clasifica como suelo no urbanizable, con el objetivo fundamental de sistematizar la exposición de las propuestas específicas planteadas en los mismos.

Son en concreto siete Ámbitos cuya diferenciación e identificación responde, básicamente, a tres tipos de razones diversas.

En primer lugar y en relación con cinco de ellos, su valor e interés naturalístico.

En segundo lugar, y en cuanto a uno de ellos (casco de Aldaba), a los efectos de la determinación de los criterios de tratamiento del núcleo rural identificado en ese caso, previa delimitación del mismo.

En tercer lugar, en cuanto al último de ellos, su interés arqueológico.

La suma de todas esas razones justifica el tratamiento de la mayor parte de los mismos, salvo el casco de Aldaba, como zonas rurales globales de protección especial, complementado con la idea de preservación de los valores específicos y propios de cada uno de esos Ámbitos.

En atención a su finalidad, son asimilables, cuando menos desde una perspectiva formal, a los citados Ámbitos Urbanísticos. La diferencia fundamental entre aquellos y estos es la afección preferente de unos y otros a terrenos clasificados de manera diversa.

En todo caso, las singularidades asociadas a tres supuestos concretos, que se corresponden con otros tantos Lugares de Importancia Comunitaria, justifican alguna consideración particular.

Dos de esos supuestos están relacionados con los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) conformados por los ríos Araxes y Alto Oriá. Así, esos dos LIC inciden, fundamentalmente, en suelos no urbanizables integrados en los Ámbitos Naturales 37 y 38 delimitados en este Plan (y que se corresponden con los citados ríos). Ahora bien, también se integran en esos mismos LIC otros terrenos del medio urbano (ubicados en los Ámbitos Urbanísticos "20. Amarotz", "21. Papelera Araxes", "22. Usabal Industrialdea 1", "25 Usabal Kirolgunea" y "29. Aldaba Berazubi Haundi"). De ahí que, en esos casos, este Plan General aluda a la aplicación de los criterios reguladores de los indicados LIC tanto en aquellos Ámbitos Naturales, como en estos Ámbitos Urbanísticos.

El tercero de los citados supuestos está conformado por el Lugar de Importancia Comunitaria coincidente con el Parque Natural de Aralar. En este caso, una muy limitada extensión de terrenos integrados en esos LIC y Parque forman parte, asimismo, del Ámbito Urbanístico "33. Casco De Bedaio", que este Plan General propone clasificar como suelo urbano.

La relación de todos esos Ámbitos Naturales, así como su superficie, es la incluida en el siguiente cuadro.

| ÁMBITO NATURAL (A.N.). DENOMINACIÓN                 | SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)- |
|---|---------------------------------|
| 34. Núcleo rural de Aldaba                          | 26.894                          |
| 35. Parque Natural de Aralar (LIC).                 | 2.956.224                       |
| 36. Área de Interés Naturalístico Ernio – Gatzume.  | 1.305.018                       |
| 37. Área de Interés Naturalístico río Araxes (LIC). | 39.105                          |
| 38. Área de Interés Naturalístico Alto Oria (LIC).  | 16.672                          |
| 39. Valle de Araxes, Jazkugañe (Arterreka) y Basabe | 2.920.418                       |
| 40. Castro de Intxur.                               | 119.063                         |
| <b>Total.</b>                                       | <b>7.383.394</b>                |

## XI.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL.

En términos generales, los criterios y objetivos generales de este Plan podrían ser expuestos, entre otras, de dos maneras diversas.

Así, cabría indicar que se trata de dar respuesta a las necesidades y demandas presentes y futuras de Tolosa y los tolosarras con, por un lado y en línea con lo expuesto en el anterior epígrafe VIII, su debida contextualización territorial supramunicipal, y, por otro, desde la prudencia y la responsabilidad que aconsejan el respeto al medio natural, al medio ambiente y a las generaciones futuras

También cabría señalar que se trata de dar respuesta a aquellas demandas y necesidades desde distintos al tiempo que complementarios niveles o escenarios de compromisos como los siguientes, con la debida y compleja consideración conjunta de todos ellos.

En primer lugar, el compromiso con Tolosa y los tolosarras, con el fin de contribuir a dar respuesta a sus necesidades y demandas en el horizonte de intervención de este Plan.

En segundo lugar, el compromiso con los futuros ciudadanos, con el fin de no hipotecar la futura respuesta a sus futuras necesidades y demandas.

En tercer lugar, el compromiso con el territorio, que ni empieza ni acaba en este municipio, sino que exige verlo no como una isla sino como parte de un conjunto diverso, complejo y más amplio, en el que, junto con los demás y no contra los demás, ha de jugar un papel activo.

En cuarto lugar, el compromiso con el medio natural y el medio ambiente, que exige, entre otros extremos, una actitud de respeto hacia los mismos; respeto que requiera, a su vez, la adopción de las decisiones urbanísticas desde la consciencia de las afecciones que las mismas tienen en aquellos medios, y desde la necesidad de prevenir, minimizar y/o compensar esas afecciones.

Además, en línea con lo expuesto en el Avance de este Plan General, esos referentes generales pueden concretarse y desglosarse en, entre otros, los objetivos y criterios generales de intervención siguientes:

\* La búsqueda y, en lo posible, consecución, como objetivo constante, de la mayor calidad global presente y futura de Tolosa, extendida a todas las partes del municipio, tanto del

medio urbano como natural, planteada y definida desde la perspectiva del desarrollo sostenible del municipio.

- \* La determinación y ordenación de las propuestas necesarias para dar respuesta a las demandas presentes y futuras de Tolosa y de sus ciudadanos en materia de vivienda y actividades económicas a partir de criterios como los siguientes:
  - La respuesta preferente a esas demandas en el actual medio urbano, promoviendo el mayor y más adecuado aprovechamiento del mismo en condiciones que, en todo momento, garanticen la preservación de su calidad. Se plantean con este fin medidas como las siguientes:
    - . La rehabilitación y regeneración de aquellas partes del medio urbano necesitadas de ese tipo de intervenciones: Casco Histórico; Avenida de San Sebastián; Arramele; San Esteban; papelera Tolosana y su entorno; Izaskungo Igoera en el extremo cercano a la calle Santa Clara; la calle Ibaralde; Olarrain; Iurreamendi pasealekua; Zubizarreta y su entorno; etc.
    - . Un eficaz y óptimo, al tiempo que cualitativo, uso y aprovechamiento de dicho medio urbano, y, dentro de él, de las partes del mismo objeto de los nuevos desarrollos planteados, con particular atención a ese respecto, dada su relevancia y carácter estratégico, a los planteados en Arramele y San Esteban.
    - . El traslado de actividades industriales hoy día desarrolladas en emplazamientos inadecuados para las mismas: Arramele; San Esteban; papelera Tolosana; papelera Amarotz; etc.
- \* La ordenación de los espacios libres que tanto la calidad del medio urbano como la respuesta a las necesidades de los ciudadanos exigen: Zumardi Haundi; Zumardi Txiki; parques Arkaute, Zabalarreta, Elosegi, Iurreamendi y Amarotz; etc.

Su ordenación se ha de complementar con las adecuadas medidas de ejecución y mantenimiento de su urbanización, incluidas las que se estimen oportunas para dotarles del efectivo y real protagonismo que como auténticos espacios públicos requieren.

- \* La ordenación y ejecución de los equipamientos que tanto la calidad del medio urbano como la respuesta a las necesidades de los ciudadanos exigen.

La previsión de los nuevos equipamientos que con ese fin se estimen necesarios se ha de complementar con una eficaz y efectiva utilización y aprovechamiento de los existentes (Berazubi, Plaza de Toros, Beotibar, etc.), incluido su traslado siempre que se estime conveniente (Matadero, Ferial, etc.).

- \* La determinación de las medidas necesarias para que resulte cómodo y fácil acceder a Tolosa y a sus distintas partes, salir de él, moverse en él, aparcar, etc., con una decidida apuesta, con ese fin, a favor de la movilidad sostenible, apoyada en el transporte público y en medios no motorizados –a pie, bicicleta, etc.-.

La consecución de ese objetivo justifica la complementación y mejora de las infraestructuras de comunicación del conjunto del municipio –calles, carreteras, itinerarios peatonales y

ciclistas...-, con la adecuada integración de todas ellas en la correspondientes redes supramunicipales, así como la previsión de los aparcamientos necesarios tanto para residentes como para visitantes.

- \* El tratamiento respetuoso del medio natural y de sus elementos, extendiendo la urbanización al mismo sólo en la medida en que el actual medio urbano sea insuficiente para dar respuesta a las necesidades urbanas.

De conformidad con los criterios expuestos tanto en el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco como en el informe definitivo de impacto ambiental, referidos a este Plan General, algunos de los extremos concretos asociados a ese razonable equilibrio entre los medios natural y urbano son los relacionados con, por un lado, el cumplimiento de los criterios de ordenación y tratamiento de las márgenes de los cauces fluviales del municipio (ríos Oria y Araxes básicamente) establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica), y, por otro, el cumplimiento asimismo de los criterios de preservación de los Lugares de Importancia Comunitaria del municipio, tanto en el contexto de los nuevos desarrollos planteados en las inmediaciones de dichas márgenes, como de los preexistentes.

Así, de acuerdo con lo indicado en esos informes, sin perjuicio de salvedades como las asociadas a las edificaciones catalogadas, los desarrollos existentes en, por ejemplo, los ámbitos "4. Guadalupe-Avenida de San Sebastián", "21. Papelera Araxes" y "22. Usabal Industrialdea 1" han de ser objeto de una progresiva adaptación a los indicados criterios, mediante, en concreto, la adecuación a los mismos de las nuevas edificaciones que se promuevan en sustitución de las actualmente existentes.

- \* La protección y preservación del patrimonio cultural del municipio, con particular atención a este respecto al Casco Histórico.
- \* La eliminación o reducción de los efectos derivados de las barreras urbanísticas existentes, con particular atención a este respecto a la red ferroviaria de RENFE y a la carretera "N.1".
- \* La eliminación o reducción de los impactos acústicos y ruidos derivados de infraestructuras viarias y ferroviarias, el tráfico, el ocio, etc.
- \* La determinación de las medidas necesarias para, poco a poco: mejorar el sistema de abastecimiento, depuración y saneamiento del agua, incentivando un eficiente uso del mismo; racionalizar el uso de los recursos energéticos y promover la utilización de energías renovables; racionalizar la gestión de los residuos, promoviendo su reducción, reutilización y reciclado, al tiempo que su clasificación; etc.
- \* La revitalización del papel de Tolosa como cabecera de Tolosaldea, en cuanto que extremo indispensable de la estrategia de intervención tanto en el municipio como en la comarca. Su consecución justifica la determinación de las medidas necesarias para:
  - Revitalizar y potenciar la condición de Tolosa como cabecera económica de Tolosaldea, con particular atención a la ordenación e implantación de actividades económicas cualificadas, incluidas las denominadas limpias o de bata blanca, así como al sector comercial.

- Revitalizar y potenciar la condición de Tolosa como cabecera de Tolosaldea en materia cultural, docente, sanitaria, deportiva, de ocio, etc., con la consiguiente ordenación y ejecución de los equipamientos e instalaciones que con ese fin se estimen necesarios.
- Mejorar la comunicación de Tolosa con su entorno en línea con lo antes apuntado al respecto.

En todo caso, ni puede ni debe considerarse que este Plan es el instrumento o la varita mágica para dar respuesta a todos esos objetivos. Frente a ideas como esas y sin negar su relevancia, se trata más bien de un instrumento más que junto con otros muchos (decisiones de otras Administraciones en relación con, en particular, propuestas planteadas en este Plan; decisiones del propio Ayuntamiento en otras materias; los presupuestos municipales; decisiones de carácter supramunicipal; planes de incentivación del comercio; planes y programas de revitalización del Casco Histórico; planes de movilidad sostenible; planes y programas de carácter docente, cultural, sanitario, deportivo, etc.; decisiones de inversiones económicas en todas o alguna de las materias anteriores; etc.) ha de colaborar en la consecución de dichos objetivos.

## **XII.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA.**

### **1.- Criterios y objetivos generales.**

Esos criterios y objetivos son los expuestos en el documento de Avance de este proceso de revisión, reajustados y/o complementados en los términos acordados por el Ayuntamiento en la citada resolución de 27 de julio de 2006.

Sin perjuicio del recordatorio de algunos de ellos en los siguientes apartados de este epígrafe, a los efectos de su conocimiento preciso, nos remitimos al contenido de aquél documento y de ésta resolución, entendiéndose innecesaria su reiteración en este momento.

### **2.- Consolidación de los desarrollos residenciales existentes.**

Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades relacionadas con los nuevos desarrollos planteados que justifican el derribo de determinadas viviendas existentes, se propone la consolidación de los desarrollos residenciales existentes, sin perjuicio de la incentivación de procesos de reforma y rehabilitación de los ámbitos y entornos que los justifiquen.

Así, la regeneración del parque de vivienda ubicado en determinadas partes del centro urbano requiere una particular atención a ese respecto.

En ocasiones, dicha regeneración puede entenderse asociada a la puesta en marcha de iniciativas específicas como pueden ser las planteadas en subámbitos como "Antigua Misericordia", "Calle Uzturre", "Calle Ibarralde 1, 3 y 5", "Arrabal Santa Clara", etc. En otras, como por ejemplo en el supuesto del Casco Histórico, la consecución de ese tipo de objetivos está en gran medida asociada a la rehabilitación integral del entorno urbano en el que se ubican las viviendas.

Aunque con sus particularidades, algo similar viene a suceder en el supuesto del "Casco de Bedaio", necesitado de actuaciones de rehabilitación, a las que pueden contribuir los nuevos desarrollos previstos en él.

A su vez, la regeneración de ámbitos como "Zuloaga" u "Ollangor" ha de entenderse asociada a la determinación y ejecución de, entre otras, medidas de respuesta a la problemática de accesibilidad que hoy día sufren.

### **3.- Tipología de vivienda.**

De acuerdo con los criterios expuestos en el Avance y ratificados por el Ayuntamiento mediante la citada resolución municipal, los nuevos desarrollos residenciales se adecúan a la tipología edificatoria residencial intensiva (bloque, manzana, etc.), sin perjuicio de la adaptación de la misma a las características y particularidades propias de cada entorno, incluidas realidades singulares como los cascos urbanos de Bedaio y Urkizu.

### **4- El tamaño de la vivienda.**

La adecuación de su tamaño tanto a los requisitos asociados a la cumplimentación de las debidas condiciones de habitabilidad, como a las características de los actuales núcleos familiares, incluido el número de personas de los mismos, constituye uno de los factores a tener en cuenta en este Plan General en materia de vivienda.

De conformidad con los criterios acordados por el Ayuntamiento mediante la citada resolución de 27 de julio de 2006, las previsiones planteadas a ese respecto son las siguientes:

#### **A.- Tamaño mínimo de la vivienda en el medio urbano del municipio.**

Con la salvedad que se expone a continuación, el tamaño mínimo de vivienda en el conjunto del medio urbano de Tolosa, conformado por la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable, se fija en 40 m<sup>2</sup> (útiles).

Dicha salvedad afecta a las viviendas independientes que pudieran implantarse en las plantas bajo cubierta del (sub)ámbito "7.3 Casco Central". Su autorización se condiciona a la disposición de una superficie mínima de 37 m<sup>2</sup>(útiles), medida a partir de una altura de 1,50 m., y una altura libre media de 2,20 m.

#### **B.- Tamaño (pro)medio de las viviendas:**

- \* No se regula tamaño medio alguno en el subámbito "7.3 Casco Central" del Ámbito "7. Casco Histórico".
- \* El Plan Especial de Rehabilitación Integral a promover en el subámbito "9.1 Plaza Euskal Herria y entorno" delimitado en este Plan General determinará las previsiones que estime adecuadas, pudiendo acordar bien la aplicación del tamaño (pro)medio general de 70 m<sup>2</sup>(útiles) al que se hace referencia más adelante, bien la fijación de otro diverso, bien la no determinación de medida alguna a ese respecto.

En tanto en cuanto se apruebe ese Plan Especial, será de aplicación ese tamaño (pro)medio de 70 m<sup>2</sup>(útiles).

- \* En los Ámbitos Urbanísticos "32. Casco de Bedaio" y "33. Casco de Urkizu", dicho tamaño (pro)medio será de 120 m<sup>2</sup>(t) por vivienda.
- \* Con tres salvedades, en el resto del medio urbano de Tolosa será de, aproximadamente, 70 m<sup>2</sup> útiles por vivienda.

De acuerdo con la primera de esas salvedades, el número de viviendas de las edificaciones ubicadas en parcelas de tipología pormenorizada "a.30 Residencial de bajo desarrollo" no será en ningún caso superior a seis (6) viviendas.

Conforme a la segunda, siempre que de las previsiones expuestas en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos resulten viviendas de tamaño (pro)medio superior al citado, se estará a lo resultante de las mismas.

Por último, el indicado tamaño (pro)medio podrá ser reajustado tanto al alza como a la baja en los supuestos en los que por razones asociadas bien a la forma o geometría de la edificación, bien a la promoción de viviendas protegidas destinadas a sectores sociales que lo justifiquen, bien para dar respuesta al realojo de residentes en viviendas a derribar, así se establezca en las Normas Particulares de este Plan General y/o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, o determine el Ayuntamiento en atención a razones que estime justificadas.

En ese sentido, en el supuesto de los (sub)ámbitos urbanísticos en los que en este Plan General o en el planeamiento promovido en su desarrollo se aluda expresamente a una cuantía total de viviendas que pudiera dar lugar a un tamaño (pro)medio ligeramente inferior a 70 m<sup>2</sup>(útiles)/viv., se entenderá autorizada la misma.

El ámbito de aplicación del citado tamaño (pro)medio de vivienda será, en cada caso, el afectado por el correspondiente proyecto de intervención y/o edificación. Así, podrá extenderse, bien a la totalidad de la edificación, bien a una o más plantas de la misma, bien, en su caso, a determinadas partes de una misma planta.

##### **5.- Los nuevos desarrollos de vivienda y su justificación desde la perspectiva de su cuantificación.**

La justificación de los nuevos desarrollos de vivienda a plantear en este Plan General tiene dos principales referentes.

Por un lado, el criterio aprobado a ese respecto por el Ayuntamiento mediante la reiterada resolución de 27 de julio de 2006, consistente en "*ordenar el mayor número de viviendas posible*" con el fin de dar respuesta a las "*demandas presentes y futuras de Tolosa*".

Por otro, los criterios establecidos por la Dirección de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco de conformidad con las previsiones fijadas a ese respecto en los instrumentos de ordenación territorial y, en concreto, en las vigentes Directrices de Ordenación del Territorio. En concreto, de acuerdo con lo expuesto en el informe de 10 de enero de 2006 de dicha

Dirección, el número máximo de viviendas a ordenar es de 2.255 viv. Esta previsión ha sido ratificada mediante el informe de la Comisión de Ordenación de Territorio del País Vasco, de 28 de agosto de 2006.

Por último, de acuerdo con lo establecido en el informe emitido el 30 de octubre de 2008 por la Dirección de Ordenación del Territorio y Planeamiento del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, el número máximo de viviendas a ordenar en el municipio es de 2.265 viv.

En todo caso, la adaptación de las propuestas de este Plan General a esos criterios requiere la debida consideración de, entre otras, las dos cuestiones que se exponen a continuación.

En primer lugar, las viviendas a tomar en consideración a ese respecto son las nuevas propiamente dichas, una vez deducidas la totalidad de las preexistentes. Y como tales preexistentes han de ser consideradas tanto las que se consolidan como las que, a los efectos de la ejecución de sus propuestas, este Plan prevé derribar.

En segundo lugar, a los efectos de la precisa determinación del número de nuevas viviendas resultantes de acuerdo con criterio anterior, se han de tomar en consideración las proyectadas que, en el momento de aprobación del nuevo Plan General, no cuenten con la correspondiente licencia municipal de edificación.

En consonancia con todo ello, los datos expuestos en los siguientes apartados han sido determinados a partir de la expresa evaluación de la situación existente a ese respecto a finales de octubre de 2008, con la consiguiente y exclusiva consideración como nuevas viviendas de las proyectadas que a esa fecha no habían sido objeto de la correspondiente licencia municipal de edificación, excluyendo de dicho cómputo tanto las materialmente ejecutadas como aquellas otras que ya habían sido objeto de la citada licencia.

## **6.- Los nuevos desarrollos de vivienda y su justificación desde la perspectiva de su régimen jurídico.**

Los nuevos desarrollos de vivienda también han de ser justificados desde la perspectiva de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación vigente en materia de vinculación de los mismos bien al régimen propio de la vivienda protegida, bien al de la vivienda de promoción libre.

Cabe diferenciar a ese respecto, en principio, dos situaciones diversas, sujetas a criterios legales asimismo diversos. En concreto:

A.- La primera de ellas está asociada a nuevos desarrollos residenciales ya previstos en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General y pendientes de ejecución.

En concreto, de conformidad con los criterios establecidos en, entre otros, los apartados "2" y "3" de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, cabe entender que los estándares previstos en esta Ley en materia de vivienda protegida no son de aplicación en los nuevos desarrollos residenciales previstos en alguno de los siguientes contextos:

- a) En el planeamiento general no adaptado a la Ley 17/1994, pese a su incidencia en un municipio sujeto a sus previsiones, siempre que los citados nuevos desarrollos residenciales contasen con la correspondiente ordenación pormenorizada, cuando menos inicialmente aprobada, en el momento de entrada en vigor de la referida Ley de 30 de junio de 2006.
- b) En expedientes de planeamiento general adaptados a los estándares previstos en la citada Ley 17/1994, siempre que no se plantee un incremento de la edificabilidad urbanística residencial.

Se trata, en ambos casos, de nuevos desarrollos aún no ejecutados que o bien ya están previstos en el planeamiento aprobado y vigente con anterioridad al indicado momento, o bien la tramitación del o de los expedientes de previsión de los mismos ya había superado en ese mismo momento una determinada fase de tramitación.

Todos esos desarrollos se consideran sujetos a los criterios establecidos en cada caso con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de 30 de junio de 2006, sin que sean de aplicación los estándares de vivienda protegida establecidos en éste.

Eso sí, la citada aplicación de las previsiones establecidas en esos apartados "2" y "3" de la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley justifica alguna aclaración. Así, si bien esos apartados dirigen su atención, cuando menos de forma literal y exclusiva, al planeamiento de ordenación pormenorizada, resulta razonable considerar que la aplicación de las previsiones expuestas en los mismos cabe igualmente extenderla a la ordenación pormenorizada definida en el propio planeamiento general.

La diferenciación que en esa Ley se realiza entre, por un lado, la ordenación estructural, y, por otro, la ordenación pormenorizada, y la previsión en la misma de que esta última ordenación puede ser establecida tanto en el planeamiento general como en el pormenorizado, justifica la aplicación de esas previsiones en el sentido indicado.

En el caso de Tolosa, en la relación de ese tipo de desarrollos residenciales cabe incluir, entre otros, los previstos en los siguientes (sub)ámbitos urbanísticos o parcelas:

- \* "5.1 Gorostidi – Voith".

Este Plan General consolida el desarrollo residencial proyectado en la Modificación de las Normas Subsidiarias aprobada inicialmente mediante resolución de 21 de febrero de 2006, y que define la ordenación pormenorizada del mismo. Dicha Modificación ha sido aprobada definitivamente mediante resolución de 30 de enero de 2007.

- \* "7.1 Margen Izquierda".

El Plan Especial de Rehabilitación del mismo fue aprobado definitivamente mediante resolución de 15 de marzo de 2006. Sin perjuicio de reajustes que conllevan el destino a uso residencial de un limitado techo previamente asociado a uso terciario (hotelero), este Plan General consolida las propuestas planteadas en el mismo.

\* "9.4 Prolongación Rondilla".

El Plan Especial de Reforma Interior fue aprobado definitivamente mediante resolución de 13 de julio de 1998, y posteriormente modificado mediante resolución de 27 de julio de 2004.

Este Plan General consolida las propuestas planteadas en dicho Plan Especial, que ya con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley de Suelo y Urbanismo están en proceso de ejecución.

\* "12.3 Paseo S. Francisco 20-22".

Se trata de un desarrollo residencial ya previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989, que definían su ordenación pormenorizada.

En concreto, esas Normas prevén un desarrollo residencial de 1.050 m<sup>2</sup>(t) y determinan con ese fin la correspondiente ordenación pormenorizada. De esa superficie de techo, 875 m<sup>2</sup>(t) existen física y materialmente, y los restantes 175 m<sup>2</sup>(t) no están ejecutados.

El incremento del techo residencial previsto en este Plan, respecto del total de esa naturaleza previsto en dichas Normas Subsidiarias es de 690 m<sup>2</sup>(t).

\* "12.4 Paseo S. Francisco 32-34-36".

También es éste un desarrollo previsto en las citadas Normas Subsidiarias de 1989, que definían la ordenación pormenorizada del mismo.

Se trata en realidad de una intervención de sustitución de las edificaciones preexistentes en los citados números de ese Paseo por una nueva edificación, cuya ordenación pormenorizada ya está definida en dichas Normas Subsidiarias. Es más, ese nuevo desarrollo ya fue objeto en su día del correspondiente proyecto de equidistribución. En concreto, el proyecto de compensación de la unidad de ejecución en la que estaba integrada fue aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 21 de abril de 1.993.

Eso sí, mientras la edificabilidad residencial establecida en esas Normas Subsidiarias es de 1.625 m<sup>2</sup>(t), la prevista en este Plan General es de 2.325 m<sup>2</sup>(t). Resulta por lo tanto un incremento de 700 m<sup>2</sup>(t). A su vez, la edificabilidad residencial materialmente existente se estima en un total aproximado de 1.272 m<sup>2</sup>(t).

\* Parcela situada en la calle Laskoain nº 5 (Ámbito Urbanístico "13. Laskoain").

La nueva edificación proyectada en esa parcela sustituye a la ya existente en la misma, previo reajuste de sus alineaciones actuales, en los mismos términos ya contemplados en las Normas Subsidiarias de 1989.

\* "15.1 Tolosana – Igarondo".

Se trata de un desarrollo residencial en el contexto de dos modificaciones de las citadas Normas Subsidiarias. La primera de ellas es concretamente la referida a las

áreas "SI.2 Usabal Norte", "ST.2 Ikastola", "T.7 Piscinas Igarondo" y "SR.3 Mustad Papelera", aprobada definitivamente mediante resoluciones de 9 de enero de 2001 y 20 de marzo de 2001. La segunda es, a su vez, la referida a las áreas "R.45 Igarondo", "I.6 Elduarain" y "R.9 Ibaralde", aprobada inicialmente mediante resolución de 30 de mayo de 2006 y definitivamente mediante resolución de 13 de febrero de 2007. Ambos expedientes determinan la ordenación pormenorizada del desarrollo previsto en los mismos.

Este Plan General consolida las previsiones establecidas en, en concreto, la última de esas modificaciones.

- \* Parcela vinculada al antiguo Polideportivo, situada en el Ámbito Urbanístico "14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak)".

Se consolida el nuevo desarrollo residencial proyectado en esa parcela, en los términos establecidos en la Modificación de las citadas Normas Subsidiarias referida a las áreas "SI.2 Usabal Norte", "ST.2 Ikastola", "T.7 Piscinas Igarondo" y "SR.3 Mustad Papelera", aprobada definitivamente mediante resoluciones de 9 de enero de 2001 y 20 de marzo de 2001. Este expediente contenía la ordenación pormenorizada del desarrollo previsto en todas esas áreas.

Ese expediente contenía la ordenación pormenorizada del desarrollo previsto en todas esas áreas, incluida la de la referida parcela, que ahora este Plan General consolida en los términos establecidos en aquél.

- \* "14.2 Kondeaneko Aldapa 30".

Se trata de un desarrollo residencial ya previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989, que definían su ordenación pormenorizada.

Eso sí, este Plan General plantea un ligero incremento de la edificabilidad residencial prevista en esas Normas Subsidiarias.

En todos esos casos, los citados desarrollo urbanísticos contaban con la correspondiente ordenación pormenorizada definida con la debida precisión, bien en las propias Normas Subsidiarias de 1989, bien en otros expedientes que ya habían sido aprobados inicialmente, y en la mayoría de los casos incluso definitivamente, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

- B.- La segunda de las indicadas situaciones está asociada a nuevos desarrollos residenciales con origen en este mismo Plan General, sujetos a los estándares previstos en la materia en la citada Ley de 30 de junio de 2006. Esos estándares son concretamente los siguientes:

- \* En áreas de suelo urbano consolidado objeto de ejecución mediante actuaciones integradas se ha de vincular al régimen de protección pública, como mínimo, el 40 % del incremento de la edificabilidad urbanística residencial.

De ese porcentaje, un mínimo del 20 % se ha de vincular al régimen propio de la vivienda de protección oficial de régimen general. Y el 20 % restante al de la vivienda de protección oficial de régimen tasado.

- \* En sectores de suelo urbanizable preferentemente residencial se ha de vincular al régimen de protección pública, como mínimo, el 75 % del incremento de la edificabilidad urbanística residencial.

De ese porcentaje, un mínimo del 55 % se ha de vincular al régimen propio de la vivienda de protección oficial de régimen general. Y el 20 % restante al de la vivienda de protección oficial de régimen tasado.

Además, a los anteriores cabe añadir tanto los criterios expuestos en el contexto del proceso de participación ciudadana al que se ha hecho referencia en el anterior epígrafe "III", como los acordados por el propio Ayuntamiento en la indicada resolución de 27 de julio de 2006.

Todos esos criterios apuntan en una misma dirección: la conveniencia de vincular al régimen de protección pública la mayor cantidad posible de las nuevas viviendas proyectadas, incluso por encima de los estándares legales, siempre que la viabilidad general de las actuaciones propuestas, incluida la respuesta a las cargas de urbanización resultantes en cada caso, quede debidamente garantizada. .

Las propuestas planteadas en este Plan General en materia de vivienda, expuestas en los cuadros del siguiente apartado "8" de este mismo epígrafe se adecúan a esos criterios.

En todo caso, ha de tenerse en cuenta que la ejecución de los desarrollos residenciales proyectados mediante determinados sistemas de actuación puede llevar asociada la posibilidad de incrementar la cuantía del número de viviendas protegidas reflejada en los citados cuadros. Así sucede en, en concreto y entre otros, en el supuesto de actuación mediante el sistema de agente urbanizador<sup>1</sup>.

## **7.- Los nuevos desarrollos de vivienda y su justificación desde la perspectiva de la determinación de su emplazamiento.**

Los criterios de emplazamiento de los nuevos desarrollos residenciales que ahora se propone son los planteados en el Avance de esta revisión, reajustados o complementados en los términos expuestos en la reiterada resolución municipal de 27 de julio de 2006.

De acuerdo con esos criterios, los desarrollos residenciales más relevantes son los planteados en los (sub)ámbitos "5.1 Gorostidi-Voith", "11.1 San Esteban. Residencial" y "20.1 Papelera Amarotz", que se complementan a su vez con los previstos en los restantes (sub)ámbitos y parcelas mencionados en los cuadros incluidos en el siguiente apartado "7".

Todos esos desarrollos se insertan en el actual medio urbano del municipio, en sintonía con el criterio general de intervención acordado de reducir en lo posible las afecciones urbanas en el medio natural del municipio.

---

<sup>1</sup> Así resulta de lo establecido en, entre otros, el artículo "166.1.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

## **8.- Propuesta de nuevos desarrollos de vivienda: emplazamiento, cuantificación y régimen jurídico.**

### 8.1.- Emplazamiento y cuantificación de los nuevos desarrollos residenciales.

Los nuevos desarrollos residenciales propuestos en este Plan General se sustentan en, entre otros, los criterios expuestos en los epígrafes anteriores.

Esos nuevos desarrollos son concretamente los expuestos en los cuadros que se exponen a continuación, tomando como referencia tanto los Ámbitos Urbanísticos como los (sub)ámbitos a los que se ha hecho alusión en los apartados "1" y "2" del anterior epígrafe "IX".

Conforme a lo indicado, los datos expuestos en esos cuadros, referidos concretamente a la edificabilidad urbanística y a las unidades de vivienda preexistentes en esos ámbitos y subámbitos, reflejan la situación existente a finales de octubre de 2008; en concreto, se consideran preexistentes tanto la edificabilidad y las viviendas materialmente ejecutadas o en proceso de ejecución como aquellas otras que con anterioridad a esa fecha habían sido objeto de la correspondiente licencia municipal de construcción. Las restantes se computan como nuevas edificabilidad y viviendas.

En atención a esas razones, los desarrollos residenciales de los subámbitos "5.1 Gorostidi-Voith", "9.4 Prolongación Rondilla" y "15.1 Tolosana Igarondo" no son objeto de consideración en esos cuadros en la medida en que la totalidad de las viviendas proyectadas en los mismos ya habían sido objeto de la correspondiente licencia municipal de construcción con anterioridad a la indicada fecha de octubre de 2008.

En el siguiente cuadro 1 se exponen los datos relacionados con la edificabilidad urbanística residencial proyectada.

**CUADRO 1.  
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL TOTAL PROYECTADA.**

| ÁMBITOS URBANÍSTICOS  | EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL -m <sup>2</sup> (t)- |               |                |
|---|---|---------------|----------------|
|   | TOTAL   | PREEXISTENTE  | NUEVA          |
| <b>5. Arramele – Arkaute.</b>   |   |               |                |
| Subámbito "5.2 Antigua Misericordia".   | 6.794   | 1.612         | 5.182          |
| Subámbito "5.3 c/ Uzturre".   | 1.239   | 210           | 1.029          |
| <b>6. Santa Clara.</b>  |   |               |                |
| Subámbito "6.1 S. Cosme – S. Damian".   | 4.900   | 0             | 4.900          |
| Subámbito "6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5".                                     | 4.920   | 1.197         | 3.723          |
| <b>7. Casco Histórico.</b>  |   |               |                |
| Subámbito "7.1 Margen Izquierda".   | 4.896   | ---           | 4.896          |
| <b>9. Gorosabel</b>   |   |               |                |
| Subámbito "9.3 Corazonistas"  | 3.950   | 600           | 3.350          |
| <b>11. San Esteban.</b>   |   |               |                |
| Subámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial".                   | 95.978  | 5.055         | 90.923         |
| <b>12. San Francisco.</b>   |   |               |                |
| Subámbito "12.3 Pº S. Francisco 20-22".                                       | 1.740   | 1.050         | 690            |
| Subámbito "12.4 Pº S. Francisco 32-24-36".                                    | 2.325   | 1.625         | 700            |
| <b>13. Laskoain.</b>  |   |               |                |
| Subámbito "13.1 Pº S. Francisco 37".  | 2.352   | 0             | 2.352          |
| <b>14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).</b>                          |   |               |                |
| Subámbito "14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10".                                      | 3.056   | 1.127         | 1.929          |
| Subámbito "14.2 Kondeaneko Aldapa 30".  | 1.875   | 306           | 1.569          |
| Subámbito "14.3 Berazubi Ikastetxea".   | 2.050   | 432           | 1.618          |
| Subámbito "14.4 Elkano Kalea".  | 1.880   | 0             | 1.880          |
| <b>15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak).</b> |   |               |                |
| Subámbito "15.2 Zubizarreta".   | 4.684   | 289           | 4.395          |
| Subámbito "15.3 Kondeko Aldapa 11".   | 3.456   | 520           | 2.936          |
| <b>19. San Blas</b>   |   |               |                |
| Subámbito "19.1 Villas San Blas" (19.1.1 Parte Villas San Blas)               | 1.620   | 0             | 1.620          |
| <b>20. Amarotz.</b>   |   |               |                |
| Subámbito "20.1 Papelera Amarotz"   | 27.591  | 0             | 27.591         |
| <b>24. Iurre.</b>   |   |               |                |
| Subámbito "24.1 Iurramendi Pasealekua".                                       | 14.040  | 828           | 13.212         |
| <b>26. Olarrain.</b>  |   |               |                |
| Ámbito "26. Olarrain".  | 17.200  | 2.033         | 15.167         |
| <b>32. Casco de Urkizu.</b>   |   |               |                |
| Ámbito "32. Casco de Urkizu".   | 2.000   | 0             | 2.000          |
| <b>33. Casco de Bedaio</b>  |   |               |                |
| Ámbito "33. Casco de Bedaio".   | 3.549   | 949           | 2.600          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>212.095</b>  | <b>17.833</b> | <b>194.262</b> |

A los anteriores se han de sumar las propuestas planteadas en la calle Laskoain 5 y San Blas Auzoa 2, 11, 13 y 15, así como en el (sub)ámbito "6.3 Arrabal Santa Clara". Todas ellas son actuaciones de sustitución de las edificaciones y viviendas actuales por otras nuevas, complementadas con ligeros reajustes de los parámetros reguladores de la forma de las edificaciones proyectadas (alineaciones, altura y número de plantas).

En el siguiente cuadro 2, se refleja el número de viviendas resultante, aproximadamente, en los citados desarrollos.

**CUADRO 2.  
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS PROYECTADAS.**

| ÁMBITOS URBANÍSTICOS  | NÚMERO DE VIVIENDAS. |              |              |
|---|----------------------|--------------|--------------|
|   | TOTAL                | PREEXISTENTE | NUEVA        |
| <b>5. Arramele – Arkaute.</b>   |                      |              |              |
| Subámbito "5.2 Antigua Misericordia".   | 72                   | 22           | 50           |
| Subámbito "5.3 c/ Uzturre".   | 14                   | 1            | 13           |
| <b>6. Santa Clara.</b>  |                      |              |              |
| Subámbito "6.1 S. Cosme – S. Damian".   | 48                   | ---          | 48           |
| Subámbito "6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5".                                     | 52                   | 3            | 49           |
| <b>7. Casco Histórico.</b>  |                      |              |              |
| Subámbito "7.1 Margen Izquierda".   | 58                   | 20           | 38           |
| <b>9. Gorosabel</b>   |                      |              |              |
| Subámbito "9.3 Corazonistas"  | 43                   | 8            | 35           |
| <b>11. San Esteban.</b>   |                      |              |              |
| Subámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial".                   | 1.066                | 55           | 1.011        |
| <b>12. San Francisco.</b>   |                      |              |              |
| Subámbito "12.3 Pº S. Francisco 20-22".                                       | 20                   | 10           | 10           |
| Subámbito "12.4 Pº S. Francisco 32-24-36".                                    | 25                   | 17           | 8            |
| <b>13. Laskoain.</b>  |                      |              |              |
| Subámbito "13.1 Pº S. Francisco 37".  | 24                   | ----         | 24           |
| <b>14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).</b>                          |                      |              |              |
| Subámbito "14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10".                                      | 34                   | 5            | 29           |
| Subámbito "14.2 Kondeaneko Aldapa 30".  | 20                   | 1            | 19           |
| Subámbito "14.3 Berazubi Ikastetxea".   | 20                   | 6            | 14           |
| Subámbito "14.4 Elkano Kalea".  | 20                   | ----         | 20           |
| <b>15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak).</b> |                      |              |              |
| Subámbito "15.2 Zubizarreta".   | 48                   | 3            | 45           |
| Subámbito "15.3 Kondeko Aldapa 11".   | 32                   | 1            | 31           |
| <b>19. San Blas</b>   |                      |              |              |
| Subámbito "19.1. Villas San Blas" (19.1.1 Parte de Villas San Blas)           | 18                   | ---          | 18           |
| <b>20. Amarotz.</b>   |                      |              |              |
| Subámbito "20.1 Papelera Amarotz"   | 292                  | ---          | 292          |
| <b>24. Iurre.</b>   |                      |              |              |
| Subámbito "24.1 Iurramendi Pasealekua".                                       | 156                  | 8            | 148          |
| <b>26. Olarrain.</b>  |                      |              |              |
| Ámbito "26 Olarrain".   | 181                  | 15           | 166          |
| <b>32. Casco de Urkizu.</b>   |                      |              |              |
| Ámbito "32 Casco de Urkizu".  | 16                   | ----         | 16           |
| <b>33. Casco de Bedaio</b>  |                      |              |              |
| Ámbito "33. Casco de Bedaio".   | 24                   | 4            | 20           |
| <b>TOTAL</b>  | <b>2.283</b>         | <b>179</b>   | <b>2.104</b> |

8.2.- Régimen jurídico de la edificabilidad prevista en los citados nuevos desarrollos residenciales.

En el siguiente cuadro 3 se exponen los desarrollos residenciales que, en atención a los criterios expuestos en el anterior apartado "6.A", se consolidan en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, incluso en lo referente al régimen urbanístico de la edificabilidad residencial y de las viviendas previstas en ellos, y a su vinculación bien al régimen propio de la vivienda protegida bien al de la vivienda libre. De conformidad con esos criterios, el estándar de vivienda protegida regulado en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 no es de aplicación en esos desarrollos residenciales.

**CUADRO 3.**  
**RELACIÓN DE DESARROLLOS RESIDENCIALES QUE SE CONSOLIDAN EN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE CON ANTERIORIDAD A ESTE PLAN GENERAL, INCLUSO EN CUANTO A SU VINCULACIÓN BIEN AL RÉGIMEN DE VIVIENDA PROTEGIDA BIEN AL DE VIVIENDA LIBRE.**

| ÁMBITOS URBANÍSTICOS                       | EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL -m <sup>2</sup> (t)- |
|--|---|
| <b>7. Casco Histórico.</b>                 |   |
| Subámbito "7.1 Margen Izquierda".          | 4.222 <sup>1</sup>  |
| <b>12. San Francisco.</b>                  |   |
| Subámbito "12.3 Pº S. Francisco 20-22".    | 1.050 <sup>1</sup>  |
| Subámbito "12.4 Pº S. Francisco 32-24-36". | 1.625 <sup>1</sup>  |
| <b>TOTAL.</b>                              | <b>6.897<sup>1</sup></b>                                    |

En el siguiente cuadro 4 se expone la relación de los nuevos desarrollos residenciales que, en atención a los criterios expuestos en el anterior apartado "6.B", se consideran sujetos al estándar de vivienda protegida regulado en la citada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

<sup>1</sup> En la superficie de techo residencial prevista en los (sub)ámbitos "7.1 Margen Izquierda", "12.3 Pº S. Francisco 20-22" y "12.4 Pº S. Francisco 32-24-36" se han de diferenciar dos partes diversas. Por un lado, la ya prevista en las Normas Subsidiarias de 1989, que ahora se consolida en los términos establecidos en las mismas. Por otro, el incremento proyectado en este Plan General, que se sujeta al cumplimiento del estándar previsto en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 en materia de vivienda protegida.

**CUADRO 4.  
RELACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS RESIDENCIALES SUJETOS A LOS  
ESTÁNDARES DE VIVIENDA PROTEGIDA REGULADOS EN LA LEY DEL SUELO Y  
URBANISMO DE 30 DE JUNIO DE 2006.**

| ÁMBITOS URBANÍSTICOS  | EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL -<br>m <sup>2</sup> (t)- |   |                |
|---|---|---|----------------|
|   | TOTAL   | PREEXISTENTE Y/O NO<br>SUJETA AL ESTÁNDAR | NUEVA          |
| <b>5. Arramele – Arkaute.</b>   |   |   |                |
| Subámbito "5.2 Antigua Misericordia"  | 6.794   | 1.612                                     | 5.182          |
| Subámbito "5.3 c/ Uzturre.  | 1.239   | 210                                       | 1.029          |
| <b>6. Santa Clara.</b>  |   |   |                |
| Subámbito "6.1 S. Cosme – S. Damian".   | 4.900   | ---                                       | 4.900          |
| Subámbito "6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5".                                     | 4.920   | 1.197                                     | 3.723          |
| <b>7. Casco Histórico</b>   |   |   |                |
| Subámbito "7.1 Margen Izquierda"  | 4.896   | 4.222                                     | 674            |
| <b>9. Gorosabel</b>   |   |   |                |
| Subámbito "9.3 Corazonistas"  | 3.950   | 600                                       | 3.350          |
| <b>11. San Esteban.</b>   |   |   |                |
| Subámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial".                   | 95.978  | 5.055                                     | 90.923         |
| <b>12. San Francisco.</b>   |   |   |                |
| Subámbito "12.3 Pº S. Francisco 20-22".                                       | 1.740   | 1.050                                     | 690            |
| Subámbito "12.4 Pº S. Francisco 32-24-36".                                    | 2.325   | 1.625                                     | 700            |
| <b>13. Laskoain.</b>  |   |   |                |
| Subámbito "13.1 Pº S. Francisco 37".  | 2.352   | ----                                      | 2.352          |
| <b>14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).</b>                          |   |   |                |
| Subámbito "14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10".                                      | 3.056   | 1.127                                     | 1.929          |
| Subámbito "14.2 Kondeaneko Aldapa 30".  | 1.875   | 306                                       | 1.569          |
| Subámbito "14.3 Berazubi Ikastetxea".   | 2.050   | 432                                       | 1.618          |
| Subámbito "14.4 Elkano Kalea".  | 1.880   | ----                                      | 1.880          |
| <b>15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak).</b> |   |   |                |
| Subámbito "15.2 Zubizarreta".   | 4.684   | 289                                       | 4.395          |
| Subámbito "15.3 Kondeko Aldapa 11".   | 3.456   | 520                                       | 2.936          |
| <b>19. San Blas</b>   |   |   |                |
| Subámbito "19.1 Villas San Blas" (19.1.1 Parte de Villas San Blas)            | 1.620   | ---                                       | 1.620          |
| <b>20. Amarotz.</b>   |   |   |                |
| Subámbito "20.1 Papelera Amarotz".  | 27.591  | ---                                       | 27.591         |
| <b>24. Iurre.</b>   |   |   |                |
| Subámbito "24.1 Iurramendi Pasealekua".                                       | 14.040  | 828                                       | 13.212         |
| <b>26. Olarrain.</b>  |   |   |                |
| Ámbito "26 Olarrain".   | 17.200  | 2.033                                     | 15.167         |
| <b>32. Casco de Urkizu.</b>   |   |   |                |
| Ámbito "32 Casco de Urkizu".  | 2.000   | ----                                      | 2.000          |
| <b>33. Casco de Bedaio</b>  |   |   |                |
| Ámbito "33. Casco de Bedaio".   | 3.549   | 949                                       | 2.600          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>212.095</b>  | <b>22.055</b>                             | <b>190.040</b> |

En el siguiente cuadro 5 se exponen las propuestas de vinculación de la nueva edificabilidad proyectada en los desarrollos residenciales del cuadro anterior, bien al régimen propio de la vivienda protegida, bien al de la vivienda libre.

**CUADRO 5.**  
**PROPUESTAS DE VINCULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROYECTADA EN LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES**  
**MENCIONADOS EN EL ANTERIOR CUADRO "4" BIEN AL RÉGIMEN DE VIVIENDA PROTEGIDA BIEN AL DE VIVIENDA LIBRE.**

| ÁMBITOS URBANÍSTICOS  | EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL -m <sup>2</sup> (t)- |                    |                 |                    |                |                    |                 |                    |
|---|---|--------------------|-----------------|--------------------|----------------|--------------------|-----------------|--------------------|
|   | VPO   |                    | VIVIENDA TASADA |                    | VIVIENDA LIBRE |                    | TOTAL VIVIENDAS |                    |
|   | %   | m <sup>2</sup> (t) | %               | m <sup>2</sup> (t) | %              | m <sup>2</sup> (t) | %               | m <sup>2</sup> (t) |
| <b>5. Arramele – Arkaute.</b>                               |   |                    |                 |                    |                |                    |                 |                    |
| Subámbito "5.2 Antigua Misericordia"                        | 20,00   | 1.036              | 30,00           | 1.555              | 50,00          | 2.591              | 100             | <b>5.182</b>       |
| Subámbito "5.3 c/ Uzturre"                                  | 50,00   | 514                | 0,00            | 0                  | 50,00          | 515                | 100             | <b>1.029</b>       |
| <b>6. Santa Clara.</b>                                      |   |                    |                 |                    |                |                    |                 |                    |
| Subámbito "6.1 S. Cosme – S. Damian".                       | 0,00  | 0                  | 0,00            | 0                  | 100,00         | 4.900              | 100             | <b>4.900</b>       |
| Subámbito "6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5".                   | 20,00   | 745                | 30,00           | 1.117              | 50,00          | 1.861              | 100             | <b>3.723</b>       |
| <b>7. Casco Histórico.</b>                                  |   |                    |                 |                    |                |                    |                 |                    |
| Subámbito "7.1 Margen Izquierda".                           | 0,00  | 0                  | 0,00            | 0                  | 100,00         | 674                | 100             | <b>674</b>         |
| <b>9. Gorosabel</b>   |   |                    |                 |                    |                |                    |                 |                    |
| Subámbito "9.3 Corazonistas"                                | 20,00   | 670                | 0,00            | 0                  | 80,00          | 2.680              | 100             | <b>3.350</b>       |
| <b>11. San Esteban.</b>                                     |   |                    |                 |                    |                |                    |                 |                    |
| Subámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial". | 35,00   | 31.823             | 35,00           | 31.823             | 30,00          | 27.277             | 100             | <b>90.923</b>      |
| <b>12. San Francisco.</b>                                   |   |                    |                 |                    |                |                    |                 |                    |
| Subámbito "12.3 Pº S. Francisco 20-22".                     | 0,00  | 0                  | 0,00            | 0                  | 100,00         | 690                | 100             | <b>690</b>         |
| Subámbito "12.4 Pº S. Francisco 32-24-36".                  | 0,00  | 0                  | 0,00            | 0                  | 100,00         | 700                | 100             | <b>700</b>         |
| <b>13. Laskoain.</b>  |   |                    |                 |                    |                |                    |                 |                    |
| Subámbito "13.1 Pº S. Francisco 37".                        | 0,00  | 0                  | 0,00            | 0                  | 100,00         | 2.352              | 100             | <b>2.352</b>       |

| ÁMBITOS URBANÍSTICOS  | EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL -m²(t)- |       |                 |       |                |        |                 |               |
|---|--|-------|-----------------|-------|----------------|--------|-----------------|---------------|
|   | VPO  |       | VIVIENDA TASADA |       | VIVIENDA LIBRE |        | TOTAL VIVIENDAS |               |
| <b>14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).</b>                          |  |       |                 |       |                |        |                 |               |
| Subámbito "14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10".                                      | 25,00  | 482   | 25,00           | 482   | 50,00          | 965    | 100             | <b>1.929</b>  |
| Subámbito "14.2 Kondeaneko Aldapa 30".  | 0,00   | 0     | 0,00            | 0     | 100,00         | 1.569  | 100             | <b>1.569</b>  |
| Subámbito "14.3 Berazubi Ikastetxea".   | 0,00   | 0     | 100,00          | 1.618 | 0,00           | 0      | 100             | <b>1.618</b>  |
| Subámbito "14.4 Elkano Kalea".  | 0,00   | 0     | 0,00            | 0     | 100,00         | 1.880  | 100             | <b>1.880</b>  |
| <b>15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak).</b> |  |       |                 |       |                |        |                 |               |
| Subámbito "15.2 Zubizarreta".   | 34,00  | 1.494 | 34,00           | 1.494 | 32,00          | 1.406  | 100             | <b>4.395</b>  |
| Subámbito "15.3 Kondeko Aldapa 11".   | 32,00  | 940   | 32,00           | 940   | 36,00          | 1.057  | 100             | <b>2.936</b>  |
| <b>19.1 San Blas</b>  |  |       |                 |       |                |        |                 |               |
| 19.1.1 Parte de Villas San Blas   | 0,00   | 0     | 0,00            | 0     | 100,00         | 1.620  | 100             | <b>1.620</b>  |
| <b>20. Amarotz.</b>   |  |       |                 |       |                |        |                 |               |
| Subámbito "20.1 Papelera Amarotz"   | 30,00  | 8.277 | 20,00           | 5.518 | 50,00          | 13.796 | 100             | <b>27.591</b> |

| ÁMBITOS URBANÍSTICOS                    | EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL -m <sup>2</sup> (t)- |               |                 |               |                                |                    |                                 |                |
|---|---|---------------|-----------------|---------------|--------------------------------|--------------------|---------------------------------|----------------|
|   | VPO   |               | VIVIENDA TASADA |               | VIVIENDA LIBRE                 |                    | TOTAL VIVIENDAS                 |                |
| <b>24. Iurre.</b>                       |   |               |                 |               |                                |                    |                                 |                |
| Subámbito "24.1 Iurramendi Pasealekua". | 20,00   | 2.642         | 20,00           | 2.643         | 50,00                          | 7.927 <sup>1</sup> | 100                             | <b>13.212</b>  |
| <b>26. Olarrain.</b>                    |   |               |                 |               |                                |                    |                                 |                |
| Ámbito "26 Olarrain".                   | 55,00   | 8.342         | 22,58           | 3.425         | 22,42                          | 3.400              | 100                             | <b>15.167</b>  |
| <b>32. Casco de Urkizu.</b>             |   |               |                 |               |                                |                    |                                 |                |
| Ámbito "32 Casco de Urkizu".            | 32,00   | 640           | 32,00           | 640           | 36,00                          | 720                | 100                             | <b>2.000</b>   |
| <b>33. Casco de Bedaio</b>              |   |               |                 |               |                                |                    |                                 |                |
| Ámbito "33. Casco de Bedaio".           | 20,00   | 520           | 20,00           | 520           | 60,00                          | 1.560              | 100                             | <b>2.600</b>   |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>30,58</b>  | <b>58.125</b> | <b>27,25</b>    | <b>51.775</b> | <b>42,17</b>                   | <b>80.140</b>      | <b>100</b>                      | <b>190.040</b> |
| <b>TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA Y LIBRE</b> | <b>109.900 m<sup>2</sup>(t)</b>                             |               |                 |               | <b>80.140 m<sup>2</sup>(t)</b> |                    | <b>190.040 m<sup>2</sup>(t)</b> |                |

<sup>1</sup> En realidad, en los 7.927 m<sup>2</sup>(t) del subámbito "24.1 Iurramendi Pasealekua" que en este cuadro se adscriben al régimen propio de la vivienda de promoción libre coexisten dos modalidades de edificabilidad y/o vivienda. Por un lado, la realmente vinculada a ese régimen, que asciende a 6.606 m<sup>2</sup>(t), Por otro, los restantes 1.321 m<sup>2</sup>(t), que este Plan adscribe al régimen propio de la vivienda tasada municipal de régimen general, con coeficiente de venta 2,2. La razón de que en este cuadro todo ese techo se adscriba al régimen de la vivienda libre responde al hecho de que ninguna de las dos citadas modalidades de edificabilidad y/o vivienda puede ser computada como protegida a los efectos del cumplimiento del estándar establecido a ese respecto en la legislación vigente.

Esas propuestas se adecúan a los criterios reguladores de los referidos estándares legales, en atención a, entre otras, las razones siguientes:

A.- La citada nueva edificabilidad residencial total se distribuye en las clases de suelo que se exponen a continuación, en las cuantías que igualmente se indican:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| * Suelo urbano<br>(Todos los ámbitos y subámbitos, salvo Olarrain): | 174.873 m <sup>2</sup> (t)  |
| * Suelo urbanizable (Olarrain):                                     | 15.167 m <sup>2</sup> (t).  |
| * Total:  | 190.040 m <sup>2</sup> (t). |

B.- La aplicación de los citados estándares legales sobre la edificabilidad urbanística proyectada en este Plan General en cada una de las citadas clases de suelo da lugar a las previsiones mínimas que se exponen a continuación, en lo referente a la vinculación de las viviendas al régimen de protección pública, tanto de protección oficial de régimen general como tasada:

|                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| * Suelo urbano:                |                            |
| - VPO de régimen general(20%): | 34.975 m <sup>2</sup> (t). |
| - Vivienda tasada (20%):       | 34.974 m <sup>2</sup> (t). |
| - Total (40%):                 | 69.949 m <sup>2</sup> (t)  |

A su vez, la cuantía de la edificabilidad urbanística máxima a vincular al régimen propio de la vivienda libre vendría a ser de 104.924 m<sup>2</sup>(t).

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| * Suelo urbanizable:            |                            |
| - VPO de régimen general (55%): | 8.342 m <sup>2</sup> (t).  |
| - Vivienda tasada (20%):        | 3.033 m <sup>2</sup> (t).  |
| - Total (75%):                  | 11.375 m <sup>2</sup> (t). |

A su vez, la cuantía de la edificabilidad urbanística máxima a vincular al régimen propio de la vivienda libre vendría a ser de 3.792 m<sup>2</sup>(t).

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| * Total:                    |                            |
| - VPO de régimen general:   | 43.317 m <sup>2</sup> (t). |
| - Vivienda tasada:          | 38.007 m <sup>2</sup> (t). |
| - Total vivienda protegida: | 81.324 m <sup>2</sup> (t). |

A su vez, la cuantía de la edificabilidad urbanística máxima a vincular al régimen propio de la vivienda libre vendría a ser de 108.716 m<sup>2</sup>(t).

En atención a las previsiones expuestas en el anterior cuadro, este Plan General cumple los requisitos establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente. Así, la cuantía total de la edificabilidad que se vincula al régimen de protección pública asciende a un total de 109.900 m<sup>2</sup>(t). Se supera por lo tanto en 28.576 m<sup>2</sup>(t) la cuantía resultante del estándar legal.

Se prevé asimismo un techo vinculado al régimen de protección oficial de régimen general de 58.125 m<sup>2</sup>(t), que supera en 14.808 m<sup>2</sup>(t) las exigencias asociadas al cumplimiento del reiterado estándar. Y en cuanto a la vivienda protegida tasada, computable a los efectos del cumplimiento del estándar establecido en la legislación vigente, las previsiones planteadas superan en 13.768 m<sup>2</sup>(t) las exigencias legales.

Además, las previsiones reguladoras de ese tipo de viviendas no acaban ahí. Así, a las anteriores se han de añadir, entre otros, 44.625 m<sup>2</sup>(t) en el (sub)ámbito "5.1 Gorostidi-Voith" y 1.882 m<sup>2</sup>(t) en el (sub)ámbito "15.1 Tolosana - Igarondo", todos ellos destinados a vivienda protegida, bien de protección oficial de régimen general, bien tasada de régimen municipal, y en este momento en ejecución. Y a los anteriores cabe sumar otros 2.000 m<sup>2</sup>(t) en el subámbito "6.1 San Cósme y San Damián" y 1.321 m<sup>2</sup>(t) en el subámbito "24.1 Iurramendi Pasealekua", destinados a vivienda tasada municipal de régimen general (VTMRG).

Eso sí, esas conclusiones justifican algún comentario complementario.

Así, se propone el cumplimiento de los citados estándares legales no de forma autónoma o diferenciada en cada ámbito sujeto a las mismas, sino, cuando menos en ocasiones, de forma global, compensando en determinados ámbitos las carencias o insuficiencias de otros.

En concreto, las propuestas planteadas en determinados desarrollos residenciales proyectados en suelos urbanos o no incorporan previsiones de ejecución de vivienda protegida, o las que incorporan son inferiores a las asociadas al cumplimiento del estándar legal, o las vinculaciones de techo residencial a vivienda de protección oficial de régimen general y a vivienda tasada no se adecúan al estándar legal. Así sucede, en concreto, en los ámbitos y subámbitos expuestos en el siguiente cuadro, en la cuantía que en cada caso se indica.

| ÁMBITO - SUBÁMBITO              | EDIFICABILIDAD VPO RÉGIMEN GENERAL -m <sup>2</sup> (t)- |            | EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA TASADA -m <sup>2</sup> (t)- |            |
|---------------------------------|---|------------|---|------------|
|                                 | ESTÁNDAR LEGAL  | PROYECTADA | ESTÁNDAR LEGAL  | PROYECTADA |
| 5.3 Calle Uzturre               | 206   | 514        | 206   | 0          |
| 6.1 San Cósme y San Damián      | 908   | 0          | 980   | 0          |
| 7.1 Margen Izquierda            | 135   | 0          | 135   | 0          |
| 9.3 Corazonistas                | 670   | 670        | 670   | 0          |
| 12.3 San Francisco 20-22        | 138   | 0          | 138   | 0          |
| 12.4 San Francisco 32-34-26     | 140   | 0          | 140   | 0          |
| 13.1 San Francisco 37           | 470   | 0          | 470   | 0          |
| 14.2 Kondeaneko Aldapa 30       | 314   | 0          | 314   | 0          |
| 14.3 Berazubi Ikastetxea        | 324   | 0          | 324   | 1.618      |
| 14.4 Elkano kalea.              | 376   | 0          | 376   | 0          |
| 19.1.1 Parte de Villas San Blas | 324   | 0          | 324   | 0          |

Ese planteamiento obedece a, fundamentalmente, dos tipos de razones diversas. Algunas de ellas están asociadas a la viabilidad de las propuestas de ordenación urbanística planteadas en los distintos casos. Y otras, a la necesidad de ordenar un techo edificatorio destinado a

vivienda protegida de cuantía suficiente como para posibilitar el desarrollo autónomo de unidades edificatorias autónomas (parcelas y/o portales).

Esas propuestas no conllevan en modo alguno riesgos de segregación social-espacial. La evaluación del resultado de las mismas desde el punto de vista de su emplazamiento en las distintas partes del municipio permite concluir que el techo de vivienda protegida se distribuye en las distintas partes del mismo de manera suficiente y racionalmente diversificada desde la indicada perspectiva.

Y en consonancia con ello, todas esas propuestas han sido autorizadas por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, mediante Orden de 22 de enero de 2009.

### **9.- Otras cuestiones.**

En las jornadas de participación ciudadana realizadas los días 8 y 9 de julio de 2005, 13 y 14 de enero de 2006, y febrero de 2008, se apuntó, como idea general, la necesidad de aprovechar al máximo los recursos existentes, considerando como tales tanto la actual área urbana como las edificaciones existentes en la misma.

Más en concreto, esa idea general se complementó con alusiones específicas a la necesidad de situar la vivienda vacía en el mercado, así como de aprovechar debidamente tanto los locales de planta baja, como los pisos y espacios, incluidos áticos, ubicados en edificaciones existentes, por encima de las plantas autorizadas en cada caso.

En ese contexto, este Plan General hace suyos los objetivos que se exponen a continuación, en los términos que asimismo se indican:

A.- La puesta en uso de la vivienda vacía y la rehabilitación de viviendas degradadas.

Se trata de un objetivo razonable y deseable desde todos los puntos de vista, pero ante el que, hay que decirlo, el planeamiento urbanístico resulta impotente, salvo en lo referente a la realización de meras llamadas de atención para que desde las instancias oportunas se adopten las medidas adecuadas.

Su consecución justifica la incentivación de, entre otras, medidas como las relacionadas con el "Programa de Vivienda Vacía", "Alokabide", promovidas por el Gobierno Vasco, u otras que se estimen adecuadas, impulsadas desde unas u otras instancias, incluido, en su caso, el propio Ayuntamiento.

A las anteriores cabría añadir otras medidas de naturaleza fiscal, etc. cuya determinación excede al Ayuntamiento.

En todo caso, la propia identificación de la vivienda vacía y de lo que ha de entenderse como tal, es una cuestión hoy día rodeada de excesivas incertidumbres. El hecho de que, según se consulten unas u otras fuentes, su cuantía varíe ostensiblemente constituye una clara muestra de esas incertidumbres. El riguroso conocimiento de la realidad existente a ese respecto justificaría la elaboración del correspondiente inventario, debidamente digitalizado y constantemente actualizado, elaborado a partir de una rigurosa y coordinada

explotación de los datos existentes en fuentes diversas como los servicios de agua, electricidad, basuras, telefonía, etc.

El conocimiento de esa realidad, incluida la definición de lo que se ha de entender por vivienda vacía, constituye una premisa necesaria para la efectiva y real aplicación de las medidas que puedan plantearse con la idea de incentivar la puesta en uso de la misma.

Y en lo referente a las viviendas degradadas pero ocupadas, también cabe apuntar posibles medidas municipales como la progresiva adquisición –sea en propiedad sea en cuanto a su uso- de las mismas por el Ayuntamiento, poniendo a disposición de sus ocupantes viviendas que pudieran llegar a manos de dicha entidad en el contexto de los nuevos desarrollos urbanísticos, en las condiciones que en cada caso se estimen oportunas –propiedad, alquiler, etc.-.

A modo de resumen y desde el reconocimiento de la impotencia del planeamiento urbanístico para determinar medidas directas, activas y eficaces en esas materias Considerado en ese contexto, se apunta como objetivo la puesta en marcha, desde las oportunas instancias, de las medidas que se estimen posibles y necesarias a los efectos de la consecución de los fines comentados.

- B.- Los locales de planta baja o de otras plantas singulares (semisótanos, etc.) situados en edificaciones residenciales.

Se propone la autorización del uso de vivienda en locales situados en la planta baja de edificaciones residenciales en el contexto de la debida consideración y/o cumplimentación de, entre otros, los dos tipos de condiciones que se exponen a continuación.

Por un lado, el cumplimiento de las adecuadas condiciones de habitabilidad de los citados locales para su destino a vivienda.

Por otro, la justificada exclusión o prohibición del uso de vivienda en locales situados en ámbitos y entornos en los que, por razones de orden diverso –mantenimiento o creación de centralidades urbanas; garantizar la existencia y prestación de unos mínimos servicios comerciales, etc. en los entornos residenciales; etc.-, deben ser preservados para otro tipo de usos.

En resumidas cuentas, se plantea la autorización del uso de vivienda en locales que, situados en ámbitos no afectados por dicha prohibición, cumplan las correspondientes condiciones de habitabilidad.

Con ese fin y en desarrollo de las previsiones establecidas a ese respecto en este Plan General, se prevé la elaboración de una ordenanza municipal (integrada en las Ordenanzas de urbanización y edificación generales proyectadas en desarrollo de este Plan General, y a las que se hace referencia, entre otros, en el artículo 5 de las Normas Urbanísticas Generales del mismo) que, de forma específica y precisa regule dicha cuestión, incluidas las medidas que se estimen adecuadas en materias como las siguientes:

- \* La posible vinculación de las viviendas resultantes bien al régimen de la vivienda protegida.

A estos efectos se ha de entender que el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, incluido este Plan General, para la parte del terreno o parcela asociada a los locales de planta baja objeto de ese destino es el resultante de la vinculación de ese terreno al régimen propio de aquella vivienda.

- \* Las condiciones a cumplir, en su caso, en materia de dotaciones (aparcamientos, espacios libres, infraestructuras de servicios, etc.).
- \* Otras cuestiones que se estimen de interés a los efectos de la consecución de los objetivos planteados.

C.- Las plantas de edificación existentes, incluidas bajocubiertas, situadas por encima de las autorizadas por este Plan General.

Una de las tareas propias del planeamiento urbanístico es la determinación de la altura y del número de plantas de las edificaciones residenciales del área urbana del municipio, tanto existentes como proyectadas.

En ese contexto, y en relación con las plantas de edificación, incluidos áticos, existentes que queden por encima de la altura y del número de plantas máximo autorizados en cada caso en el planeamiento, se proponen los siguientes criterios de intervención:

- a) Siempre que reúnan las debidas condiciones de calidad, habitabilidad, accesibilidad, etc. para su uso como tal, esas plantas podrán ser destinadas tanto a usos de vivienda autónoma, sin que para ello deban estar jurídica y materialmente vinculadas a las viviendas de la planta inferior, como a usos auxiliares de la vivienda (trasteros, etc.).
- b) Esas plantas y espacios deberán ser eliminados en el supuesto de sustitución de la edificación en la que estén emplazadas por otra nueva, así como en el de realización en la misma de obras de similar entidad a dicha sustitución.

Se considerará que dichas obras tienen similar entidad a la sustitución siempre que se dé alguna de estas condiciones:

- \* Vaciado interior de la edificación, con mantenimiento total o parcial de las fachadas, o incluso de la cubierta.
- \* Vaciado y/o derribo parcial de la edificación en la parte referida a, concretamente, las tres últimas plantas de la edificación.
- \* Realización de obras de reforma y rehabilitación global cuyo coste económico supere en un 60 % el valor económico de, exclusivamente, la construcción actual, calculado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia. No será objeto de consideración alguna a ese respecto el valor del suelo.
- \* Otras condiciones que debidamente analizadas por el Ayuntamiento y sus servicios permitan concluir que conllevan situaciones y resultados asimilables a los anteriores.

- c) La autorización en las citadas plantas de los usos mencionados en el anterior apartado "a" se entenderá condicionada al mantenimiento de la correspondiente edificación en su situación actual, sin perjuicio de la realización en la misma de obras de reforma y rehabilitación diversas a las mencionadas en el anterior apartado "b".

### **XIII.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

#### **1.- Criterios y objetivos generales.**

Esos criterios y objetivos son los expuestos en el Avance de este proceso de revisión, reajustados y/o complementados en los términos aprobados por el Ayuntamiento mediante resolución de 27 de julio de 2.006.

A los efectos de su conocimiento, y sin perjuicio del recordatorio de algunos de ellos, nos remitimos al contenido de aquél documento y ésta resolución, entendiendo innecesaria su reiteración en este momento.

Y puestos a recordar algunos de los más relevantes, merece una particular atención los siguientes:

- \* Consolidación de los desarrollos de actividades económicas ubicados en ámbitos y entornos idóneos para su emplazamiento (Papelera Guadalupe, Usabal, Papelera Araxes, Arzabalza, Aldaba-Berazubi Haundi, etc.).
- \* Consolidación de los desarrollos proyectados en las Normas Subsidiarias de 1989 y pendientes de ejecución en otros entornos (Avenida de San Sebastián, Isla Autovía...), sin perjuicio de reajustes de muy limitada trascendencia.
- \* Complementación de los desarrollos existentes en el ámbito "18. Apatta Erreka" con otros nuevos de naturaleza supramunicipal, procediendo, para ello, a la modificación del actual cauce de la regata Apatta.
- \* Contextualización de las propuestas en el marco de las previsiones de esa naturaleza que se están planteando en la comarca de Tolosaldea, concretamente en los correspondientes instrumentos de ordenación territorial (Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas, Avance del Plan Territorial Parcial, etc.), con la consiguiente consideración y suma de las previsiones municipales y supramunicipales.
- \* Complementación de los desarrollos destinados a uso industrial tradicional o convencional con otros destinados actividades de nueva economía, también denominadas límpias o de bata blanca.
- \* Traslado de actividades económicas ubicadas en ámbitos inadecuados para su desarrollo (Arramele, San Esteban, Tolosana, papelera Amarotz, etc.).

## 2.- Propuestas de nuevos desarrollos de actividades económicas.

Apoiados en los citados criterios generales de intervención, algunas de las propuestas de mayor relevancia planteadas son las siguientes:

### A.- Ámbito Urbanístico "4. Guadalupe – Avenida de San Sebastián".

Consolidación, sin perjuicio de diversas salvedades, de los objetivos de reforma urbana planteados en las Normas Subsidiarias de 1989 en las áreas "I.1 Papelera Guadalupe", "I.2 Avenida San Sebastián" "I.3 Isla Autovía" y "T.1 Matadero" delimitadas en las mismas, así como del régimen urbanístico establecido para ellas en esas mismas Normas.

Esa consolidación incide asimismo en los nuevos desarrollos proyectados en los subámbitos "4.1 Avenida de San Sebastián" y "4.2 Isla Autovía" delimitados en este mismo Plan, reajustados ligeramente al alza en los términos establecidos en las correspondientes Normas Particulares.

Eso sí, tanto esos nuevos desarrollos como, en caso de sustitución de las mismas, las edificaciones preexistentes, deberán adecuarse a los criterios de retiro respecto del cauce del río Oria establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).

Por su parte, las edificaciones catalogadas ubicadas en este ámbito se adecuarán a los criterios singulares asociados a dicha catalogación.

### B.- Ámbito Urbanístico "18. Apatta Erreka".

El ámbito incide en terrenos de los municipios de Ibarra, Leaburu y Tolosa. En atención a esta circunstancia, se trata de, ya desde su mismo origen, un desarrollo industrial de carácter supramunicipal y/o intermunicipal que justifica la consideración urbanística unitaria y global del conjunto de los terrenos afectados, sin perjuicio de su integración en los tres citados municipios.

En este momento, al tiempo que se consolidan las edificaciones industriales y las dotaciones públicas ya ejecutadas, así como las previstas y aún pendientes de ejecución, se propone su complementación con otros nuevos desarrollos con el fin de dar respuesta a las necesidades y demandas tanto de los municipios materialmente afectados por los mismos (Ibarra y Tolosa) como del conjunto de la comarca en materia de actividades económicas, ubicándolos en uno de los emplazamientos más idóneos para ese fin. Esos nuevos desarrollos responden, entre otros, a los siguientes parámetros de intervención:

- \* Proyección de los mismos en terrenos del citado polígono industrial ubicados en los municipios de Ibarra y Tolosa, integrados concretamente en el subámbito "18.1 (Tolosa) – Terrenos de Ibarra" delimitado en los correspondientes planos de este Plan.

La superficie total de ese subámbito es de, aproximadamente, 143.300 m<sup>2</sup>, de los que unos 65.715 m<sup>2</sup> forman parte del municipio de Ibarra, y los restantes 77.585 m<sup>2</sup> de Tolosa.

- \* Desplazamiento del cauce de la regata Apatta desde su actual ubicación al borde del ámbito en los términos reflejados tanto en los correspondientes planos de este mismo Plan General, como en la Norma Particular de dicho ámbito.

Con el fin de minimizar las afecciones derivadas del mismo, ese desplazamiento ha de complementarse con la determinación y ejecución de las medidas adecuadas para su acometimiento con el mayor rigor técnico y medioambiental posible.

En todo caso, considerada desde esa perspectiva, tanto la previsión como la ejecución de esa actuación se justifica en el hecho de que la implantación de esos desarrollos industriales en cualquier otro emplazamiento del municipio resultaría medioambientalmente más perjudicial.

- \* Previsión y ejecución en el referido subámbito de una edificabilidad urbanística (lucrativa) de carácter industrial máxima sobre rasante de 63.050 m<sup>2</sup>(t), con una ocupación en planta, asimismo máxima, de 48.500 m<sup>2</sup>. Dicha edificabilidad incluye la destinada a usos dotacionales y/o equipamentales de carácter privado. Sin perjuicio de su precisa y definitiva determinación en el Plan Especial a formular, se prevé, orientativamente, la implantación material del 42% de ese desarrollo edificatorio en el término municipal de Ibarra, y del 58% restante en Tolosa. A su vez, la distribución de esa edificabilidad entre los afectados se adecuará a los criterios que con ese fin determinen los mismos.

La edificabilidad anterior ha de complementarse con la edificabilidad física (no lucrativa) que ordene el citado Plan Especial con destino a usos dotacionales públicos.

- \* Elaboración y aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido al conjunto del subámbito "18.1 (Tolosa) – Terrenos de Ibarra", con el fin de determinar la ordenación pormenorizada del mismo, sin perjuicio de su extensión incluso más allá de ese subámbito.

Dada la incidencia supramunicipal de ese Plan, así como del propio desarrollo industrial previsto en el subámbito objeto del mismo, su elaboración, tramitación y aprobación se ha de ajustar a los criterios que, con ese fin y de conformidad con lo establecido al respecto en la legislación urbanística vigente, acuerden los Ayuntamientos de Ibarra y Tolosa.

Por su parte, a los efectos de la elaboración y tramitación de los restantes proyectos urbanísticos (los proyectos de ejecución urbanística -Programa de Actuación Urbanizadora, proyectos de urbanización, etc.- que resulten necesarios) y de los proyectos de edificación a promover en el subámbito, así como de la ejecución de las obras de urbanización, la concesión de las correspondientes licencias de edificación, el mantenimiento de la urbanización, etc. se ha de actuar de conformidad con los criterios que con ese fin acuerden los dos citados Ayuntamientos.

#### C.- Ámbito Urbanístico "21. Papelera Araxes".

Con salvedades de orden diverso, se propone la reforma y regeneración del ámbito, que puede ir complementada, en su caso, con un limitado incremento de la edificabilidad actualmente existente sobre rasante.

Esas salvedades están asociadas a los cuatro extremos que se exponen a continuación. En primer lugar, tanto los nuevos desarrollos como las nuevas edificaciones que, en su caso, se proyecten en sustitución de las actualmente existentes han de respetar los criterios reguladores del retiro respecto del río Araxes establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica). En segundo lugar, los nuevos desarrollos, así como las nuevas edificaciones que, en su caso, se proyecten en sustitución de las actualmente existentes han de ubicarse fuera del límite del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) conformado por el citado río y sus márgenes. En tercer lugar, las edificaciones catalogadas existentes en el ámbito se entenderán sujetas a los criterios específicos reguladores de las mismas. En cuarto lugar, la edificabilidad autorizada en el ámbito es la resultante de la aplicación del conjunto de los criterios anteriores.

D.- Ámbito Urbanístico "22. Usabal. Industrialdea 1".

Con salvedades de orden diverso, se consolidan los desarrollos existentes en el ámbito.

Esas salvedades están asociadas a los tres extremos que se exponen a continuación. En primer lugar, tanto los nuevos desarrollos como las nuevas edificaciones que, en su caso, se proyecten en sustitución de las actualmente existentes han de respetar los criterios reguladores del retiro respecto del río Araxes establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica). En segundo lugar, los nuevos desarrollos, así como las nuevas edificaciones que, en su caso, se proyecten en sustitución de las actualmente existentes han de ubicarse fuera del límite del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) conformado con el citado río y sus márgenes. En tercer lugar, la edificabilidad autorizada en el ámbito es la resultante de la aplicación del conjunto de los criterios anteriores, sin que pueda ni deba entenderse prevista edificabilidad alguna que conlleve el incumplimiento de esos criterios.

E.- Ámbito Urbanístico "23. Usabal. Industrialdea 2".

Previsión de nuevos desarrollos destinados a industria convencional concretamente, en terrenos del caserío "Erretiro" y su entorno, con una edificabilidad sobre rasante de 24.800 m<sup>2</sup>(t).

F.- Ámbito Urbanístico "26. Olarrain".

En consonancia con lo acordado por el Ayuntamiento mediante resolución de 27 de julio de 2006, el Ámbito se destina complementariamente a usos de vivienda y de actividades económicas compatibles con aquellos.

El techo sobre rasante destinado a estas últimas actividades se fija en un total de 10.000 m<sup>2</sup>(t).

G.- Ámbito Urbanístico "29. Aldaba – Berazubi Haundi".

Se consolidan los desarrollos previstos en el planeamiento vigente, incluidos los pendientes de ejecución, como sucede en el caso de algunos de los planteados en, concretamente, la parte conocida como "Argaia".

En todo caso, serán objeto de la debida consideración los criterios reguladores del retiro respecto del río Araxes establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica), así como, en lo posible, los reguladores del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) Alto Oria.

- H.- En estrecha colaboración con, entre otros, el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, así como con otras entidades públicas y privadas que desempeñan su labor en el medio natural, se han de determinar las medidas necesarias para la incentivación y puesta en valor del sector primario, asociado a las actividades económicas de carácter rural.
- I.- La previsión de instalaciones destinadas tanto a dar respuesta a las demandas existentes en materia de turismo, como a su atracción ha de ser asimismo objeto de la debida atención.

La diversificación de las propuestas a plantear en ese campo ha de ser una de las pautas de intervención en el mismo, con la consiguiente respuesta a demandas tanto de carácter urbano como natural.

Si bien este Plan General no plantea propuestas directas y expresas a ese respecto, se apuntan distintas posibles ideas y alternativas para su consideración en el planeamiento a promover en su desarrollo. Son en concreto las siguientes:

- \* El posible destino a ese tipo de usos, incluidos hoteleros, de edificaciones significativas del actual centro urbano como puede ser el caso de los palacios Atodo, Recalde e Ildiakez.

En todo caso, ha de ser el planeamiento pormenorizado del (sub)ámbito "7.3 Casco Central" el que ha de determinar las correspondientes propuestas.

- \* También resultarían posibles y adecuados usos de esas características en Ámbitos como "Avenida San Sebastián-Papelera Guadalupe" y "Olarrain", en el contexto de los nuevos desarrollos de actividades económicas planteados en los mismos.
- \* El medio natural también ha de ser objeto de la debida atención con ese fin, en aras a incentivar su uso y explotación lúdica al tiempo que respetuosa con las características propias de dicho medio.

Además de la organización de una red debidamente estructurada de instalaciones de agroturismo asociadas a explotaciones agrarias, merecen la debida atención a ese respecto las iniciativas y actuaciones de carácter turístico-lúdico-deportivo-etc. que, previa justificación de su interés público, pudieran implantarse en dicho medio. Entornos como el de Bedaio, integrados en un espacio natural de la relevancia del parque natural de Aralar, son o pudieran ser de particular interés a ese respecto. En todo caso, con las salvedades apuntadas en este mismo Plan, la ejecución de ese tipo de objetivos justifica la previa elaboración del correspondiente plan especial de ordenación para determinar su concreta ubicación en el territorio, su extensión y alcance, las condiciones y características de sus instalaciones, así como de las infraestructuras de todo tipo necesarias para su desarrollo, etc.

Además, en atención a los criterios generales de intervención apuntados, las propuestas anteriores han de ser debidamente consideradas y contextualizadas en el marco de las de esa misma naturaleza planteadas en Tolosaldea, concretamente en los correspondientes instrumentos de ordenación territorial. Merecen una particular atención a ese respecto:

- \* La vega de Aduna, de acuerdo con las previsiones planteadas tanto en el Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 2.004, como en el Avance del Plan Territorial Parcial de Tolosaldea.
- \* La vega de Villabona-Anoeta y el ámbito Sur de Tolosa-Ibarra (situado al Sur de la carretera "N.1", que afecta a terrenos de ambos municipios, incluyendo el entorno de San Blas), de acuerdo con las previsiones del Avance del Plan Territorial Parcial de Tolosaldea.

#### **XIV.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE ESPACIOS LIBRES URBANOS.**

##### **1.- Objetivos y criterios generales.**

Esos criterios son los expuestos en el Avance de este Plan General, ratificados por el Ayuntamiento mediante la reiterada resolución de 27 de julio de 2006.

Tal como se indica en ese Avance, los espacios libres constituyen uno de los principales parámetros de referencia y expresión de la calidad del medio urbano. Así, la mayor o menor calidad de aquellos redundará en la mayor o menor calidad de éste.

Su relevancia justifica la complementación y el refuerzo de las previsiones cuantitativas con otras reguladoras de la calidad de los mismos, en extremos como los siguientes: sus condicionantes físicos, topográficos, etc., tanto en origen como tras la correspondiente intervención urbanizadora en los mismos; su tratamiento y urbanización; etc.

La correcta y consecuente cumplimentación de las condiciones adecuadas en todos esos extremos ha de entenderse asociada en gran medida al propio emplazamiento de los citados espacios libres.

##### **2.- Propuestas generales.**

###### **2.1.- Espacios libres que han de dar servicio al conjunto de Tolosa y/o a partes importantes del municipio. Los espacios libres de la red de sistemas generales.**

###### **A.- Dimensionamiento mínimo de los espacios libres generales.**

El criterio básico a tomar en consideración a los efectos de dicho dimensionamiento es el establecido en el artículo 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. De acuerdo con él, ese dimensionamiento es el resultante del estándar de 5 m<sup>2</sup> por cada habitante previsto en el planeamiento.

Su determinación requiere, por lo tanto, la cuantificación de la población municipal, que resulta de la suma de dos tipos de personas o habitantes diversos.

Por un lado, la población actual, cifrada en un total de 17.830 habitantes.

Por otro, la población asociada a las nuevas viviendas resultantes del planeamiento, considerando como nuevas incluso las viviendas preexistentes y a derribar. A los efectos de su cuantificación se ha de tener en cuenta el parámetro de 1habitante por cada 25 m<sup>2</sup>(t) de uso residencial, una vez deducido el techo correspondiente a las indicadas viviendas existentes y a derribar.

La nueva edificabilidad residencial total considerada a estos efectos de 296.501 m<sup>2</sup>(t). Este techo incluye, por un lado, la totalidad de los 212.095 m<sup>2</sup>(t) mencionados en el cuadro 1 de apartado 8 del anterior epígrafe XII, y, por otro, otros 84.406 m<sup>2</sup>(t) vinculados a los desarrollos planteados en Gorostidi-Voith y Tolosana-Igarondo, en este momento en ejecución.

La población asociada a aquella edificabilidad total, resultante de la aplicación del indicado parámetro medio es de 11.860 habitantes -296.501/25-.

La suma de la población actual y de esa otra asociada a los nuevos desarrollos da lugar a un total de 29.690 habitantes.

Y esa población total asociada al estandar inicialmente comentado da lugar al siguiente dimensionamiento mínimo de los espacios libres generales a ordenar en el municipio:

$$29.690 \text{ hab.} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab.} = 148.450 \text{ m}^2.$$

#### B.- Propuestas de espacios libres generales.

Las propuestas planteadas en este Plan General resultan de la suma de, por un lado, la consolidación de previsiones ya planteadas en el planeamiento vigente con anterioridad, y, por otro, nuevos espacios libres públicos.

El resultado es el expuesto en el cuadro que se expone a continuación, y se grafía en el plano "II.1.2 Zonificación Global (Medio urbano)" del documento "5 Planos" de este Plan General.

| DENOMINACIÓN   | ÁMBITO URBANÍSTICO    | SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)- |
|--|-----------------------|---------------------------------|
| Parque Arkaute   | 5. Arramele – Arkaute | 12.531                          |
| Zumardi Txiki  | 6. Santa Clara        | 3.966                           |
| Parque Elozegi   | 11. San Esteban       | 27.005                          |
| Zumardi Haundi (incluida superficie bajo viaducto N-I) | 15 Bidebieta          | 19.455                          |
| Parque Zabalarreta                                     | 15. Bidebieta         | 8.883                           |
| Parque Amarotz   | 20. Amarotz.          | 34.993                          |
| Parque Iurreamendi                                     | 24. Iurre             | 48.510                          |
| <b>Total</b>   | ---                   | <b>155.343</b>                  |

Consideradas desde una perspectiva cuantitativa, dichas propuestas se adecúan a los criterios expuestos en el anterior apartado "A", resultando superiores a las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

Además, en línea con lo expuesto en el anterior apartado 1, reúnen los requisitos de dimensionamiento, emplazamiento, calidad, etc. necesarios para su consideración como tales espacios libres generales. Su consideración como tales responde precisamente al cumplimiento de las correspondientes condiciones a ese respecto.

Eso sí, algunos de ellos (Zumardi Txiki, Zumardi Haundi, parque Iurreamendi, parque Elozegi, parque Amarotz) deberán ser objeto de las oportunas obras de acondicionamiento y urbanización para su uso como tales espacios libres, incluidas las necesarias para, en su caso, mejorar y facilitar el acceso a los mismos.

## **2.2.- Espacios libres que han de dar un servicio más cercano y exclusivo al propio barrio o entorno. Espacios libres de la red de sistemas locales.**

Tratándose de este tipo de espacios, las propuestas planteadas resultan igualmente de la suma de, por un lado, espacios libres existentes, y, por otro, nuevos espacios libres que ahora se proponen o, mejor dicho se apuntan, para su posterior concreción en las futuras fases de desarrollo y ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.

Algunas de las propuestas más relevantes son concretamente las siguientes:

- \* La consolidación de espacios libres existentes como los siguientes: las plazas del Casco Histórico (Plaza Zarra; Plaza Nueva; Plaza Santa María; etc.); Izaskungo Ama Plaza; Lizardi Poeta Plaza; Plaza Euskal Herriko; el Triángulo; parque de los Noruegos; etc.
- \* La consolidación de, asimismo, otros espacios previstos en el planeamiento vigente y aún no ejecutados (plazas interiores o de manzana del Casco Histórico; etc.), sin perjuicio del reajuste de su ámbito en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General.
- \* Al tiempo que su consolidación, se plantea la regeneración y remodelación de ámbitos y entornos como la plaza Euskal Herria, el espacio situado frente a la estación de RENFE (complementariamente a la previsión de un garaje en subsuelo y de una estación intermodal autobuses – ferrocarril), así como cualesquiera otros necesitados de (re)urbanización.
- \* Se consolida asimismo la idea de ordenación de un espacio libre de calidad junto al Juzgado y detrás del Archivo Provincial, complementariamente a la ejecución del nuevo equipamiento (gerontológico en la parcela de La Alhondiga) y del garaje en subsuelo proyectados en el mismo.
- \* La remodelación y urbanización del espacio libre de Amarotz situado junto a la Avenida Iruña, en el contexto de la remodelación y mejora de la conexión del barrio con esta Avenida.
- \* La previsión de los nuevos espacios libres necesarios asociados a los nuevos desarrollos planteados en San Esteban, Bedaio, Urkizu; etc.

Estos últimos han de ser ordenados en el planeamiento pormenorizado a promover en cada uno de esos ámbitos en desarrollo de este Plan.

### **2.3.- Otras cuestiones.**

La consecución de la indicada calidad de los espacios libres justifica la complementación de las propuestas expuestas hasta el momento en, como mínimo, tres extremos diversos.

El primero de ellos está asociado a la necesidad de prestar la debida atención al propio emplazamiento de los espacios libres, situándolos en entornos adecuados para que puedan cumplir su función con el protagonismo que han de tener en el entramado urbano. De hecho, ese ha sido uno de los criterios expresamente considerados en la ordenación de los nuevos espacios libres propuestos en este Plan.

De igual manera se deberán proceder los planes especiales y parciales a promover en "San Esteban", "Olarrain", etc. en cuanto a la previsión de los espacios libres a ordenar en esos ámbitos.

El segundo de ellos apunta a la necesidad de conectar los espacios libres generales y locales mediante la correspondiente red de itinerarios peatonales. De ahí que, los proyectos específicos que se promuevan con el fin de ordenar y ejecutar ese tipo de itinerarios deban tener en consideración ese objetivo.

En ese contexto, y sin descartar el interés de la conexión general de esos espacios, merecen una particular atención la conexión de Zumardi Haundi con el entorno de San Blas, así como del parque Elozegi tanto con San Esteban como con el centro urbano a través de Ollangor.

El tercero y último de los citados extremos está relacionado con el tratamiento y la urbanización de esos espacios en aras a dotarles de las necesarias condiciones de calidad para que puedan cumplir su función. Complementariamente, cuestiones como el ahorro de energía, el tratamiento duro y/o blando de los mismos, la utilización del agua, etc. deberán ser objeto de la debida atención en ese contexto. Todos ellos constituyen un cúmulo de temas que deberán ser objeto del debido tratamiento en las Ordenanzas municipales de urbanización a promover en desarrollo de este Plan General. Cabe apuntar la conveniencia de incluir en esas Ordenanzas una especie de catálogo de medidas y pautas generales de intervención en materia de urbanización.

## **XV.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE EQUIPAMIENTOS (escuelas, instalaciones sanitarias, centros culturales y sociales, instalaciones para personas mayores y jóvenes, etc.).**

### **1.- Introducción.**

El diagnóstico realizado destaca la presencia de una importante dotación de equipamientos en Tolosa, considerada desde perspectivas tanto cuantitativas como cualitativas.

Las jornadas de participación ciudadana de los días 8 y 9 de julio de 2005 corroboraron la buena salud del municipio en materia de equipamientos, tanto en términos generales como, en particular, en lo referente a las instalaciones culturales, deportivas y docentes. Al mismo

tiempo, se llamó la atención en cuanto a determinadas deficiencias (servicios para las personas mayores y los jóvenes, etc.), y en cuanto a la necesidad de distribuir los equipamientos a lo largo del territorio municipal, acercándolos a los barrios y a los núcleos de Bedaio, Urkizu y Aldaba, cuando menos en lo referente a los servicios mínimos.

## **2.- Objetivos y criterios generales.**

Dotar al medio urbano de Tolosa de la necesaria calidad, requiere la previsión y ordenación de, entre otros extremos, los adecuados y cualificados equipamientos urbanos.

Se proponen, con ese fin, los objetivos y criterios generales siguientes:

- \* Incentivar la función de los equipamientos culturales, deportivos, sanitarios, etc. en el contexto de la revitalización del papel de Tolosa como cabecera de Tolosaldea, y prever las instalaciones que con ese fin resulten adecuadas.
- \* Optimizar el uso y aprovechamiento de los equipamientos e instalaciones existentes.
- \* Lograr el adecuado equilibrio entre, por un lado, la concentración de equipamientos en un mismo ámbito, y, por otro, su disgregación, en aras tanto a huir de una excesiva especialización de uso de las distintas zonas, como a prestar el adecuado servicio a las diversas partes del municipio.
- \* Dotar a las zonas rurales (Bedaio, Urkizu, Aldaba) de los equipamientos necesarios, adecuados a sus características.
- \* Complementar los nuevos desarrollos propuestos (Arramele, San Esteban, etc.) con los nuevos equipamientos necesarios en cada caso.
- \* Ordenar las instalaciones y los espacios adecuados para dar respuesta a las demandas existentes (asistencia a personas mayores y jóvenes, etc.).

## **3.- Propuestas generales.**

En consonancia con los mencionados objetivos y criterios, se plantean las propuestas generales siguientes:

- \* Consolidar los equipamientos existentes: docentes (Santa Lucia; Ikastolas; etc.); sanitarios (La Asunción; ambulatorios; etc.); deportivos (Usabal; Beotibar; etc.); asistenciales (Iurreamendi; etc.); culturales (Leidor; Palacio Aramburu, etc.); Ertzaintza; Ayuntamiento; iglesias; conventos; etc.
- \* Ampliar las instalaciones de la clínica La Asunción con el fin de dar respuesta a sus necesidades presentes y futuras.
- \* Rehabilitar y regenerar, así como aprovechar mejor y más eficazmente, instalaciones actuales como las siguientes: Tinglado, Mercado de Abastos, Plaza de Toros, Beotibar, Berazubi, etc.

Se propone la elaboración de proyectos específicos referidos a esos equipamientos e instalaciones que evalúen y determinen las medidas que en cada caso se estimen adecuadas para la consecución de los indicados objetivos.

- \* Ordenar y ejecutar en La Alhondiga un nuevo centro gerontológico.
- \* Destinar la edificación pública de la plaza de Euskal Herria a usos de equipamiento de carácter cultural, así como, en su caso, de otras modalidades diversas a la anterior que se estimen de interés, previa rehabilitación y acondicionamiento de dicha edificación con ese fin.
- \* Prever los equipamientos adecuados de servicio específico a los distintos barrios o núcleos.

En ese contexto, se propone la mejora y reordenación de los equipamientos existentes y/o proyectados en el barrio de Amarotz, concretamente en las inmediaciones de la Avenida Iruña. Para ello deberán coordinarse las propuestas que se planteen a ese respecto con las que se propongan para conectar el barrio con la citada Avenida.

A su vez, los nuevos desarrollos de Arramele y San Esteban, así como los de los núcleos de Urkizu y Bedaio, han de incorporar los equipamientos que en cada caso se estimen necesarios.

También de acuerdo con las ideas planteadas en las citadas jornadas de participación ciudadana de los días 13 y 14 de enero de 2006, resulta conveniente la habilitación en esos últimos núcleos, así como también en Aldaba, de, entre otros, espacios y locales polivalentes y multiuso, con unos servicios mínimos de fax, ordenador, una pequeña biblioteca, etc., así como con instalaciones adecuadas para su uso como centro médico (siquiera un día a la semana), centro de encuentro de mayores y jóvenes, etc.

- \* Trasladar los equipamientos que, en atención a su actual emplazamiento, no son acordes con los nuevos desarrollos planteados, reubicándolos en otros que se estimen adecuados. Este es, por ejemplo, el caso del Ferial, Bonberenea, etc.

Se plantea, en concreto, el mantenimiento en San Esteban de las actividades culturales que actualmente se desarrollan en Bonberenea. Y también las del Ferial, en la medida en que resulten compatibles con los nuevos desarrollos planteados en el ámbito.

La consecución de ese objetivo justifica la ordenación, en el contexto del nuevo desarrollo residencial planteado en ese ámbito, de un equipamiento relevante al tiempo que polivalente, con un dimensionamiento y unas características cualitativas y cuantitativas suficientes y adecuadas, con proyección tanto sobre como bajo rasante, y organizado y programado de manera que permita la armónica convivencia de actividades como las mencionadas. La importancia y la singularidad de unas actividades culturales como las de Bonberenea justifican su consideración como eje y motor de dicha dotación equipamental.

- \* Implantación en el medio rural de las instalaciones y centros que se estimen adecuados para la promoción de sus valores económicos, ambientales, culturales, de ocio, etc., preferentemente en edificaciones preexistentes, aptas para esos fines.

- \* Las propuestas anteriores podrían complementarse con el posible destino a usos de equipamiento de alguna o algunas de las edificaciones significativas del actual medio urbano, como son los palacios Atodo, Idiaquez, Rekalde, sin descartar otros usos en los mismos.

Se trata en todo caso de cuestiones que deberán ser objeto de las debidas evaluación y decisión en el contexto de la elaboración y aprobación del planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General en el ámbito en el que se encuentran esas edificaciones.

## **XVI.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE.**

### **1.- Introducción.**

El diagnóstico realizado en la materia, al tiempo que destaca el importante grado de ejecución de las previsiones viarias planteadas en el planeamiento vigente, subraya la necesidad de apostar por la movilidad sostenible en el nuevo planeamiento general, con particular atención a cuestiones como las siguientes:

- \* (Re)ordenación integral de las conexiones del municipio con su entorno, en particular con la "N.1", diversificando las entradas y salidas.
- \* Adecuada ordenación del tráfico viario interno.
- \* Ordenación integral de las redes peatonales y ciclistas, con las debidas condiciones de comodidad y seguridad, y con la adecuada inserción de las mismas en las correspondientes redes supramunicipales.
- \* Ordenación integral de los necesarios aparcamientos de residentes y de rotación; etc.

A su vez, en las jornadas de participación ciudadana de los días 8 y 9 de julio, además de corroborarse muchas de las anteriores conclusiones, venía a llamarse la atención en lo referente a: la idoneidad del autobús urbano existente, valorado positivamente; la idoneidad del bidegorri, sin perjuicio de la conveniencia de reajustar su trazado en algún punto del municipio; la necesidad de mejorar la conexión entre el casco urbano y los barrios; la necesidad de una mejora integral del entramado viario de los núcleos rurales y del acceso a los mismos; etc.

### **2.- Objetivos generales.**

En consonancia con el diagnóstico realizado en la materia, se proponen los objetivos generales de intervención en la materia que se exponen a continuación:

- \* Definir y promover las medidas y soluciones necesarias para facilitar e incentivar la comunicación de las distintas partes de Tolosa entre sí y de Tolosa con su entorno mediante, preferentemente, transporte público y medios no motorizados –a pie, en bicicleta-

- \* Completar y mejorar el actual sistema de calles y carreteras del municipio, con el fin de dar respuesta a las necesidades presentes y futuras, incluidas las relacionadas con los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos.
- \* Planificar una red peatonal general e integral de conexión de los distintos barrios de Tolosa entre sí y de Tolosa con su entorno.
- \* Planificar una red ciclista general e integral de conexión de los distintos barrios de Tolosa entre sí y de Tolosa con su entorno.
- \* En la planificación de las vías, calzadas y calles que garanticen la movilidad de las personas y de los vehículos dentro del casco urbano y en el diseño de los flujos de circulación tendrán prioridad sobre el resto, y serán básicos, el transporte público y los medios sin motor (peatones y bicicletas). Es decir, en primer lugar se garantizará una circulación cómoda y eficaz del transporte público y de los medios sin motor, y posteriormente, se adaptará a aquella la circulación de los vehículos con motor. Este criterio se tendrá en consideración sobre todo en los nuevos desarrollos urbanísticos o en aquellos donde se realicen intervenciones importantes como en Voith-Gorostidi, San Esteban, Olarrain, rotonda de Santa Lucía, puente nuevo y Avda. de Donostia-Guadalupe.
- \* Conectar los espacios libres públicos mediante los correspondientes itinerarios peatonales y, en su caso, ciclistas.
- \* Integrar tanto las calles y carreteras como las redes peatonal y ciclista en las correspondientes redes supramunicipales.
- \* Organizar un sistema de transporte público urbano eficaz e idóneo, extendido al conjunto del medio urbano del municipio.
- \* Sistematizar y organizar todas esas redes de comunicación mediante la determinación del papel que los distintos elementos y partes de las mismas han de tener en el contexto de la movilidad y del tráfico del municipio.
- \* Eliminar o reducir las barreras topográficas y naturales –pendientes, ríos, etc.-, así como las generadas por las carreteras, las calles, el ferrocarril, etc., mediante la determinación y ejecución de las medidas que para ello se estimen adecuadas: instrumentos de elevación mecánica (ascensores, rampas, ...); puentes y pasarelas; creación y mejora de los pasos correspondientes; soterramiento, en su caso, de las infraestructuras; etc.
- \* Planificar y ejecutar una red de aparcamientos que dé respuesta a las necesidades tanto de los residentes en Tolosa como de las personas que utilizando transporte privado visiten el municipio.

El conjunto de los objetivos expuestos pueden concretarse en la previsión de formulación de un plan integral de movilidad sostenible, sustentado en premisas que conlleven, por un lado, la configuración de una red viaria integral, que dé respuesta a las necesidades existentes y previstas en materia de movilidad peatonal, ciclista y rodada, y, por otro, la incentivación del transporte público.

### 3.- Propuestas en materia de calles y carreteras (red viaria).

En consonancia con los objetivos expuestos, se plantean las propuestas generales siguientes:

- \* Consolidación de las previsiones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la formulación de este Plan en el entorno del barrio Santa Lucía. Ello implica la consolidación del actual nudo viario de conexión de la carretera N-I con el municipio existente en ese entorno, complementado con un nuevo puente sobre el río Oria, de conexión de ambos márgenes del mismo, y con, asimismo, una nueva rotonda proyectada en las inmediaciones de la gasolinera Arriaran.

Eso sí, esas propuestas han de ser complementadas con las que se determinen para dotar de un acceso viario razonable a la Avenida de San Sebastián, capaz de prestar ese tipo de servicio a los desarrollos existentes y proyectados en la misma.

- \* Previsión de una nueva carretera de conexión de la clínica "La Asunción" con la carretera "N-1" desde el entorno de Santa Lucía, consolidando las previsiones existentes a ese respecto.

Su ejecución permitirá la remodelación y reurbanización de Izaskungo Aldapa en las inmediaciones de su encuentro con la calle Santa Clara.

- \* Reordenar y reurbanizar el Paseo Larramendi, en el contexto de los nuevos desarrollos planteados en el (sub)ámbito "5.1 Gorostidi-Voith".
- \* Reordenar y reurbanizar la calle Uzturre en el contexto de los nuevos desarrollos planteados en los (sub)ámbitos "5.1 Gorostidi-Voith", "5.2 Antigua Misericordia" y "5.3 Calle Uzturre".

La consecución de ese objetivo requiere, en todo caso, la regularización de su trazado, y para ello la intervención en la totalidad de esa calle ha de llevarse a cabo desde la necesaria y precisa coordinación de las actuaciones planteadas en los tres (su)ámbitos.

- \* Ejecutar, en su caso y siempre que en aras a la consecución de los objetivos planteados en materia de tráfico se estime oportuno, un vial elevado en estructura sobre el actual de la margen derecha del río Oria.
- \* Mejorar la comunicación del Ámbito "San Esteban" con el centro urbano mediante dos posibles soluciones alternativas.

Por un lado, la construcción y habilitación de pasos subterráneos por debajo de la red ferroviaria amplios y diáfanos, fundamentalmente en el entorno de la calle San Juan.

Por otro, el soterramiento de dicha red a lo largo del tramo que se estime de interés.

- \* Conectar los Ámbitos "Berazubi-Kondeaneko Aldapa (bikoitiak)" y "Bidebieta-Izaskun-Iparagirre-Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)" mediante una calle en túnel por debajo de Kondeaneko Aldapa.
- \* Reordenar y mejorar la red viaria en las inmediaciones de: el encuentro de la Avenida Martín J. Iraola con Iurreamendi Ibiltokia, continuando hasta su conexión con Kondeko

Aldapa e Iruña Etorbidea; la conexión de la calle Elkano con la citada Avenida Martín J. Iraola, una vez ejecutado el mencionado túnel bajo Kondeko Aldapa.

- \* Reorganizar y mejorar la red viaria en el Ámbito "Olarrain", incluida la conexión de la antigua carretera "N.1" con la carretera "GI-2634" (comunicación con Albistur, Bidania, Errezil, etc.).
- \* Ordenar las calles que necesitan los nuevos desarrollos planteados en Ámbitos como "Arramele", "San Esteban", "San Blas", "Casco de Bedaio", "Casco de Urkizu", etc.
- \* Reordenar y mejorar la calle Ibarralde (carretera GI-2130), en el contexto de la ejecución tanto de la variante de Ibarra como de los nuevos desarrollos planteados en sus márgenes en sustitución de los existentes (Tolosana, San Cosme y San Damían, calle Ibarralde 1, 3 y 5", etc.).

Se trata en todo caso de un objetivo cuya consecución justifica la adecuada consideración global tanto de la anterior como de la calle Santa Clara.

- \* Mejorar la conexión del barrio Amarotz con el centro urbano, mediante medidas complementarias como éstas: reordenación de la actual conexión del barrio con la avenida Iruña; remodelación de esta avenida mediante su tratamiento como calle urbana dotada de la debida calidad; unión de la anterior con la avenida Martín J. Iraola, Kondeaneko Aldapa, y la calle que, pasando junto a los Bomberos, conecta con el barrio Iurre, con ese mismo tratamiento de calle del conjunto del recorrido; conexión con San Blas, Izaskun, Bidebieta y la nueva calle en túnel bajo Kondeaneko Aldapa.
- \* Mejorar la conexión tanto con el "Casco de Bedaio" como con el "Casco de Urkizu", eliminando los actuales puntos de riesgo, y mantener dichas conexiones en las debidas condiciones de limpieza y seguridad.

En lo referente concretamente a Bedaio, se considera necesario el ensanchamiento de la carretera desde Ugarte hasta el indicado Casco de Bedaio, debiendo a tal efecto elaborarse un proyecto de obra pública para determinar las condiciones materiales del indicado ensanchamiento, así como para posibilitar la obtención (bien por expropiación, bien por el mecanismo que se estime oportuno) de los terrenos que con ese fin resulten afectados por dicho proyecto.

- \* Evaluar la viabilidad de la ejecución de una conexión viaria directa de Bedaio con Azcarate, previa realización de los estudios específicos que con ese fin se estimen necesarios, debiendo procederse con ese fin, por un lado, a la realización de las gestiones adecuadas con la o las correspondientes Administraciones competentes en la materia, y, por otro, a la promoción de los estudios y proyectos que para ello se estimen adecuados.
- \* Otras propuestas específicas como las siguientes: mejorar y prolongar la calle San Juan, con un trazado paralelo al ferrocarril, hasta su encuentro con Soldadu kalea; prever la prolongación de San Franzisko Atzekalea en el contexto del nuevo desarrollo residencial proyectado en el (sub)ámbito "13.1 Paseo San Francisco 37", con el fin de conectar la avenida Pedro de Tolosa con la calle Oria; ejecutar los reajustes viarios planteados en el (sub)ámbito "7.1 Margen Izquierda"; etc.

Complementariamente, la hipotética sectorización del subámbito "19.2 Zumain" ha de entenderse vinculada a la determinación de las correspondientes y diversificadas soluciones de conexión del barrio de San Blas con el centro urbano.

Una de esas soluciones cabe entenderla asociada a la ordenación y ejecución de una especie de anillo viario de unión de dicho barrio con "Bidebieta-Izaskun-Iparragirre-Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)", "Berazubi-Kondeaneko Aldapa (bikoitiak)", y "Amarotz", utilizando para ello la citada calle en túnel por debajo de Kondeaneko Aldapa.

Y otra, mediante la conexión de San Blas con la calle Igaralde, haciendo uso con ese fin de la actual calle de conexión del centro urbano con los Escolapios, previa integración de esa calle en la red viaria pública.

#### **4.- Itinerarios peatonales.**

En línea con lo expuesto, la ordenación y ejecución de una red de itinerarios peatonales de calidad extendida al conjunto del medio urbano del municipio, y debidamente integrada en la red supramunicipal de esa misma naturaleza, constituye una de las premisas básicas de la apuesta por un modelo de movilidad sostenible a potenciar en este municipio.

La red a ejecutar con ese fin ha de permitir la unión peatonal de las distintas partes del citado medio urbano en las debidas condiciones de calidad y seguridad. Y en ese contexto global, la unión peatonal de, en particular, los espacios libres urbanos y los centros escolares, constituye un objetivo de particular interés.

En todo caso, siendo ese el objetivo, se estima que la concreta determinación o, mejor dicho, territorialización, de esa red no constituye un cometido propio de este Plan General, y que el mismo debe acometerse mediante la elaboración de los correspondientes proyectos tanto generales como específicos a promover con ese fin.

Eso sí, corresponde al planeamiento (tanto a este Plan General como al que debe promoverse en su desarrollo), la ordenación de, entre otros extremos, redes viarias con la anchura y sección suficientes para permitir la ejecución dentro de las mismas de los correspondientes itinerarios peatonales.

En ese contexto y sin idea alguna de restar importancia a otras, ha de ser objeto de la debida atención la ordenación y ejecución de las siguientes conexiones peatonales: Amarotz con el centro urbano; San Blas con el centro urbano; San Esteban con el centro urbano; distintas partes del medio urbano situadas en las dos márgenes del río Oria, mediante la ejecución de las correspondientes pasarelas sobre el mismo (Belate – Arkaute; Avenida de Araba – Iurre; Usabal Kiroldedia – Olarrain; etc); Tolosa con Anoeta; Tolosa con Alegia; Tolosa con Txarama; etc.

Además, procede la complementación de esos itinerarios con la instalación de medios y elevadores de conexión mecánica (ascensores, rampas, etc.) en ámbitos como los que se citan a continuación, con el fin de salvar, desde una perspectiva peatonal, las barreras existentes en los mismos. En todo caso, su implantación requiere la previa realización de los correspondientes y específicos proyectos, complementados con los correspondientes estudios de viabilidad técnica y económica. Se plantean este tipo de propuestas en:

- \* Las inmediaciones de la calle Uzturre, a los efectos de la conexión con la clínica la Asunción.
- \* Las inmediaciones de Igarondo, a los efectos de la conexión de Bidebieta con el centro urbano.
- \* Las inmediaciones del ámbito en el que se prevé un viario en túnel bajo Kondoko Aldapa, a los efectos de la conexión de Berazubi con la parte alta.
- \* Ollangor, con el fin de mejorar las condiciones de accesibilidad de los residentes en ese entorno.
- \* Cualesquiera otros que se estimen de interés.

A su vez, tratándose del medio rural, se propone la realización de un estudio específico para ordenar y ejecutar una red de itinerarios peatonales asociada a la idea de la promoción del disfrute y aprovechamiento lúdico - turístico del medio natural. Esa red debería extenderse, con carácter general, al conjunto del citado medio, y, más en particular, a aquellas partes del mismo con un mayor valor natural (Bedaio, etc.).

#### **5.- Red de bidegorris.**

De igual manera, la ordenación y ejecución de una red de itinerarios ciclistas de calidad extendida al conjunto del medio urbano del municipio, y debidamente integrada en la red supramunicipal de esa misma naturaleza, constituye otra de las premisas básicas de la referida apuesta por un modelo de movilidad sostenible a potenciar en este municipio.

La red a ejecutar con ese fin ha de permitir la unión ciclista de las distintas partes del citado medio urbano en las debidas condiciones de calidad y seguridad. Y en ese contexto global, la unión de, en particular, los espacios libres urbanos y los centros escolares, constituye un objetivo de particular interés.

En todo caso, siendo ese el objetivo, se estima que la concreta determinación o, mejor dicho, territorialización, de esa red no constituye un cometido propio de este Plan General, y que el mismo debe acometerse mediante la elaboración de los correspondientes proyectos tanto generales como específicos a promover con ese fin.

Eso sí, corresponde al planeamiento (tanto a este Plan General como al que debe promoverse en su desarrollo), la ordenación de, entre otros extremos, redes viarias con la anchura y sección suficientes para permitir la ejecución dentro de las mismas de los correspondientes itinerarios peatonales.

En ese contexto y sin idea alguna de restar importancia a otras, ha de ser objeto de la debida atención la ordenación y ejecución de las siguientes conexiones ciclistas: Amartz con el centro urbano; San Blas con el centro urbano; San Esteban con el centro urbano; distintas partes del medio urbano situadas en las dos márgenes del río Oria, mediante la ejecución de las correspondientes pasarelas sobre el mismo (Belate – Arkaute; Avenida de Araba – Iurre; Usabal Kiroldedia – Olarrain; etc); Tolosa con Anoeta; Tolosa con Alegia; Tolosa con Txarama; etc.

A su vez, los medios y elevadores de conexión mecánica antes mencionados han de habilitarse en las condiciones adecuadas para que puedan utilizarlos tanto los peatones como los ciclistas, y para que unos y otros puedan salvar las barreras correspondientes.

## **6.- Esquema de movilidad y tráfico urbano.**

La reiterada apuesta por un modelo de movilidad sostenible justifica, además, la determinación de las precisas y eficaces medidas necesarias para, por un lado, la continuada y progresiva mejora del transporte urbano público, y, por otro, la adecuada organización del tráfico rodado en lo referente a las comunicaciones tanto internas como externas, previa la correspondiente ordenación y/o jerarquización del viario municipal y la definición de la función que con ese fin han de cumplir las distintas calles del municipio.

La consecución del primero de esos objetivos pasa por, entre otros extremos, la mejora y complementación del servicio actual del autobús urbano, extendiéndolo al conjunto del medio urbano del municipio. La prestación de ese servicio en condiciones adecuadas puede justificar la circulación de un mínimo de dos autobuses.

A su vez, el segundo objetivo justifica la determinación de, entre otros extremos, un esquema básico regulador del movimiento del tráfico rodado en el municipio, previa la consiguiente determinación de la función que las distintas calles del mismo han de cumplir en ese contexto, y la adecuada selección y/o jerarquización de las mismas a los efectos de dirigir el tráfico preferentemente por algunas de ellas, al tiempo que reduciéndolo y/o prohibiéndolo en otras.

Las propuestas contenidas en este Plan General reguladoras al tiempo que diferenciadoras de las redes de comunicación general y local han de entenderse estrechamente asociadas a la consecución de ese objetivo. De hecho, la red viaria general puede ser considerada como la estructura o esqueleto principal del municipio en materia viaria y por lo tanto también en cuanto al transporte público y al tráfico rodado.

En todo caso, siendo esos los objetivos, se estima que, más allá de propuestas como las mencionadas, la concreta determinación de las medidas necesarias con el indicado fin ha de ser objeto de los correspondientes proyectos específicos a promover en materia de tráfico y transporte.

Cabe recordar a ese respecto la existencia en el municipio de un debate del que se **dió** cuenta en el Avance de este Plan General, en el que se plantean distintas alternativas de respuesta al tema y en el que destacan determinados y complejos extremos como los relacionados con la peatonalización o no de la calle Pablo Gorosabel, la ejecución o no de un vial elevado en estructura sobre el actual de la margen derecha del río Oria, etc., que deberán ser objeto de las correspondientes y adecuadas decisiones

De hecho, el citado Avance contiene dos posibles alternativas de intervención en esas materias.

En todo caso, de acuerdo con lo indicado, las correspondientes decisiones deberán ser adoptadas en el contexto de la elaboración y aprobación de los proyectos y planes específicos a promover con ese fin.

## 7.- El servicio ferroviario.

Tratándose de la red ferroviaria y del servicio de esta naturaleza, merecen una particular atención las tres cuestiones diversas que se indican a continuación

La primera de esas cuestiones es de carácter general y está asociada a la determinación y ejecución de las medidas adecuadas para eliminar y/o minimizar los impactos negativos asociados a la actual red ferroviaria, que son o pueden ser de naturaleza diversa. Así, algunos de ellos son de carácter acústico. Y otros están asociados a la citada red en cuanto que barrera urbanística que dificulta o condiciona la comunicación de las dos márgenes de la misma, y de los correspondientes barrios, edificaciones, existentes en las mismas.

Sin perjuicio de supuestos específicos como los que se indican a continuación, la respuesta a esa problemática ha de entenderse asociada a la formulación de los proyectos específicos de obras de urbanización o similares que se estimen necesarios, promovidos de común acuerdo por la autoridad ferroviaria, el Ayuntamiento y otras Administraciones (entidades autonómicas y del territorio con competencias en materia de transporte, medio ambiente, etc.).

La segunda está estrechamente asociada con la anterior. Es más, no es sino una concreta plasmación de la misma. Se trata en concreto de mejorar la actual conexión del barrio San Esteban con el centro urbano.

Tal como ya se ha indicado, se plantean con ese fin dos posibles alternativas de intervención.

Una de ellas más radical, y también más compleja, consiste en el soterramiento de la red ferroviaria en un determinado tramo. Una posible extensión espacial de ese soterramiento vendría a ser la reflejada en el gráfico que, referido a este tema, se presentaba en el Documento de Avance y se incluye a continuación. En una primera aproximación, cabría estimar el coste de esa obra en un total aproximado de 14.350.000 euros (IVA excluido)<sup>1</sup>. Toda idea de dar al soterramiento una mayor extensión conllevaría el correspondiente incremento de su coste económico.

Se trata en todo caso de una estimación económica que necesariamente ha de ser considerada como una muy general y primaria aproximación al tema, realizada en un contexto de desconocimiento de numerosos factores (extensión espacial del soterramiento; exigencias asociadas al mantenimiento del servicio ferroviario durante el período de ejecución de las obras; alcance de la intervención en lo referente a la estación propiamente dicha; etc.), que sólo cabría despejar en fases posteriores de determinación de un objetivo como ese

Otra posible alternativa para la mejora de las comunicaciones entre el barrio de San Esteban y el centro urbano, más limitada y modesta que la anterior, tendría como fin la mejora de las

<sup>1</sup> Dicho coste vendría a ser el resultado de:

|  |              |
|--|--------------|
| * Movimiento de tierras:   | 1.000.000 €  |
| * Pantallas y cubriciones:   |              |
| -Pantallas (12.000 m <sup>2</sup> x 333 €/m <sup>2</sup> ):                | 4.000.000 €  |
| -Cubriciones: (9.000 m <sup>2</sup> x 300 €/m <sup>2</sup> ):              | 2.700.000 €  |
| * Doble vía, incluyendo desvío inicial [2.650 ml (4 carriles) x 700 €/ml]: | 1.855.000 €  |
| * Estación, playa vía, accesos, desvíos:                                   | 2.500.000 €  |
| * Total:   | 12.055.000 € |
| * 19 % gastos de gestión y beneficio industrial:                           | 2.290.450 €  |
| * 16 % IVA:  | 2.295.272 €  |
| * Total:   | 16.640.722 € |

actuales conexiones por debajo de la red ferroviaria, en la medida necesaria para conseguir una conexión suficientemente fluida y diáfana entre ambas partes de la misma. Esos pasos deberían reforzarse, en particular, en el entorno de la calle San Juan, en la medida en que es éste el punto que conecta más directamente San Esteban con el centro urbano. Sin descartar otro tipo de intervenciones, cabe citar que se considera conveniente, como mínimo, unir en un único espacio las dos conexiones bajo el ferrocarril existentes en el citado entorno. Su coste se estima en, aproximadamente, 2.200.000 €.

La tercera de las indicadas cuestiones constituye, básicamente, un simple recordatorio relacionado con el paso de la nueva red ferroviaria, asociada al tren de alta velocidad, por el término municipal, en ocasiones sobre rasante (a cielo abierto) y en otras bajo rasante (túnel). Prevista en el Plan Territorial Sectorial promovido y aprobado en materia ferroviaria, el trazado definitivo de la misma será el que se determine en los proyectos que con ese fin se están elaborando en este momento.

La cuarta y última de las indicadas cuestiones está estrechamente relacionada con la anterior, y constituye una llamada de atención en torno a la necesidad de reflexionar, con perspectiva de futuro, en torno a un determinado tema, a los efectos de la adopción de las correspondientes y razonables decisiones.

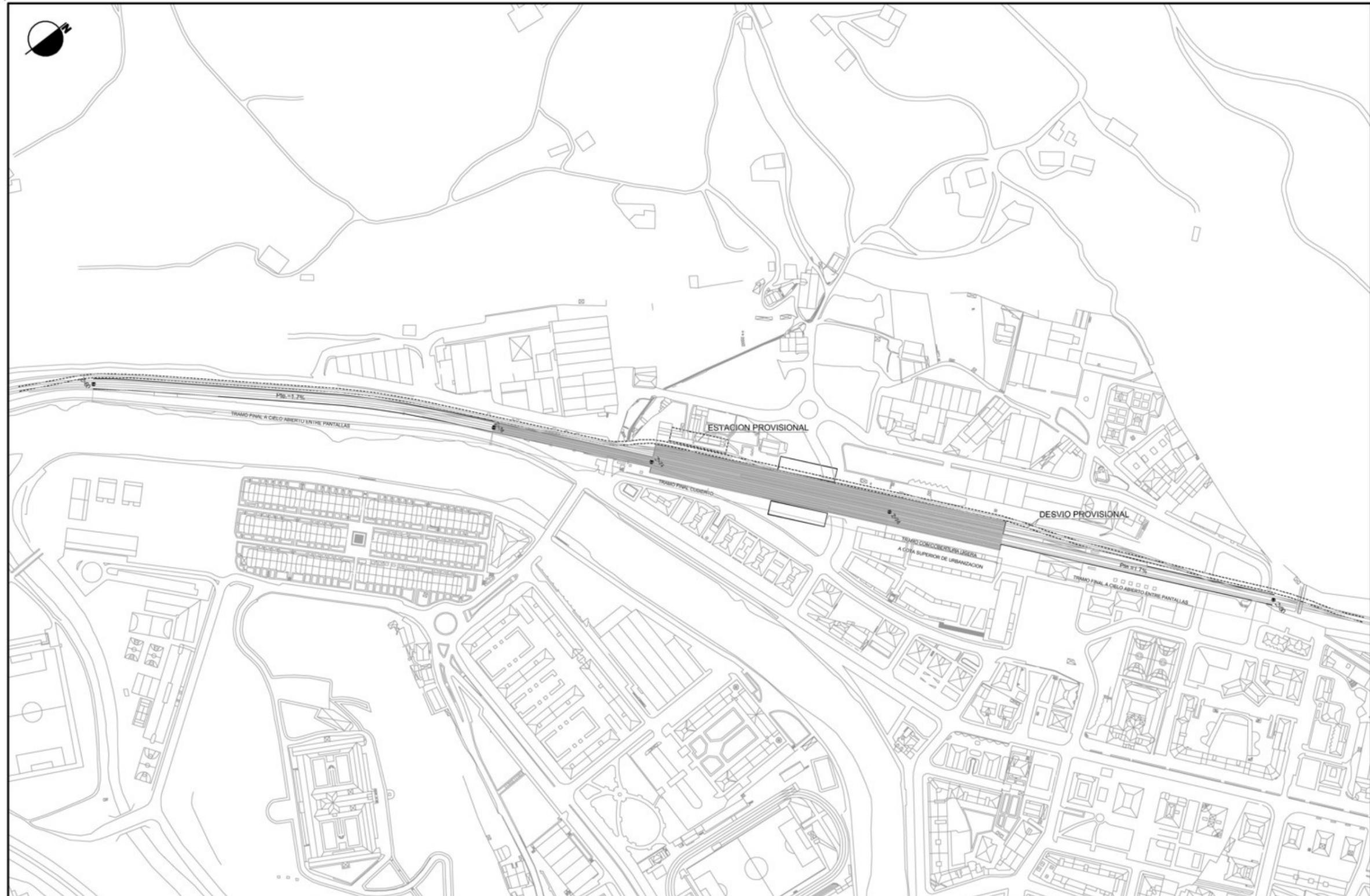
Así, la ejecución de la citada nueva red ferroviaria traerá consigo, posiblemente, cambios en la red actual, y más si, como se da a entender, aquella incluye el transporte de mercancías.

De ser así, esos cambios descongestionarán la actual red ferroviaria, con el consiguiente reajuste de sus funciones, y podría pasar a ser una red de cercanías.

Esos cambios y reajustes deberían estar asociados a objetivos como los siguientes:

- \* Mejorar y ampliar los servicios de la red ferroviaria (frecuencia, horarios, etc.).
- \* Mejorar sus instalaciones: estación, apeaderos, maquinaria, incluidos los trenes propiamente dichos, la línea ferroviaria; etc.
- \* Dar un tratamiento urbano al conjunto de la línea ferroviaria y de sus instalaciones, integrándolas de forma respetuosa en el medio que atraviesa. De hecho, el resultado debería identificarse con un tranvía urbano.





|  |   |  |  |  |  |   |
|--|---|--|--|--|--|---|
| <p>AURRERAPENA<br/>PLANGINTZA ARAU<br/>SUBSIDIARIOAK BERRAZTERTZEA<br/>TOLOSA</p> <p>2.006ko Otsaila</p> | <p>AVANCE<br/>REVISION DE LAS NORMAS<br/>SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO<br/>TOLOSA</p> <p>Febrero 2.006</p> |  |  |  | <p>TRENBIDEA<br/>ALTERNATIVA SOTERRAMIENTO<br/>FERROCARRIL<br/>LURPERATZE AUKERA</p> | <p>Grafiko/Grafico<br/><b>4</b><br/>Eskala/Escala<br/>1/3.000</p> |
|--|---|--|--|--|--|---|

## 8.- Aparcamientos.

Las medidas a plantear en materia de aparcamientos han de estar debidamente contextualizadas en el marco de las que se planteen en lo referente al transporte público y al tráfico rodado.

Además, en la determinación de esas medidas han de tenerse presentes sus afecciones en unas y otras partes del municipio, y, en particular, en el distanciamiento o acercamiento, marginación o no, etc. del centro urbano, incluido el Casco Histórico.

Precisamente por ello, las correspondientes decisiones han de ser adoptadas en el contexto de los proyectos y planes específicos a promover en materia de transporte urbano y tráfico rodado, en la línea apuntada en los apartados anteriores.

En todo caso, en este momento y con carácter orientativo se plantean a ese respecto las siguientes propuestas a las efectos de su debida consideración futura:

### A.- Aparcamientos para visitantes (rotación y disuasión).

Se plantean en concreto las tres posibles modalidades de aparcamientos para visitantes siguientes:

#### \* Aparcamientos en las entradas del municipio.

Tres ámbitos pueden ser adecuados con esta finalidad, y los nuevos desarrollos planteados en algunos de ellos pueden ser una oportunidad para la construcción de los correspondientes aparcamientos en el subsuelo. Son concretamente los siguientes:

- "Olarrain".
- El entorno de los Ámbitos "Guadalupe – Avenida de San Sebastián", "Arramele" y "Santa Lucia. Equipamiento general".
- La parcela situada entre los Bomberos e Iurreamendi.

#### \* Aparcamientos más céntricos.

Tres posibles emplazamientos con ese fin son los siguientes: detrás del Archivo Provincial, en el entorno del Juzgado y La Alhondiga; el (sub)ámbito "Prolongación Rondilla"; la plaza o espacio situado frente a la estación de RENFE.

#### \* A las propuestas anteriores cabe añadir la ampliación de las plazas de aparcamiento de la clínica la Asunción.

Complementariamente, se estudiará y valorará la posibilidad de ordenar un aparcamiento de autocaravanas en uno de los accesos principales a Tolosa, por ejemplo, en Olarrain, siempre que sea compatible con la ejecución de la ordenación planteada.

#### B.- Aparcamientos para residentes.

Se consolidan las previsiones actualmente planteadas en ámbitos como "Prolongación Rondilla", "Margen Izquierda", etc.

Las anteriores deben complementarse con las adecuadas para dar respuesta a las necesidades de los residentes en ámbitos como los siguientes: el entorno del Juzgado y La Alhondiga; espacio situado frente a la estación de RENFE; el barrio de Amarotz, etc.

A su vez, los nuevos desarrollos planteados en Arramele, Guadalupe-Avenida de San Sebastián, San Esteban, Usabal, San Blas, Benta Haundi, etc., han de dar respuesta a las necesidades propias, ordenando los aparcamientos necesarios, preferentemente bajo rasante.

#### C.- Otras cuestiones.

Otras dos cuestiones requieren asimismo una mínima atención.

La primera de ellas está asociada a la previsión del correspondiente estándar de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas destinadas a, en su totalidad o preferentemente, a vivienda.

De conformidad con lo establecido en el artículo "79.2" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se plantea con ese fin un estándar de 1,4 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>(t) de carácter lucrativo previsto en dichas parcelas, de aplicación en el conjunto de los nuevos desarrollos proyectados, tanto en suelo urbanizable sectorizado como en los (sub)ámbitos de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización. Eso sí, la totalidad de las plazas resultantes de la aplicación de ese estándar deben ordenarse en el interior de las parcelas privadas.

Se plantea asimismo la aplicación de ese mismo estándar en las parcelas destinadas preferentemente a actividades económicas de carácter terciario, sin perjuicio de su posible reajuste, al alza o a la baja, en determinados supuestos, en atención a los condicionantes específicos de las correspondientes actividades de esa naturaleza. En todo caso, ese tipo de reajustes deben ser objeto en cada caso de la necesaria y rigurosa justificación previa, así como de la correspondiente y precisa evaluación de su conveniencia por parte del propio Ayuntamiento.

La segunda de las citadas cuestiones está asociada a la conveniencia de determinar las medidas adecuadas de ejecución de los accesos y salidas a/desde parcelas, espacios y locales, incluidas plantas de edificación, destinados a aparcamiento de vehículos motorizados, en condiciones que hagan posible la eliminación y/o minimización de los efectos negativos que aquellos conllevan en la vía pública. Tres temas diversos justifican la debida consideración.

Por un lado, la previsión de, como máximo, un solo acceso por cada parcela, complementada, en su caso, con su prohibición en aquellos supuestos de parcelas que, en atención a las correspondientes razones, deban servirse con ese fin de accesos unitarios como los que se indican a continuación.

Por otro, la previsión de accesos/salidas unitarios válidos para un conjunto de parcelas siempre que los mismos se estimen convenientes y/o preceptivos en atención a las condicionantes tanto de esas parcelas como del entorno en el que se ubican. La adopción de este tipo de medidas justifica la debida consideración de las decisiones que se adopten en el contexto de los planes de movilidad y tráfico. El Casco Histórico y la necesaria minimización de los accesos y salidas de vehículos en el mismo constituye posiblemente el ejemplo más claro de esa naturaleza. Pero no es en modo alguno el único. Cabe añadir, por ejemplo, el frente edificatorio existente / propuesto en las calles Ibarralde y Santa Clara.

Por último, el establecimiento y la formalización de las correspondientes servidumbres de acceso / paso de vehículos de unas parcelas a otras siempre que la mismas se estimen necesarias. Esas servidumbres pueden afectar exclusivamente a las parcelas resultantes de los nuevos desarrollos planteados. Pero también pueden extenderse a otras ya existentes y de las que deban servirse las nuevas edificaciones proyectadas.

Un ejemplo que cabe citar a este respecto es el representado por el acceso a los sótanos de la nueva edificación prevista en el Paseo San Francisco nº 37. Así, su emplazamiento y demás condicionantes justifican la utilización con ese fin del acceso actual al sótano de las parcelas colindantes situadas en los números 2, 4 y 6 de la calle Oria. Y eso justifica la formalización sobre estas parcelas y a favor de aquella de las correspondientes servidumbres de acceso/paso de vehículos, bien mediante los consiguientes acuerdos con sus titulares, bien recurriendo con ese fin a la expropiación en el supuesto de inexistencia de dichos acuerdos. Pero la cosa no acaba ahí. Así, los propios sótanos previstos en el Paseo San Francisco nº 37 han de ser gravados con las necesarias servidumbres de paso a favor de la parcela/edificación colindante del nº 39A de ese mismo Paseo, cuyo sótano carece actualmente de acceso.

#### **9.- Estación intermodal o centro de transporte.**

Se propone construir un único centro de transporte o estación intermodal en las inmediaciones de la actual estación de RENFE, concretamente en el (sub)ámbito "12.2 Plaza-Estación RENFE", integrando en una única edificación las estaciones de autobús (urbano, interurbano y de larga distancia) y de tren.

La edificación de la estación ferroviaria actual, debidamente acondicionada y complementada, en su caso, con otras instalaciones bajo y/o sobre rasante en ese mismo entorno (aparcamientos para autobuses, etc.), podría ser adecuada para ese fin.

A las instalaciones anteriores debería añadirse un aparcamiento bajo rasante tanto para usuarios de la estación intermodal como para visitantes del municipio, o incluso residentes.

Todas esas cuestiones deberán ser objeto de las debidas atención y decisiones en el plan especial a promover en el citado (su)ámbito.

#### **10.- Caminos rurales públicos.**

Los caminos rurales han sido en nuestro país patrimonio público y han garantizado la libre comunicación entre las casas, terrenos y montes. Estos últimos años, en especial por el cambio socio-económico, han perdido considerablemente la importancia que tenían antaño. Se

puede decir, sin miedo a exagerar, que son desconocidos para la mayor parte de los ciudadanos y ciudadanas, y sobre todo, para quienes residen en los centros urbanos. Muchos de estos caminos han sufrido serios daños y actualmente se encuentran en mal estado, sucios y algunos de ellos, cerrados. En muchos casos, estos caminos de uso público han sido privatizados y se impide la libre circulación.

En consecuencia, la recuperación de los caminos públicos es tarea del Ayuntamiento como garante del uso público de ellos.

El Ayuntamiento, por tanto, deberá realizar los siguientes cometidos:

- \* Elaboración del catálogo y mapa de los caminos públicos de Tolosa.
- \* Recuperación, conservación y mantenimiento de los caminos públicos
- \* Señalización de los caminos públicos.
- \* Difundir entre los residentes en el municipio y los visitantes los valores culturales, de ocio y turísticos de los caminos rurales públicos como patrimonio cultural.
- \* En el caso de los caminos públicos que se comparten con otros municipios, cooperar al efecto con los correspondientes ayuntamientos.

## **XVII.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.**

### **1. Abastecimiento y distribución de agua**

En lo que respecta al abastecimiento de agua y teniendo en cuenta el desarrollo urbanístico propuesto cabe hacer las siguientes consideraciones:

- \* Respecto al consumo.

En línea con lo expuesto en el anterior epígrafe XIV, la población asociada a los desarrollos residenciales tanto existentes y consolidados por este Plan General, como a los nuevos proyectados en él se estima en un total aproximado de 29.690 habitantes.

A partir de un parámetro de 350 litros/hab/día, el consumo de agua de esa población puede estimarse en un total de:

$$29.690 \text{ hab.} \times 350 \text{ l.} = 10.392 \text{ m}^3.$$

Dicha cuantía equivale a 119 litros/seg.

Si a esa cantidad se suman otros 10 litros asociados a las nuevas hectáreas de actividades económicas proyectadas, el total de saturación previsto en el futuro es de 129 litros /seg.

El proyecto de abastecimiento desde la presa de Ibiur prevé un consumo para Tolosa de 135 litros/seg. Por lo que la cantidad y calidad de agua está garantizada para el horizonte del Plan General cuando entre en funcionamiento esa infraestructura actualmente en construcción.

\* Respecto a la presión.

Las cotas de todas las zonas que se prevé desarrollar pueden ser servidas desde los actuales depósitos de Montezkue y San Blas.

Es por ello que en cuanto a la red de abastecimiento únicamente debe contemplarse, como así se refleja en el plano de propuesta, la unión de la red de Ibiur con el depósito de Montezkue y la remodelación de este. Este proyecto está en la actualidad en redacción por encargo de la Diputación Foral de Guipúzcoa, habiéndose incorporado ya en el plano correspondiente la traza definitivamente proyectada.

Y en lo que respecta a la distribución de agua, y teniendo en cuenta el Plan Director de distribución que el Consorcio tiene elaborado, se han reflejado los tramos más importantes de la red existente que es aconsejable reparar o aumentar de diámetro para que los nuevos desarrollos sean posibles. Se han reflejado en el plano, así mismo, los nuevos diámetros propuestos y la nueva red de abastecimiento al barrio de Txarama. En principio, se considera de importancia la unión entre los depósitos de Montezkue y San Blas con tubería de 350 mm de diámetro de fundición dúctil. De ese modo y realizando en todo o en parte los demás aumentos propuestos, todas las zonas a desarrollar y, en concreto, las de mayores desarrollos como son San Esteban y Arramele tendrán en su entorno próximo una conexión a una tubería suficiente para su abastecimiento.

No obstante, al tratarse de zonas urbanizadas en su mayoría, los correspondientes proyectos de urbanización deberán analizar y diseñar las propias redes de cada una de las zonas, así como las conexiones con la red general de distribución, realizando en esta las modificaciones y mejoras que en cada caso particular se consideren necesarias para lograr un correcto suministro a las nuevas áreas a desarrollar.

## 2. Saneamiento

Tal y como aconsejan las normas de calidad constructiva y nivel de servicio de la urbanización, los correspondientes proyectos de urbanización de las nuevas zonas residenciales o industriales previstas, deberán contemplar redes separativas de saneamiento de aguas residuales urbanas por un lado y de aguas pluviales por otro y en el caso de zonas industriales, las aguas procedentes de las propias actividades industriales deberán ser objeto de un detallado análisis y en su caso sometidas a un tratamiento de depuración específico previo a su vertido a la red de saneamiento o a cauce natural a través de la correspondiente autorización de vertido.

Se ha solicitado del Consorcio de aguas de Gipuzkoa la información sobre los tramos de la red de alcantarillado que presenten problemas y se han reflejado en el plano de propuesta los tramos a rehabilitar.

Por otra parte, el sistema de saneamiento de Tolosaldea está todavía por desarrollar, por lo que apenas algunos tramos de colectores de margen están desarrollados en el municipio. En cuanto al sistema general de la comarca, este se articula en base a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Aduna que en el futuro depurará las aguas residuales de

Legorreta, Ikaztegieta, Alegia, Altzo, Amezketa, Tolosa, Ibarra, Belauntza, Berrobi, Anoeta, Irura, Asteasu, Hernialde y Andoain. De este sistema sólo está desarrollado el colector de Amezketa, el de Irura y Anoeta y se encuentra en construcción el tramo de Alegi, aguas arriba de Tolosa. La EDAR está, así mismo, en proyecto.

Puestos en contacto con el Gobierno Vasco, ente encargado de desarrollar el proyecto de "Interceptor del oria Medio y ramales complementarios. Tramo 3: Olarrain-Tolosa", es decir el tramo del colector general que afecta a Tolosa se nos ha facilitado la última versión existente del proyecto que se ha reflejado en el plano de propuesta. Falta sin embargo el proyecto del Tramo 4 que todavía no está redactado, por lo que la red de colectores dibujada termina en el puente de Arramele.

Tras estudio del mismo podemos concluir que cuando se desarrollen todos los colectores programados y sus ramales, esta red será capaz de recoger las aguas residuales generadas en todos los nuevos desarrollos previstos, quedando, para el desarrollo de los proyectos de urbanización los puntos de enlace con la misma, dado que los diámetros elegidos (800-1500 mm) son suficientes para vehicular todas las aguas residuales actuales y futuras del municipio una vez ejecutados los alivios de la red actual que se han diseñado.

En su día puede ser necesario algún aumento de diámetro en la red para desarrollo del proyecto de urbanización de alguna zona pero siempre bajo calles públicas. No es posible en este momento aventurarse a trazar el colector general desde el puente de Arramele hacia aguas abajo hasta el puente entre Anoeta e Irura, sin embargo, todas las zonas de desarrollo en ese entorno no deben tener problemas de conexión por gravedad ya que la profundidad del interceptor muy por debajo de la cota del río lo va a permitir siempre. Por si acaso, el saneamiento de la zona de Arramele deberá plantearse hacia atrás hacia el puente y preverse un paso bajo el río justo aguas abajo del puente. La zona de desarrollo de actividades económicas de "Guadalupe-Avenida de San Sebastián" deberá conectarse al colector general bien al paso, si este discurre finalmente por la margen derecha, bien mediante un cruce de río si el interceptor general discurriera finalmente por la margen izquierda.

Por último mencionar que la nueva zona de desarrollo industrial de Benta Aundi queda a la margen contraria que el colector planteado por lo que habrá que pensar en una conexión como la expresada en el plano de propuesta que dependiendo de la profundidad final del colector será o no mediante bombeo.

### **3. Energía eléctrica**

En el casco de Tolargi, y tras conversaciones y comunicaciones de la empresa, no se prevé a corto y medio plazo la realización de importantes infraestructuras, teniendo en cuenta que el traslado de la subestación a su actual ubicación se ha realizado en 2005, habiéndose previsto en esta nueva dotación posibles ampliaciones en el número de abonados en el término municipal debido al desarrollo de nuevas zonas residenciales. En estas nuevas zonas se ubicarán los nuevos centros de transformación y canalizaciones en media y baja tensión cuyas definiciones se realizarán según se desarrollen las mismas. Las infraestructuras de Tolargi no interfieren con los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en las presentes Normas.

En cuanto a Iberdrola, tras conversaciones mantenidas con la empresa, no se prevén en principio nuevas infraestructuras de importancia para los nuevos desarrollos, definiéndose los

nuevos centros de transformación y canalizaciones a medida que se desarrollen las nuevas zonas residenciales y de actividades económicas.

En cuanto a las interferencias con los desarrollos urbanísticos previstos cabe destacar la conveniencia de analizar la compatibilidad o no del proyectado en San Blas con la subestación eléctrica existente en ese entorno, y, en su caso, de proceder al cambio de ubicación de ésta. Es ésta una cuestión que ha de ser evaluada en toda su complejidad, incluidos su elevado coste económico y sus dificultades de reubicación.

A lo expuesto hasta el momento se han de añadir, como mínimo, otras dos consideraciones.

Por un lado, si bien con los reajustes y complementaciones apuntados, las actuales infraestructuras eléctricas tienen las condiciones adecuadas para dar respuesta a los nuevos desarrollos proyectados en este Plan, además de a los existentes y consolidados, Tolosa ha de pensar y trabajar en una adecuación a futuro de esas infraestructuras, teniendo en cuenta que las actuales pueden no ser suficientes para dar respuesta a más demandas y necesidades. La complejidad de una cuestión como ésta justifica su evaluación, así como la determinación y ejecución de las correspondientes y necesarias medidas, con la mayor inmediatez posible. Cabe considerar a este respecto que la determinación de esas medidas constituye una de las tareas a acometer en el horizonte de proyección de este Plan.

Por otro, los desarrollos urbanísticos proyectados en ámbitos como Amarotz, San Esteban, Arramele, etc. deben adecuarse a los criterios establecidos en, entre otros, el artículo "162.3" del Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica<sup>1</sup>.

#### **4. Gas**

Según escrito de la Compañía Suministradora (Naturgas Energía) no se prevén infraestructuras de envergadura para el suministro a las nuevas zonas residenciales y de actividades económicas, procediéndose, cuando se realicen las nuevas urbanizaciones, al desarrollo de nuevas canalizaciones de gas con sus correspondientes arquetas para alojamiento de válvulas y acometidas desde las redes existentes, que disponen de capacidad para los nuevos suministros.

#### **5. Telecomunicaciones**

Según comunicaciones de las dos empresas operadoras, no hay prevista ninguna obra importante a corto plazo, aprovechándose las infraestructuras existentes y acometiéndose desde éstas para dar servicio mediante canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras a los nuevos desarrollos urbanísticos, tanto residenciales como de actividades económicas.

#### **6. Telegrafos**

---

<sup>1</sup> En el citado artículo "163.2" se indica expresamente: *"En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias en ambos lados de dicha proyección"*.

La previsión de nuevos desarrollos de zonas residenciales y de actividades económicas no afecta a las infraestructuras existentes, ni tampoco se prevén ampliaciones de estas.

## **7. Gestión de residuos sólidos urbanos**

En principio los residuos sólidos urbanos de Tolosa se seguirán gestionando a través de la Mancomunidad de Sasieta para su depósito en el vertedero del mismo nombre. Este vertedero tiene una vida útil prevista hasta el 2009.

Es por ello que se ha consultado el Plan de gestión de Residuos que la Diputación Foral debe aprobar para toda Gipuzkoa. Se han estudiado las hasta el momento siete alternativas que baraja la Diputación en su Plan. En ninguna de ellas se establece espacio alguno en el municipio de Tolosa para albergar nuevas infraestructuras de este tipo, ni vertederos, ni estaciones de transferencia, ni incineradoras, etc. por lo que no habrá de tenerse en cuenta ni reservarse espacio alguno con este fin.

## **8.- Otros criterios generales de intervención.**

Además, las propuestas planteadas en el conjunto de las materias expuestas en los apartados anteriores han de ser complementadas con aquellas otras que resulten necesarias para, progresivamente: mejorar el sistema de abastecimiento, depuración y saneamiento del agua, incentivando un eficiente uso del mismo; racionalizar el uso de los recursos energéticos y promover la utilización de energías renovables; racionalizar la gestión de los residuos, promoviendo su reducción, reutilización y reciclado, al tiempo que su clasificación; etc.

La determinación de ese tipo de medidas ha de ser objeto de la debida atención en, entre otros y por un lado, las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan, y, por otro, los proyectos de obras de urbanización a promover en los correspondientes ámbitos.

En concreto, en el contexto de las citadas Ordenanzas se determinarán las medidas que se estimen adecuadas con el fin de, entre otros extremos:

- \* Con carácter general, incentivar el uso de las energías renovables. Complementariamente, siempre que se considere conveniente y con el alcance que se estime razonable, se fijaran los criterios de intervención tanto materiales como de programación que se consideren oportunos con el fin de cubrir con energía generada por fuentes renovables las necesidades de energía eléctrica del Ayuntamiento y de sus entes autónomos.
- \* Impulsar y regular la generación de energía eléctrica por medio de placas solares fotovoltaicas.

En ese contexto, sin perjuicio de las particularidades asociadas a las edificaciones preexistentes y, dentro de ellas, a las catalogadas y a las ubicadas en el Casco Histórico que, en atención a su valor e interés, hayan de ser objeto de la debida preservación, las citadas Ordenanzas incorporarán y regularán la posibilidad de instalar bien en los tejados, cubiertas, bien en otras partes de las edificaciones y parcelas destinadas tanto a viviendas como a actividades económicas, equipamientos... de placas solares fotovoltaicas

generadoras de energía no destinada al consumo exclusivo y/o directo por parte de los propietarios y/o usuarios de dichas edificaciones, sino a su venta a los distribuidores de energía eléctrica.

- \* Regular la instalación en el suelo no urbanizable de las denominadas huertas solares (conjunto de placas solares fotovoltaicas para la generación de energía eléctrica y su venta a tercero), sin, con ello, poner en riesgo la preservación de los espacios y elementos del mismo que deban ser objeto de protección especial. A este respecto, dichas Ordenanzas tan sólo autorizarán las indicadas instalaciones en la referida clase de suelo en las condiciones y con las garantías necesarias para preservar la calidad general del medio natural.

## **XVIII.-CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS REFERIDOS AL MEDIO NATURAL.**

### **1.- Criterios y objetivos generales.**

Esos criterios y objetivos son los expuestos en el documento de Avance de este proceso de revisión, ratificados por el Ayuntamiento en la reitarada resolución de 27 de julio de 2006.

### **2.- Integración de los terrenos no urbanizables en distintas zonas de uso global.**

A los efectos de su calificación global, los terrenos que se clasifican como suelo no urbanizable se integran en distintas zonas de uso global. Su identificación y diferenciación responde a, entre otras, las dos premisas básicas que se exponen a continuación.

Por un lado, en atención a lo establecido en, entre otros, el artículo "53.4.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y sin perjuicio de diversas salvedades, esa zonificación se adecúa a las categorías previstas en las vigentes Directrices de Ordenación del Territorio.

Por otro, se consideran como zonas de uso global diferenciadas los ámbitos y/o elementos que en atención a su extensión y características tienen la escala y la entidad territorial suficientes para su consideración como tal zona global en el contexto de la calificación global del término municipal.

De conformidad con esas premisas se diferencian, en concreto, las cuatro zonas de uso global siguientes, todas ellas de carácter rural:

#### **A.- Zona rural de protección especial.**

Se integran en esta tipología de zona los ámbitos y terrenos que, teniendo la extensión y entidad adecuadas para su consideración como tal zona de uso global, y en atención a sus características naturales y al valor e interés de las mismas, se estima conveniente proteger y preservar. En algún caso, como sucede en el del Castro de Intxur, a las razones anteriores cabe añadir las asociadas a sus valores arqueológicos.

En concreto, con las salvedades que se indican en cada caso, se integran en este tipo de zona:

- \* El Parque Natural de Aralar, declarado como tal mediante Decreto de 26 de abril de 1994. Tiene, asimismo, la condición de Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Aralar y código ES2120011), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2.000.

Eso sí, en este caso, en la zona rural de protección especial no se integra la totalidad de dicho Parque, ya que también forman parte de éste determinados terrenos que se integran en el ámbito urbanístico "33. Casco de Bedaio" delimitado en este Plan, así como otros integrados en la zona global "cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos" a la que se hace referencia más adelante.

- \* El ámbito "Ernio – Gatzume", considerado como Área de Interés Naturalístico en las citadas Directrices de Ordenación del Territorio. Tiene, asimismo, la condición de Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Ernio-Gatzume, código ES2120008), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2.000.

En este caso, en la zona rural de protección especial no se integra la totalidad de dicha Área de Interés Naturalístico, ya que también forman parte de éste determinados terrenos que se integran en la zona global "cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos" a la que se hace referencia más adelante.

- \* El río Araxes, considerado como Área de Interés Naturalístico en las citadas Directrices de Ordenación del Territorio. Tiene también la condición de 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 2.000.

En este caso, en la zona rural de protección especial no se integra la totalidad del citado LIC, ya que también forman parte de éste otros terrenos ubicados en las márgenes del río Araxes, integrados en los ámbitos urbanísticos "20 Amarotz", "21 Papelera Araxes", "22. Usabal. Industrialdea 1", "25 Usabal. Kirolgunea", etc. delimitados en este Plan.

- \* El ámbito denominado "Alto Oria", considerado como Área de Interés Naturalístico en dichas Directrices de Ordenación del Territorio. Tiene la condición de Lugar de Importancia Comunitaria de la región atlántica (LIC Oria garaia / Alto Oria, código ES2120005), a los efectos de su integración en la denominada Red Natura 2.000.

En este caso, en la zona rural de protección especial no se integra la totalidad del citado LIC, ya que también forman parte de éste otros terrenos ubicados en las márgenes del río Oria integrados en el ámbito urbanístico "29 Aldaba-Berazubi Haundi", delimitado en este Plan.

- \* Valle de Araxes, Jazkugañe (Arterreka) y Basabe, integrado en la relación de lugares de interés naturalístico de las referidas Directrices de Ordenación del Territorio.
- \* Área arqueológica protegida del Castro de Intxur, declarado como bien cultural con la categoría de Conjunto Monumental mediante el Decreto de 18 de julio de 2.000.

El régimen concreto de tratamiento y preservación de esos ámbitos es el establecido en, por un lado, las disposiciones legales específicas referidas a los mismos, y, por otro, las

previsiones incluidas en las Normas Particulares que, referidas a los Ámbitos Naturales que conforman esas zonas, se incluyen en este mismo Plan.

B.- Zona rural forestal.

Se corresponde, preferentemente, con suelos de las clases agrológicas VI y VII, con baja capacidad de uso, pendientes acusadas (superiores al 30% y en bastante zonas incluso al 50%), texturas heterogéneas con abundante pedregosidad superficial e interna, baja fertilidad, y profundidad útil variable con predominio de suelos de reducido espesor (inferior a los 30 cm).

Se trata de terrenos de relieve irregular y escarpado en los que la erosión actúa de modo intenso, rejuveneciendo constantemente el suelo e impidiendo su evolución, y en los que el contacto entre la roca y el propio suelo es irregular.

De ahí que, los objetivos prioritarios planteados se asocian a la protección y potenciación de los valores naturales y forestales de los terrenos y ámbitos integrados en esta zona, así como a la consideración de los usos forestales como usos a propiciar, en condiciones que garanticen tanto la producción sostenible de las masas forestales como la eliminación o minimización de los riesgos naturales y su integración en el paisaje.

C.- Zona rural agroganadera y de campiña.

Se incluyen en esta zona suelos de naturaleza y de capacidad agrológica diferenciados, orientados preferentemente a usos y actividades de prados, pastizales y cultivos forrajeros y agrícolas.

La mala gestión de los mismos puede conllevar tanto un agotamiento de la vegetación como a la pérdida del propio suelo.

De ahí que, los objetivos prioritarios planteados se asocian a la protección y potenciación de los valores naturales y agrológicos de los terrenos y ámbitos integrados en esta zona, así como a la consideración de los usos de naturaleza agrícola y ganadera como usos a potenciar y priorizar en la misma.

D.- Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos.

Se trata de una zona global conformada por los cauces fluviales y sus márgenes de protección que reúnen las tres condiciones que se exponen a continuación.

En primer lugar, se trata de cauces fluviales identificados gráficamente en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.998.

En segundo lugar, se trata de cauces fluviales y márgenes que este Plan General clasifica como suelo no urbanizable, excluyéndose de la misma los clasificados como suelo urbano o urbanizable.

En tercer lugar, los citados márgenes de protección se identifican en atención a la componente urbanística regulada en el citado Plan Territorial Sectorial.

Por lo demás, con carácter general, su tratamiento se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como dicho Plan Territorial Sectorial.

La delimitación de las citadas zonas de uso global se refleja en el plano "II.1.1 Zonificación Global (Término municipal)" del documento "5 Planos" de este Plan General.

En todo caso, a modo de complemento de lo expuesto hasta el momento se han de tener en cuenta las dos cuestiones que se indican a continuación

En primer lugar, junto a las zonas globales anteriores se diferencian los distintos sistemas generales (viario, ferroviario, servicios de una u otra naturaleza, etc.) con incidencia en el suelo no urbanizable.

En segundo lugar, no se diferencian otras zonas de uso global asociables a otras categorías de las reiteradas Directrices de Ordenación del Territorio. Bien por que no se detectan en el municipio realidades asociables a categorías como las de "pastos montanos" o "sin vocación de uso definido". Bien por que, aún existiendo en el municipio ámbitos necesitados de medidas de mejora ambiental, no reúnen la extensión y la escala territorial necesarias y suficientes para su consideración como zonas globales diferenciadas. De ahí que la consecución de la mejora ambiental de ese tipo de ámbitos sea planteada mediante su consideración como uno de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que se diferencian en este Plan General.

### **3.- Otras cuestiones.**

Complementariamente a lo expuesto hasta el momento, otros aspectos de orden diverso requieren una mínima atención. Algunos de ellos son concretamente los siguientes:

#### **A.- Medidas de incentivación del uso y disfrute lúdico-recreativo-turístico del medio natural.**

Con la idea de incentivar el uso y la explotación lúdica, al tiempo que respetuosa, de la naturaleza, el Ayuntamiento ha planteado la conveniencia de estudiar la posibilidad de ubicar un parque recreativo o espacio rural de ocio de entidad, en el medio rural, incluida la posible instalación de un campo de golf.

En este Plan y con se fin, se propone la elaboración de un Plan Especial que de forma precisa analice dicha cuestión y, al mismo tiempo, determine las pautas de intervención necesarias en todos los extremos que con ese fin se estimen adecuados: emplazamiento; delimitación; régimen de uso y de actividades, así como de, en su caso, las instalaciones y edificaciones de posible implantación; régimen jurídico de intervención; parámetros materiales de intervención y, en su caso, de urbanización; etc.

Sin descartar otras posibles opciones que con ese fin pudiesen estimarse adecuadas, se estima que el medio rural de Bedaio pudiera ser un entorno adecuado para la consecución de algunos de los indicados objetivos.

## B.- Las edificaciones existentes y su tratamiento.

Se regula el régimen de tratamiento de las edificaciones existentes en el medio rural de conformidad con los siguientes criterios:

- \* Priorizar el uso y aprovechamiento de las citadas edificaciones, con preferencia a la construcción de nuevas, sin perjuicio de las salvedades que, en atención a las circunstancias específicas de cada caso, se estimen oportunas.
- \* Diferenciar el tratamiento de, en atención a su uso y destino, por un lado, las edificaciones principales, y, por otro, las auxiliares, incluidos entre estos los añadidos, tejavanas, etc.  
Esa diferenciación ha de entenderse asociada a la identificación en el propio proyecto definitivo de las citadas edificaciones principales.
- \* Potenciar la efectiva y eficaz utilización de las citadas edificaciones principales y su destino a usos autorizados en el medio rural, compatibles con los objetivos de preservación y potenciación de dicho medio, siempre que su mantenimiento sea acorde con estos objetivos.
- \* Potenciar la eliminación de las edificaciones existentes, y en particular de los referidos añadidos, tejavanas, etc., en la medida en que su mantenimiento contribuya a la degradación del medio natural.
- \* Autorizar la implantación, en las citadas edificaciones principales y a consolidar, de usos compatibles con la naturaleza propia del medio rural.  
Entre esos usos cabe incluir los residenciales, así como aquellos otros de interés público que deban implantarse en dicho medio, en las condiciones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, y en este mismo Plan General.
- \* Condicionar la autorización y habilitación de los correspondientes usos (residenciales o de otra naturaleza) en las citadas edificaciones a la previa disposición y existencia de las infraestructuras necesarias –acceso rodado, saneamiento, agua, electricidad, etc.–, de manera que, a ese respecto, únicamente puedan abordarse las actuaciones de mejora o complementación de las preexistentes.
- \* Tratándose de los caseríos y de las edificaciones existentes en el medio rural, y de la posible habilitación de viviendas en los mismos, se propone:
  - Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se exponen más adelante, las citadas viviendas se autorizan en, exclusivamente, edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, destinadas a uso residencial también con anterioridad a ese mismo momento.
  - La habilitación de viviendas en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y destinadas a usos no residenciales se vincula a

la cumplimentación de, entre otras, las condiciones establecidas en el artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

- La posible habilitación, con carácter general, en los caseríos existentes ya destinados a vivienda de un máximo de 2 viviendas, contando a este respecto únicamente con las edificaciones principales, y no con los anejos o añadidos a las mismas. Se exceptúan las edificaciones principales que cuenten con una superficie de techo construida superior a 500 m<sup>2</sup>(t), en las que se autoriza la construcción de tres (3) viviendas.
- La consolidación de los caseríos existentes que cuenten en este momento con un número de viviendas superior al mencionado, siempre que las mismas hayan sido habilitadas con la correspondiente autorización municipal.
- La consolidación de las edificaciones residenciales no vinculadas a explotaciones agrarias con su actual número de viviendas, siempre que éstas hayan sido construidas y habilitadas con la debida autorización.

#### C.- Las posibles nuevas edificaciones.

Se determinan los criterios de autorización de, en su caso, nuevas edificaciones, considerándose como tales, entre otras, las siguientes:

- \* Nuevas edificaciones destinadas a vivienda vinculada a explotaciones agrarias nuevas o preexistentes, siempre que las mismas no puedan ser habilitadas en edificaciones ya existentes, limitando dicha autorización a un máximo de una (1) vivienda por explotación.

Su autorización se sujeta en todo caso a la cumplimentación de, entre otras, las condiciones establecidas en el artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

- \* Nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural, siempre que se justifique con el debido rigor la inviabilidad de su implantación en edificaciones preexistentes.

Su autorización se sujeta en todo caso a la cumplimentación de, entre otras, las condiciones establecidas en la citada Ley (artículo "28.5", etc.), así como a la previa elaboración y aprobación del correspondiente plan especial que determine las condiciones de implantación y construcción de las mismas.

#### D.- Usos extractivos.

Se consolidan las actividades extractivas desarrolladas en el municipio con las correspondientes y debidas autorizaciones emitidas por las autoridades competentes en la materia.

En concreto, se consolidan las actividades de esa naturaleza desarrolladas en la denominada cantera de Altzo, que, en su día, fueron objeto de la Modificación de las

Normas Subsidiarias de Tolosa aprobada definitivamente mediante resolución de 17 de noviembre de 1998.

Esas actividades inciden de manera muy limitada en el término municipal de Tolosa, y su consolidación tiene el alcance territorial y material determinado tanto en dicha Modificación de las Normas Subsidiarias, como en las correspondientes autorizaciones emitidas por la autoridad competente en la materia. Complementariamente a su desarrollo y ejecución, así como a su finalización, deberán ser objeto del o de los correspondientes planes de recuperación.

El hipotético desarrollo en el municipio de actividades extractivas diversas de las anteriores se entenderá condicionado a la previa y preceptiva modificación de este Plan General con el fin de determinar tanto su idoneidad como el ámbito objeto de las mismas.

### **XIX.- LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

La ordenación urbanística resultante del planeamiento urbanístico, tanto general como de desarrollo, se complementa con la expresa consideración de distintas realidades y situaciones cuyas características y circunstancias justifican una particular consideración de los mismos, bien para su preservación y conservación en las debidas condiciones, bien para su recuperación y/o mejora.

El conjunto de parámetros reguladores del tratamiento de esas realidades y elementos se identifica con la denominación de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

En concreto, los condicionantes que se diferencian en este Plan son los siguientes:

1.- "C.1 Ámbitos de valor agrológico".

Se corresponden con los ámbitos de mayor valor agrícola de Tolosa, por lo que procede su preservación. Se integran en ellos, entre otros, los terrenos de alto valor agrológico.

2.- "C.2 Ámbitos de protección de masas forestales autóctonas".

Se trata de ámbitos conformados por masas de bosques o bosquetes de frondosas autóctonas aisladas entre sí, de mediana-pequeña extensión, que procede proteger en atención a las especies o comunidades bióticas que incluyen, mayoritariamente robledal pedúnculo-bosque mixto y hayedo, y puntualmente de encinar, abedular y aliseda.

3.- "C.3 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".

Ámbitos en los que, dada la existencia de aguas subterráneas, se justifica la determinación de las medidas necesarias para la adecuada protección de las mismas, tanto para su preservación como para evitar su contaminación.

4.- "C.4 Ámbitos de protección paisajística".

Ámbitos de particular valor paisajístico, que se corresponden con las zonas visualmente más accesibles desde los valles del Oria y Bedaio, así como desde los diferentes núcleos de población. De ahí que proceda su preservación y cuidado.

5.- "C.5 Ámbitos de protección de la fauna y flora".

Ámbitos de interés a los efectos de la protección y preservación de distintas especies de fauna y flora.

En lo que a la fauna se refiere, cabe citar: visón europeo; chorlitejo chico; ratilla nival; quebrantahuesos; nutria común; halcón peregrino; buitre leonado; alimoche común; avión zapador; etc.

Y en cuanto a la flora: haya centenaria situada al norte del caserío "Gure Toki", en Urkizu; etc.

Se trata en todo caso de una modalidad de condicionante abierta. Así, la relación de especies identificadas en este Plan General será complementada con aquellas otras que a lo largo del período de vigencia del mismo se estime conveniente proteger.

6.- "C.6 Corredores ecológicos".

Espacios y corredores de conexión de ámbitos integrados en la Red Natura 2000 que tienen, entre otros, el fin de conectar hábitats de especies silvestres sensibles a la fragmentación, en aras a frenar la pérdida de la biodiversidad.

7.- "C.7 Roquedos".

Ámbitos de crestones, laderas calizas y grandes paredes rocosas con resaltes casi verticales en los que, dado el escaso desarrollo del suelo y su inaccesibilidad, resulta difícil el aprovechamiento agroforestal.

8.- "C.8 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".

Este condicionante incide en los cauces fluviales y en las márgenes de protección de los mismos no incluidos en la zona global "D.40 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".

Se extiende al conjunto de los cauces fluviales sujetos a los criterios de preservación y tratamiento establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.998, aunque no estén identificados gráficamente en este último Plan, y con independencia de su clasificación urbanística en este Plan General.

Los ámbitos sujetos a este condicionante tampoco se reflejan en los planos de este Plan General.

9.- "C.9 Ámbitos de mejora ambiental".

Ámbitos que se caracterizan por la necesidad de actuar en los mismos con el fin de incentivar su recuperación y/o mejora ambiental, reconduciendo su situación ambiental hacia estados ecológicamente más evolucionados, relacionados con la potenciación de las necesarias labores de mejora y restauración del ecosistema que permita la reposición o recuperación del valor ambiental, así como un uso acorde con la vocación del terreno.

En atención a su naturaleza y sus características cabe diferenciar situaciones como las siguientes:

- \* Ámbitos degradados y alterados y, en su caso, potencialmente contaminantes, con origen en actividades humanas, y necesitados de recuperación: vertederos activos o inactivos; actividades extractivas (canteras, etc.).
- \* Ámbitos que cuentan con escaso suelo vegetal con sustrato calizo e importantes pendientes, necesitados de medidas de mejora ambiental.
- \* Ámbitos ocupados por matorrales o masas arboreo-arbustivas colonizadoras o alteradas, o suelos marginales en los que procede la potenciación de labores de mejora ambiental.

10.- "C.10 Suelos potencialmente contaminados".

Suelos y ámbitos que, en atención a sus características y condicionantes, están sujetos a las medidas de intervención establecidas en la Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005.

Esa relación de condicionantes puede ser objeto de reajuste y/o complementación, bien mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo, bien mediante cualquier otro mecanismo que con ese fin se estime adecuado.

Considerados desde otras perspectivas, se trata de un conjunto de condicionantes de naturaleza diversa, en atención a su valor normativo u orientativo.

Así, los condicionantes superpuestos con origen en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. vigentes y de rango normativo superior al planeamiento urbanístico tienen, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido para los mismos en aquellas disposiciones e instrumentos.

Precisamente por ello, los ámbitos afectados por condicionantes que tengan ese origen serán, en cada caso, los establecidos y/o resultantes de esas mismas disposiciones e instrumentos, considerándose que los incluidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico son un mero reflejo de aquellos.

Por su parte, los condicionantes superpuestos con origen en el propio planeamiento urbanístico tendrán, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido en cada caso para cada uno de ellos.

A ese respecto, los condicionantes de esa naturaleza incluidos en este Plan General serán considerados como medidas de intervención que, en cada caso, han de ser objeto de la debida atención, valoración, preservación, restauración y/o eliminación. De ahí que, en cada caso, deban determinarse y materializarse las medidas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos planteados a ese respecto.

## **XX.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE PATRIMONIO URBANÍSTICO.**

En línea con lo expuesto en sucesivas ocasiones, la preservación de los bienes y elementos de interés cultural, y la determinación de las medidas adecuadas para la consecución de ese fin constituye otro de los objetivos expresos de este Plan General.

La relación de esos bienes es la expuesta en el documento "3. Catálogo" de este Plan General.

A su vez, los criterios y las propuestas de preservación de los mismos son los planteados en, por un lado, ese mismo documento, y, por otro, en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" (artículo 89 y siguientes), también de este Plan.

## **XXI.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL.**

El Ayuntamiento de Tolosa ha puesto en marcha el proceso de trabajo y reflexión necesario para dotar al municipio del nuevo planeamiento urbanístico general adecuado para dar respuesta a las necesidades y demandas presentes y futuras en materia de vivienda, actividades económicas, equipamientos, espacios libres, movilidad, transporte, calles, carreteras, itinerarios peatonales y ciclistas, agua, energía eléctrica, saneamiento, gas, los medios urbano y natural considerados en su integridad, etc., al tiempo que para incentivar su papel como cabecera de Tolosaldea.

La razonada y equilibrada consecución de complejos objetivos como esos requiere la racionalización de las propuestas a plantear con ese fin desde diversas y complementarias perspectivas como las siguientes: su propia necesidad, considerada desde todos los extremos (cuantitativos, cualitativos, etc.); sus afecciones en el territorio, preservando y justificando su destino a, en cada caso, usos y fines adecuados; sus afecciones en el medio natural (suelo, flora, fauna, agua, atmósfera, etc.), y, dentro de él, en particular, en los ámbitos y elementos de singular valor e interés; su determinación en condiciones que no hipotequen los derechos y las necesidades de las generaciones futuras; etc.

En definitiva, todas esas propuestas han de estar debidamente justificadas desde la perspectiva de su adecuación a la idea y al objetivo del desarrollo sostenible, de acuerdo con lo expuesto en, entre otros, el artículo 3 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Además, en esa misma línea, de conformidad con lo establecido en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, desarrollada mediante Decreto de 22 de julio de 2003, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, este Plan General ha de ser objeto de la correspondiente evaluación ambiental.

De acuerdo con lo expuesto en los distintos documentos redactados en las diversas fases del proceso de elaboración de este Plan General, esos criterios han estado directa y expresamente presentes tanto en su elaboración como en la determinación de las propuestas contenidas en ellos. Lo mismo puede decirse de este proyecto y de sus propuestas.

En ese sentido, esas propuestas han sido objeto del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental incluido en el Avance de este Plan. Además, el contenido de dicho Estudio se complementa en este momento en un doble sentido.

Por un lado, con la determinación y exposición en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos objeto de los nuevos desarrollos planteados de las medidas de carácter ambiental que en cada caso se han estimado adecuadas en atención a las características y los condicionantes de esos desarrollos.

Por otro, con las consideraciones expuestas en el Documento "1.2 Memoria justificativa de la evaluación ambiental", a cuyo contenido nos remitimos en este momento.

## **XXII.- DIVERSAS CUESTIONES DE CARÁCTER FORMAL RELACIONADAS CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

### **1.- La ordenación estructural y la ordenación pormenorizada. Otro tipo de propuestas.**

De conformidad con lo establecido en la reiterada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, básicamente, aunque no sólo, en los artículos 53 y 56 de la misma, las propuestas de ordenación urbanística propiamente dicha de este Plan General se integran en dos niveles diversos, denominados respectivamente ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

La integración de las concretas propuestas de ordenación en uno u otro nivel responde a, básicamente y entre otras, dos tipos de razones diversas al tiempo que complementarias.

Por un lado, los propios criterios generales establecidos a ese respecto en la citada legislación.

Por otro, la adaptación de esos criterios a la particular situación y problemática urbanística de Tolosa, con la consiguiente identificación de la estructura urbana de este municipio y de los parámetros que la conforman en atención a su concreta realidad.

Pero la cosa no acaba ahí. Así, a los efectos de posibilitar una exposición sistematizada y limpia de todas ellas, las propuestas de ordenación propiamente dicha se diferencian de otras de naturaleza y alcance diversos, que están centradas en otra serie de materias y cuestiones.

Se exponen a continuación tres muestras de ese último tipo de propuestas.

Por un lado, los denominados condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, cuyo origen es, en muchos casos, extraurbanístico, y con una mayor o menor incidencia en la propia determinación de la ordenación.

Por otro, las previsiones reguladoras del régimen de ejecución de dicha ordenación urbanística.

Por último, el conjunto de medidas de preservación del patrimonio urbanístico incluidas tanto en este Plan General como en el Catálogo o cualquier otro instrumento que se promueva con ese fin.

En consonancia con ello, las propuestas contenidas en este Plan, y en concreto en los documentos "2. Normas Urbanísticas" y "5. Planos" del mismo, se exponen y sistematizan en atención a la consideración conjunta de, entre otros extremos y por un lado, su naturaleza y rango normativo, y, por otro, la materia específica en la que inciden.

## **2.- La edificabilidad en sus distintas acepciones, en el contexto de la determinación de la ordenación urbanística.**

La regulación de la edificabilidad asociada a los distintos desarrollos urbanísticos tanto consolidados como proyectados constituye una de las tareas de este Plan General, que se acomete a partir de, entre otras, las siguientes premisas conceptuales y terminológicas:

### A.- Edificabilidad física o bruta.

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, lucrativa y no lucrativa, prevista por el planeamiento urbanístico tanto sobre como bajo rasante.

### B.- Edificabilidad urbanística.

En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas existentes y nuevas.

### C.- Modos de determinación de la edificabilidad física o bruta.

Este Plan General determina la edificabilidad física o bruta asignada a las parcelas edificables recurriendo a modos y mecanismos diversos. Algunos de ellos son concretamente los siguientes:

- \* De manera directa y expresa, mediante la determinación bien de su cuantía total, bien del correspondiente índice que permita la posterior concreción de ese total.
- \* De manera indirecta, recurriendo para ello bien a la forma de la edificación preexistente o proyectada, resultante a su vez de, básicamente, sus alineaciones, su altura y el número de plantas de la misma, bien a otro tipo de parámetros como pueden ser la ocupación en planta de la edificación, etc.

### D.- Rango normativo.

En lo referente al rango normativo de las previsiones reguladoras de la edificabilidad cabe destacar, entre otras, estas tres cuestiones:

- \* Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad urbanística estructural, definidas de conformidad con lo establecido en el artículo "53.2.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, tienen el rango propio de la ordenación de esa misma naturaleza.

Se trata en concreto de la edificabilidad urbanística asignada con carácter general a las zonas globales de carácter lucrativo, y de naturaleza jurídica privada y/o patrimonial resultantes de la ordenación estructural.

- \* Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad urbanística pormenorizada, definidas de conformidad con lo establecido en el artículo "56.1.e" de la citada Ley, tienen el rango propio de la ordenación de esa misma naturaleza.

Se trata en concreto de la edificabilidad urbanística asignada a cada una de las parcelas lucrativas, de naturaleza jurídica privada y/o patrimonial resultantes de la ordenación pormenorizada.

- \* Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad física o bruta asignada a las zonas o parcelas destinadas a usos dotacionales públicos integrados tanto en la red de sistemas generales como locales tienen el rango y la naturaleza propios de la ordenación pormenorizada, con independencia del documento en el que se defina la misma.

Se trata en concreto de la edificabilidad asignada tanto a zonas globales como a parcelas pormenorizadas de carácter no lucrativo y de naturaleza jurídica pública.

### **3.- Los ámbitos de referencia a los efectos de la ordenación de las dotaciones de la red de sistemas locales.**

El planeamiento urbanístico ha de ordenar la correspondiente red dotacional de sistemas locales, ajustándose a ese respecto a los criterios y estándares establecidos en la reiterada Ley del Suelo y Urbanismo.

El cumplimiento de ese mandato en este Plan Genral se adecúa a, entre otros, los siguientes criterios generales:

- A.- Los citados estándares se consideran de aplicación en, por un lado, el suelo urbano no consolidado y, por otro, el suelo urbanizable.
- B.- Sin perjuicio de lo que en su momento pueda establecer el reglamento al que se hace referencia en el artículo "79.1" de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, se considera que el ámbito territorial de referencia a los efectos de la ordenación y cumplimentación de los estándares asociados a los desarrollos urbanos planteados en suelo urbano no consolidado está conformado tanto por el ámbito estrictamente afectado por las propuestas urbanísticas planteadas en cada caso como por su entorno.

Con carácter general, se considera como tal entorno el conformado por la totalidad del Ámbito Urbanístico en el que se integran los terrenos afectados por las citadas propuestas, con la sola excepción de, en su caso, los clasificados como suelo urbanizable y ubicados en ese mismo Ámbito.

Cabe incluso una consideración más extensa de esa idea de entorno, integrando en él terrenos exteriores al Ámbito Urbanístico afectado en cada caso, siempre que se justifique debidamente que las correspondientes dotaciones prestarán un servicio a los mismos.

Se considera a ese respecto que bien el conjunto del correspondiente Ámbito Urbanístico, con la indicada salvedad, bien su entorno más o menos inmediato constituye el referente territorial tanto para la ordenación como para la ejecución de la red rotacional de sistemas locales. En otras palabras, que esa red rotacional da y/o dará servicio a dicho ámbito territorial.

Y en consonancia con ello, las obligaciones de ejecución y abono de las consiguientes obras de urbanización por parte de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes de los citados desarrollos urbanos han de tener asimismo esa misma proyección y/o extensión territorial.

C.- Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable, el ámbito a considerar con dicho fin es, en principio, el sector correspondiente, excluidos o no, según sea el caso, los sistemas generales incluidos en el sector.

D.- La materialización y cumplimentación del estándar previsto en materia de vegetación se ha de adecuar a esos mismos criterios, además de a los tres que se indican a continuación.

Por un lado, se considera que los desarrollos objeto de referencia a los efectos de la cumplimentación de ese estándar son los nuevos desarrollos planteados tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

Por otro, se entiende que la previsión de implantación de la citada vegetación puede incidir tanto en terrenos privados como públicos, cualquiera que sea la calificación urbanística de los mismos, si bien se estima preferente su incidencia en los últimos.

Por último, tratándose de terrenos públicos, se considera que la vegetación podrá implantarse en terrenos integrados tanto en la red de sistemas locales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc. ) como generales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc.).

### **XXIII.-CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS DELIMITADOS EN EL MEDIO URBANO.**

Conforme a lo indicado, se integran en esos Ámbitos Urbanísticos la totalidad de los terrenos del municipio que este Plan General clasifica bien como suelo urbano bien como suelo urbanizable.

Su relación es la expuesta en el apartado 2 del anterior epígrafe IX.

A su vez, tanto los criterios y objetivos de intervención como las propuestas planteados en cada uno de ellos son los expuestos en el Documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU)" de este Plan General.

#### **XXIV.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN LOS ÁMBITOS NATURALES DELIMITADOS EN EL MEDIO NATURAL.**

Conforme a lo indicado, se integran en esos Ámbitos Naturales determinados terrenos clasificados como suelo urbano cuyo singular valor e interés justifica su protección y preservación.

Su relación es la expuesta en el apartado 3 del anterior epígrafe IX.

A su vez, tanto los criterios y objetivos de intervención como las propuestas planteados en cada uno de ellos son los expuestos en el Documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Naturales (AN)" de este Plan General.

#### **XXV.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Este Plan General clasifica la totalidad de los terrenos del municipio, integrándolos en alguna de las siguientes clases de suelo diferenciadas en la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006: urbano, urbanizable y no urbanizable.

Esa tarea se acomete de conformidad con, entre otros, los criterios siguientes:

##### **1.- Suelo urbano.**

Se clasifican como suelo urbano los terrenos del municipio que reúnen las condiciones establecidas en la legislación vigente para consideración como tal (artículo 11 de la citada Ley).

Esos terrenos son los reflejados en el "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos y (sub)ámbitos urbanísticos (Medio urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

Su superficie total es de 2.280.565 m<sup>2</sup>. Representan, aproximadamente, el 6,00 % de la superficie total del término municipal de Tolosa, y el 91,70 % del medio urbano del mismo, conformado por el conjunto de los suelos urbanos y urbanizables.

Además, de acuerdo con lo dispuesto en ese mismo artículo, dentro de esa clase de suelo se diferencian las dos categorías siguientes:

##### **A.- Suelo urbano consolidado.**

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en, entre otros, el apartado "3.a" del mencionado artículo 11.

En concreto, se consideran como tales los suelos urbanos que se encuentran en alguna de las situaciones que se exponen a continuación:

- a) Terrenos urbanizados y edificados que el planeamiento urbanístico (bien este Plan General, bien el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo) consolida en su actual situación, sin perjuicio de, en su caso y en el supuesto de derribo y sustitución de las

edificaciones existentes, posibles reajustes a la baja en lo referente a la edificabilidad autorizada en los mismos.

- b) Terrenos edificables y no edificados, que reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares.
- c) Terrenos edificables y no edificados que no reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares, estando pendiente la adquisición de esta condición de la ejecución de obras de urbanización de alcance limitado, sin que su coste económico exceda de los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

En concreto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo "195.1" de la referida Ley, dicho coste no puede exceder del 5 % del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la correspondiente licencia municipal.

- d) Terrenos que, conforme al planeamiento urbanístico, no son edificables, cuando menos de manera protagonista y significativa, y ya están urbanizados, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de la previsión de actuaciones de mejora de dicha urbanización.

Este es, por ejemplo, el supuesto de los espacios libres urbanos, y también del viario urbano.

- e) Terrenos que no son edificables, cuando menos de manera protagonista y significativa, están pendientes de la ejecución de obras de urbanización de alcance y coste limitados, y están ubicados dentro de la trama urbana consolidada.

En otras palabras, se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos que reúnen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, pero no así las que justificarían su categorización como suelo urbano no consolidado bien por carencia o insuficiencia de urbanización, bien por incremento de edificabilidad ponderada.

La consideración oficial y normativa como tal clase y categoría de suelo de los terrenos que reúnen las indicadas condiciones desde el mismo momento de la aprobación tanto de este Plan General como del planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, se complementa con los criterios de identificación gráfica precisa y definitiva de los mismos que se apuntan a continuación.

Así, dicha identificación podrá ser efectuada bien en el propio planeamiento urbanístico, bien con ocasión de la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en dicho planeamiento (tanto en este Plan General como en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo), y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la fase de ejecución de dichas previsiones, incluida la elaboración y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

Los reajustes que, en su caso y en cuanto a la integración de los suelos urbanos en las categorías de urbano consolidado o urbano no consolidado, pudieran resultar de los datos e información que se acrediten en la fase de ejecución de las previsiones de ordenación, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, se entenderán acordes con los criterios de reconsideración de la clasificación urbanística a los que se hace referencia en, entre otros, el artículo "53.1.h" de la mencionada Ley de Suelo y Urbanismo.

En todo caso, la categorización de los terrenos como suelo urbano consolidado tendrá la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

B.- Suelo urbano no consolidado.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en, entre otros, el apartado "3.b" del referido artículo 11.

Dentro de ella se diferencian las dos subcategorías de suelo siguientes:

a) Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Este Plan General incluye en esta clase y categoría de suelo los terrenos que, además de cumplir tanto las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano como los requisitos establecidos en, entre otros, el apartado "3.b.1" de ese artículo 11, cuentan con la correspondiente ordenación pormenorizada (definida bien directamente en este Plan, bien en planeamiento pormenorizado promovido con anterioridad y ahora consolidado), y a los efectos de la ejecución de la misma se integran en ámbitos de actuación integrada, o se adscriben a los mismos.

En concreto, en lo que se refiere a este Plan General, tienen esa condición los terrenos incluidos en los subámbitos mencionados en el siguiente cuadro.

| ÁMBITO URBANÍSTICO   | (SUB)ÁMBITO (o parte del mismo)           | SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)- |
|--|---|---------------------------------|
| 4. Guadalupe-Avd. S. Sebastián   | 4.2 Isla Autovía                          | 15.712                          |
| 5. Arramele – Arkaute.   | 5.1 Gorostidi – Voith.                    | 54.038                          |
|  | 5.2 Antigua Misericordia.                 | 2.373                           |
|  | 5.3 Calle Uzturre.                        | 2.172                           |
| 6. Santa Clara.  | 6.1 San Cosme y San Damián.               | 3.660                           |
|  | 6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5               | 7.665                           |
|  | 6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Clara         | 2.105                           |
| 7. Casco Histórico.  | 7.1 Margen Izquierda                      | 5.931                           |
| 9. Gorosabel   | 9.3 Corazonistas                          | 1.098                           |
|  | 9.4 Prolongación Rondilla                 | 11.533                          |
| 12. San Francisco.   | 12.3 Paseo S. Francisco 20-22.            | 1.228                           |
|  | 12.4 Paseo S. Francisco 32-34-36.         | 1.579                           |
| 13. Laskoain   | 13.1 Paseo San Francisco 37               | 1.512                           |
| 14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).                          | 14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10.              | 1.984                           |
|  | 14.2 Kondeaneko Aldapa 30.                | 2.846                           |
|  | 14.3 Berazubi ikastetxea.                 | 2.428                           |
|  | 14.4 Elkano kalea.                        | 1.286                           |
| 15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak). | 15.1 Tolosana – Igarondo.                 | 11.369                          |
|  | 15.2 Zubizarreta.                         | 4.307                           |
|  | 15.3 Kondeaneko Aldapa 11.                | 2.991                           |
| 19.1.San Blas  | 19.1.1 Parte de Villas San Blas           | 3.739                           |
| 23. Usabal Industrialdea 2.  | 23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial. | 51.781                          |
| 24. Iurre.   | 24.1 Iurramend Pasealekua.                | 61.372                          |
| <b>Total</b>   | ---                                       | <b>254.709</b>                  |

Además, también tendrán esa misma condición los terrenos urbanos que el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General categorice de esa manera.

En las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (A.U.) delimitados en este mismo Plan se exponen en cada caso las consiguientes previsiones de clasificación y categorización urbanística de los terrenos afectados por las mismas.

b) Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, así como los requisitos establecidos en, entre otros, el apartado "3.b.2" de dicho artículo 11.

En otras palabras, se consideran como tales los suelos urbanos que no reúnen las características necesarias para su integración bien en la categoría de suelo urbano consolidado, bien en la subcategoría de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización, y en los que se prevé un incremento de la edificabilidad ponderada.

A ese respecto y a los efectos correspondientes, ha de tenerse en cuenta que toda previsión urbanística que conlleve el incremento de la edificabilidad ponderada en terrenos que no reúnan las condiciones necesarias para su integración en la subcategoría anterior, justifica su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado.

Y ese incremento puede producirse no sólo sobre rasante sino también bajo rasante. Así sucede, por ejemplo, en los supuestos de previsión de un incremento del número de sótanos. Y si se tiene en cuenta que, sin perjuicio de las correspondientes salvedades, este Plan General propone el incremento del número de sótanos existente en numerosas partes del municipio, con el consiguiente incremento de la edificabilidad tanto urbanística como ponderada que ello conlleva, debe entenderse que los terrenos que se encuentran en esa situación reúnen las condiciones necesarias para su clasificación y categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Eso sí, la existencia o no del citado incremento de edificabilidad ponderada debe ser evaluada en cada caso en atención a lo que resulte de la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos.

La consideración oficial y normativa como tal clase y categoría de suelo de los terrenos que reúnen las indicadas condiciones desde el mismo momento de la aprobación tanto de este Plan General como del planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, se complementa con los criterios de identificación gráfica precisa y definitiva de los mismos que se apuntan a continuación.

Así, dicha identificación podrá ser efectuada bien en el propio planeamiento urbanístico, bien con ocasión de la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en dicho planeamiento (tanto en este Plan General como en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo), y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la fase de ejecución de dichas previsiones, incluida la elaboración y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

Los reajustes que, en su caso y en cuanto a la integración de los suelos urbanos en las categorías de urbano consolidado o urbano no consolidado, pudieran resultar de los datos e información que se acrediten en la fase de ejecución de las previsiones de ordenación, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, se entenderán acordes con los criterios de reconsideración de la clasificación urbanística a los que se hace referencia en, entre otros, el artículo "53.1.h" de la mencionada Ley de Suelo y Urbanismo.

En todo caso, la categorización de los terrenos como suelo urbano consolidado tendrá la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

C.- La clasificación de los terrenos del ámbito "18. Apatta Erreka" como suelo urbano.

Este Plan General prevé la clasificación como suelo urbano del conjunto de los terrenos integrados en el ámbito "18. Apatta Erreka", incluidos aquellos que, formando parte del subámbito "18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra", están situados en el término municipal de Tolosa.

La singularidad de ese ámbito, asociada al carácter supramunicipal del desarrollo urbanístico existente y proyectado en el mismo, hace que, en línea con lo indicado en el informe emitido por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en relación con este Plan, resulte conveniente la expresa exposición de las razones que justifican esa propuesta de clasificación urbanística.

Conforme a lo indicado, estamos ante un desarrollo de carácter supramunicipal, con afecciones en terrenos integrados en los municipios de Ibarra, Leaburu y Tolosa. Las bases de dicho desarrollo, incluidas las relacionadas con la delimitación del ámbito afectado y la determinación de las características cuantitativas y cualitativas del mismo, fueron fijadas en origen mediante la coordinada formulación de los correspondientes expedientes de modificación del planeamiento general vigente en esos municipios, que fueron aprobados el año 2001; en concreto, en lo referente a Tolosa, ese desarrollo justificó la formulación y aprobación de una modificación de las entonces vigentes Normas Subsidiarias de 1989.

Al tiempo que determinaron el régimen urbanístico general del mismo, esos expedientes dieron lugar a la creación del polígono industrial Apatta-Erreka, con afecciones en los tres citados municipios. En ese contexto, en consonancia con sus objetivos, esos mismos expedientes determinaron que el conjunto de ese ámbito formaba un único sector que debía ser objeto de un único Plan Parcial. Tras su elaboración, éste Plan fue aprobado definitivamente en diciembre de 2001.

El desarrollo previsto en aquellos expedientes de planeamiento general y en este Plan Parcial está en gran medida ejecutado, tanto en lo referente a la urbanización como a la edificación proyectadas. Las partes pendientes de ejecución son de escasa relevancia.

En este momento y en ese contexto, se prevé la complementación del desarrollo ya ejecutado con otro que incide en una superficie aproximada de 143.300 m<sup>2</sup>, de los que unos 65.715 m<sup>2</sup> forman parte del municipio de Ibarra, y los restantes 77.585 m<sup>2</sup> de Tolosa.

También ese desarrollo complementario del ejecutado hasta la fecha tiene carácter supramunicipal, y su previsión tiene el fin de dar respuesta a las demandas existentes en la materia tanto en los indicados municipios como en el conjunto de Tolosaldea.

En esas circunstancias, la propia justificación de las propuestas de clasificación urbanística de los terrenos afectados requiere la consideración unitaria del conjunto de los terrenos afectados por el reiterado desarrollo industrial desde su mismo origen, con independencia de su integración en tres municipios diversos. Así, el hecho de que todos ellos conformasen el indicado sector Apatia Erreka, objeto del único y común Plan Parcial aprobado definitivamente en diciembre de 2001, hace que, en este momento, las indicadas propuestas de clasificación urbanística deban ser planteadas y justificadas en atención a las características y condicionantes actuales del conjunto de los terrenos integrados en dicho ámbito supramunicipal. No en vano, en atención a su propio origen, todos esos terrenos conforman una "unidad" de urbanización y edificación.

Y en ese marco, el análisis de lo que supone el nuevo desarrollo ahora planteado en el contexto global del indicado polígono industrial permite concluir que aquél no es sino un complemento del desarrollo ya ejecutado.

Así, la superficie afectada por el nuevo desarrollo –143.300 m<sup>2</sup>- representa, aproximadamente, el 28% del conjunto del polígono industrial Apatia Erreka.

Ese dato meramente cuantitativo da pie a una importante conclusión de carácter cualitativo, relacionada, concretamente, con el estado actual del conjunto de ese polígono en materia de urbanización. En concreto, permite concluir que, aproximadamente, el 82% del ámbito cuenta con la correspondiente y debida urbanización ya ejecutada. De ahí que pueda y deba decirse que la nueva urbanización proyectada no es sino un mero complemento de la preexistente, cumpliéndose en el conjunto las condiciones establecidas en el artículo "11.1.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Algo similar puede afirmarse en materia de edificación. En concreto, la nueva edificación proyectada es también un complemento de la preexistente, cumpliéndose a este respecto las condiciones establecidas en el artículo "11.1.b" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Y el cumplimiento de esas condiciones tanto de urbanización como de edificación justifica la clasificación de los terrenos del referido ámbito como suelo urbano.

En otro orden, dada la previsión de formulación de un Plan Especial en el indicado subámbito "18.1 (Tolosa)-Terrenos de Ibarra" a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, la adopción de las correspondientes decisiones en cuanto a la categorización de los terrenos afectados es tarea propia de ese Plan, y así lo entiende este Plan General.

## **2.- Suelo urbanizable.**

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos integrados en los ámbitos o subámbitos a los que se hace referencia en el cuadro que se expone a continuación, en el que, asimismo, se da cuenta de las previsiones de categorización de los mismos, y de su superficie.

| ÁMBITO – SUBÁMBITO                   | CATEGORIZACIÓN                   | SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)- |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 2. Santa Lucia. Equipamiento General | Suelo urbanizable sectorizado    | 14.684                          |
| 19.2 Zumain.                         | Suelo urbanizable no sectorizado | 135.115                         |
| 26. Olarrain.                        | Suelo urbanizable sectorizado    | 32.817                          |
| 29.1 Argaia                          | Suelo urbanizable sectorizado    | 23.904                          |
| <b>TOTAL</b>                         | ---                              | <b>206.520</b>                  |

De conformidad con los datos incluidos en ese cuadro, de la superficie total que se clasifica como suelo urbanizable, 71.405 m<sup>2</sup> se categorizan como suelo urbanizable sectorizado y los restantes 135.115 m<sup>2</sup> como suelo urbanizable no sectorizado.

Los terrenos que este Plan General clasifica y categoriza de esa manera son los reflejados en el "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos y (sub)ámbitos urbanísticos (Medio urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

Asimismo, en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (A.U.) delimitados en este mismo Plan se da cuenta de esas previsiones.

### 3.- Suelo no urbanizable.

Un total de 34.855.608 m<sup>2</sup> se clasifican como suelo no urbanizable. Representan, aproximadamente, el 93,34 % de la superficie total del término municipal de Tolosa.

Sin perjuicio de alguna salvedad como la asociada a la regata Zelai, se integran en esta clase de suelo, entre otros, los cauces fluviales de Tolosa, incluidos los ríos Oria y Araxes en toda su extensión a lo largo de término municipal.

Los terrenos que este Plan General clasifica como suelo no urbanizable son los reflejados en el "II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales (Término Municipal)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

## XXVI.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

La ejecución de la ordenación urbanística constituye un proceso complejo, integrado por fases y componentes de naturaleza y alcance diversos.

Así, sin perjuicio de las correspondientes salvedades, dicha ejecución es el resultado de una serie de decisiones y actuaciones adoptadas y/o materializadas en fases diferenciadas como las siguientes: el propio planeamiento urbanístico; el contexto de la formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, siempre que resulte necesario; los proyectos de equidistribución; los proyectos de obras de urbanización; los proyectos de edificación; la ejecución material tanto de la urbanización como de la edificación; etc.

En este momento, este Plan General incluye a ese respecto, entre otras, previsiones como las que se exponen a continuación, sustentadas en premisas como las que también se indican. En concreto:

## **1.- Previsiones de ejecución urbanística con el rango propio de la ordenación estructural.**

Se trata de un conjunto de previsiones que tienen, entre otras, la finalidad de determinar:

- A.- La secuencia y la estrategia de ejecución de los desarrollos planteados, con la atención centrada en los que deberán ser objeto de actuaciones integradas.

Eso sí, no se trata de, con el citado rango, delimitar oficialmente dichos ámbitos, sino de apuntar los criterios para su posterior delimitación, con ocasión de la consiguiente determinación de la ordenación pormenorizada, bien en este mismo Plan General bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

De igual manera, esos criterios también inciden, en su caso, en la posterior delimitación de las correspondientes unidades de ejecución, siempre que se ha considerado conveniente su determinación.

Además, los anteriores se complementan con los criterios reguladores del orden de prioridades de referida ejecución, y de los requisitos condicionadores de la misma.

- B.- En estrecha relación con lo anterior, la secuencia y la estrategia de desarrollo y ejecución de la red de sistemas generales del municipio, incluida su adscripción o inclusión, en su caso, en los correspondientes ámbitos de ejecución, a los efectos de su obtención e, incluso y en su caso, ejecución y abono de las obras.

Tampoco se trata en este caso de definir las concretas previsiones relacionadas con dichas cuestiones, sino de apuntar los criterios a tomar en consideración en la consiguiente y posterior determinación de las previsiones de ejecución de la ordenación urbanística, paralelamente a la definición de la ordenación pormenorizada, bien en este mismo Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

- C.- Los plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, siempre que el mismo se estime necesario.

Las previsiones planteadas en todas esas materias son, en concreto, las expuestas en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos delimitados.

## **2.- Otras previsiones de ejecución urbanística.**

Las previsiones mencionadas en el apartado anterior se complementan con otras de naturaleza diversa relacionadas con, entre otros extremos:

- \* Los criterios de determinación de la edificabilidad ponderada y media.
- \* Los deberes de los propietarios de terrenos urbanos y urbanizables. Las cargas de urbanización. El alcance de aquellos y de éstas.

- \* La delimitación de los ámbitos territoriales de ejecución urbanística.
- \* Los coeficientes de ponderación.
- \* Los proyectos de obras de urbanización y los criterios de formulación de los mismos.

Algunos de los criterios de intervención en lo referente a esas cuestiones son los expuestos en cada caso en los siguientes apartados.

Eso sí, en lo referente a algunas de esas cuestiones se ha de tener en cuenta que este Plan General determina las correspondientes propuestas de ejecución específicas tan sólo en los supuestos en los que se determina en él la correspondiente ordenación pormenorizada.

A su vez, sin perjuicio de alguna que otra salvedad, en los supuestos en los que se prevé la formulación de, en desarrollo de este Plan General, un plan especial o parcial con el fin de determinar la ordenación pormenorizada de los ámbitos que han de ser objeto de los mismos, la definición de las citadas propuestas específicas de ejecución será tarea bien de esos planes pormenorizados, bien de otros documentos que deban promoverse en su desarrollo.

### **3.- La edificabilidad en el contexto de la ejecución urbanística y, en concreto, a los efectos de su distribución y adjudicación.**

#### **3.1.- Las edificabilidades ponderada y media.**

Complementariamente a lo expuesto en el apartado "2" del epígrafe "XXII" de este mismo Documento, con independencia de su determinación bien en el propio planeamiento urbanístico, bien en la fase de ejecución de la ordenación establecida en el mismo, la regulación de la edificabilidad a los efectos de su distribución y adjudicación se aborda a partir de, entre otras, las siguientes premisas terminológicas:

##### **A.- La edificabilidad ponderada.**

Es equivalente a la edificabilidad homogeneizada o ponderada total prevista en un determinado ámbito urbanístico.

Es, en concreto, la edificabilidad resultante de la aplicación sobre la edificabilidad urbanística prevista en dicho ámbito de los correspondientes coeficientes de ponderación u homogeneización de los usos previstos.

En otras palabras, se corresponde con la totalidad de la edificabilidad urbanística prevista en dicho ámbito, expresada y/o reconvertida en términos homogeneizados o económicos.

Sin perjuicio de las salvedades que se estimen oportunas, procede su determinación en el proyecto de equidistribución de la correspondiente unidad de ejecución.

Algunas de esas salvedades son o pueden ser, en concreto, las dos que se exponen a continuación.

La primera de ellas conlleva su determinación en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en su caso, o incluso en el propio planeamiento urbanístico, siempre que se estime oportuno.

La segunda de ellas incide en los suelos urbanos no consolidados por incremento de la edificabilidad ponderada en los que no proceda la delimitación de una unidad de ejecución ni, por lo tanto, la formulación de proyecto de equidistribución alguno. En esos casos, procede la determinación de dicha edificabilidad en el propio proyecto de edificación y/o complementariamente al mismo.

#### B.- Edificabilidad media.

Se corresponde con la edificabilidad resultante de la división entre, por un lado, la edificabilidad ponderada de un ámbito determinado y, por otro, la superficie computable del mismo.

Se procederá a su determinación en el mismo momento y documento en el que se fije la edificabilidad ponderada.

#### 3.2.- La adjudicación y distribución de la edificabilidad.

Con carácter general, la adjudicación y distribución de la edificabilidad resultante tanto de este Plan General como del planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo deberá adecuarse a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente, incluida la reiterada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Dada su importancia a ese respecto, ha de ser objeto de la debida y expresa consideración la específica clasificación y categorización urbanística de los correspondientes terrenos y ámbitos.

#### **4.- Los deberes de los propietarios de terrenos urbanos y urbanizables. Las cargas de urbanización. El alcance de aquellos y de éstas.**

A los efectos de la determinación tanto de los deberes de los propietarios de terrenos urbanos y urbanizables, como del alcance y extensión de las correspondientes cargas de urbanización se ha de estar a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

En ese contexto, y en consonancia con lo indicado en otras partes de este mismo Documento, incluido el siguiente apartado de este mismo epígrafe, se ha de considerar a todos los efectos que tanto aquellos deberes como estas cargas serán los previstos y/o resultantes en el conjunto del correspondiente ámbito de ejecución, identificado y/o delimitado de conformidad con los criterios expuestos en, entre otros, el siguiente apartado.

En todo caso, una serie de cuestiones, estrechamente relacionadas entre sí, merecen una particular y detenida atención.

Algunas de ellas están relacionadas con la posible consideración de las tareas de abono y, en su caso, ejecución de determinadas obras y actuaciones previstas en terrenos clasificados de

diversas maneras, incluso como suelo no urbanizable, como deberes y cargas de los citados propietarios.

Otras con la posible participación de esos propietarios en tareas de abono y, en su caso, ejecución de unas mismas obras y cargas de urbanización, incluso en el supuesto de que incidan en terrenos clasificados de modo diverso a los de su propiedad, sin descartar que puedan estar clasificados como suelo no urbanizable.

Además de otros elementos y dotaciones, la ejecución de infraestructuras viarias o de servicios pueden ser algunos de los referentes a ese respecto. Así, con independencia de la clasificación urbanística de los terrenos ocupados por dichas infraestructuras como suelo urbano, urbanizable o incluso no urbanizables, las obligaciones de ejecución y abono de las mismas, e incluso de obtención de los citados terrenos pueden extenderse a titulares de derechos urbanísticos resultantes de desarrollos previstos en otros terrenos clasificados bien como urbanos bien como urbanizables. Una de las claves de mayor relevancia a ese respecto ha de entenderse asociada al servicio de aquellas infraestructuras a estos desarrollos. La justificación de la existencia de ese servicio justifica a su vez la existencia de ese tipo de responsabilidades respecto de infraestructuras como las citadas.

La justificación y fundamentación legal de ese tipo de planteamientos se encuentra en previsiones establecidas en, entre otros, el artículo 147 de la reiterada Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Así, en el apartado "1.b" de ese artículo se regula de forma expresa la repercusión a una determinada unidad de ejecución y en la proporción que corresponda de obras de saneamiento, incluyendo desde colectores generales y parciales hasta estaciones depuradoras.

También cabe citar en esa misma línea las previsiones del apartado "1.h", que contemplan la consideración como tales cargas de obras de infraestructura y servicio exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias bien para la adecuada conexión de sus redes particulares a las redes generales, bien para el propio mantenimiento de la funcionalidad de esas redes.

## **5.- Los ámbitos territoriales de ejecución urbanística.**

### **A.- Criterios generales de identificación y delimitación.**

Esos ámbitos son los regulados en la legislación urbanística vigente.

En concreto, están conformados en cada caso por el conjunto de los terrenos asociados a cada una de las modalidades o tipos de actuación regulados en dicha legislación: actuaciones aisladas; actuaciones de dotación; actuaciones integradas; actuaciones de ejecución de las dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

En lo que se refiere a la ejecución de las previsiones incluidas tanto en este Plan General como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, la delimitación de los ámbitos asociados a cada una de esas modalidades de actuación, y, en particular, de las tres primeras mencionadas así como de, en su caso, las correspondientes unidades de ejecución, se adecuará a, entre otras, las premisas que se exponen a continuación:

- a) Dichos ámbitos se entenderán conformados en cada supuesto tanto por los terrenos incluidos en ellos a todos los efectos, como por, en su caso, los adscritos a los mismos.
- b) Se entenderán incluidos en esos ámbitos o adscritos a ellos todos los terrenos vinculados al desarrollo urbanístico planteado en cada caso, con independencia tanto de su destino a usos lucrativos o dotacionales públicos, como de su continuidad o discontinuidad física.
- c) En consonancia con lo anterior, se considerarán incluidos y/o adscritos a dichos ámbitos la totalidad de los terrenos destinados a dotaciones públicas generales y locales vinculados a dichos desarrollo, tanto a los efectos de la obtención de esos terrenos por la Administración, como a los de, en su caso, la ejecución y abono de las correspondientes obras.
- d) En la medida en que la consecución de los objetivos planteados, incluidos los anteriores, lo justifique, los citados ámbitos podrán ser físicamente continuos o discontinuos.

Tratándose de suelos urbanos tanto continuos como discontinuos espacialmente, los citados ámbitos podrán conformarse mediante la inclusión o la adscripción de los correspondientes terrenos a los mismos. Las correspondientes decisiones serán adoptadas en cada supuesto en atención a la idoneidad de una u otra solución a los efectos de la consecución de los objetivos planteados.

Por su parte, tratándose de terrenos urbanizables espacialmente continuos, los correspondientes ámbitos de ejecución se conformarán bien mediante la integración de aquellos en éstos, bien mediante su adscripción. A su vez, en los supuestos de discontinuidad espacial de los mismos, los citados terrenos serán adscritos a los ámbitos de ejecución.

- e) A los efectos de la identificación y/o delimitación de dichos ámbitos, tanto mediante la inclusión como la adscripción de terrenos a los mismos, serán objeto de la debida y expresa consideración los criterios expuestos en, entre otros, el apartado "3" del anterior epígrafe "XXII" de este mismo Documento.

En consonancia tanto con esos criterios como con los expuestos en los (sub)apartados anteriores, y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se consideren debidamente justificadas, se ha de entender con carácter general que el conjunto de los terrenos de referencia a los efectos de la ordenación y cumplimentación de los estándares dotacionales asociados a un determinado desarrollo urbano han de vincularse a un mismo ámbito de ejecución urbanística, bien mediante su inclusión en él bien mediante su adscripción.

- f) En aplicación de los criterios anteriores, los ámbitos de ejecución podrán estar conformados por una suma de realidades diversas entre las que cabría citar:

\* Ámbitos espacialmente continuos o discontinuos entre sí, claramente delimitados.

- \* Terrenos y/o espacios singulares continuos o discontinuos entre sí, o incluso de naturaleza lineal, destinados o vinculados a dotaciones como pueden ser la vegetación, las infraestructuras de servicios (agua, saneamiento, electricidad, telefonía, telecomunicación, ...), etc.
- \* Terrenos cuya identificación en el momento de la adopción de las decisiones de ejecución mediante alguna de las cuatro mencionadas modalidades de actuación puede realizarse de forma tanto gráfica (con el consiguiente reflejo de los mismos en los planos elaborados en ese momento) como literaria (ejemplos: referencias literarias a la inclusión y/o adscripción al ámbito de los terrenos que resulten necesarios para la ejecución de las infraestructuras adecuadas para dotar de agua al mismo, con la consiguiente acometida de aquellas a la correspondiente red general, con independencia de que ésta se encuentre cerca o lejos de dicho ámbito; referencias literarias de esa misma índole en relación con otro tipo de infraestructuras de servicios que las justifiquen, para su posterior identificación y delimitación física en los Programas de Actuación Urbanizadora y en los proyectos de urbanización; implantación de vegetación en los puntos que con posterioridad fije el proyecto de urbanización; etc.).
- \* Terrenos clasificados de modo diverso.

Así, la respuesta a determinadas necesidades dotacionales de los desarrollos urbanos planteados puede incidir en mayor o menor medida en terrenos clasificados como suelo no urbanizable. Así, esta clase de suelo puede resultar afectada por previsiones de ordenación de nuevas infraestructuras de agua, saneamiento, electricidad, etc., o de mejora y ampliación de otras preexistentes, que resulte necesario ejecutar para dar servicio a aquellos desarrollos urbanos. Y en coherencia con esas premisas, resulta razonable considerar que tanto la obtención de los terrenos afectados por esas infraestructuras como el abono de las correspondientes obras forman parte de las cargas de urbanización de dichos desarrollos, cuando menos en el porcentaje que en cada caso se estime adecuado.

Una situación similar a la anterior aunque diversa puede plantearse en el supuesto de que los terrenos afectados por dotaciones como las indicadas se clasifiquen como suelo urbanizable y, complementariamente, esas dotaciones vayan a dar servicio a desarrollos planteados en suelos urbanos y urbanizables.

En situaciones como esas, resulta razonable la determinación de medidas que garanticen la participación de todos los desarrollos planteados en la ejecución de las indicadas dotaciones. Y todo ello tiene una directa incidencia en la propia configuración y delimitación de los ámbitos de ejecución urbanística.

#### B.- Los ámbitos de actuación integrada (AAI).

Afectando a terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización para los que se determina la ordenación pormenorizada, este Plan General identifica y delimita los correspondientes ámbitos de actuación integrada, conformados tanto por terrenos incluidos en ellos como por, en su caso, otros adscritos a los mismos, a los efectos de la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora.

Esos ámbitos son concretamente los reflejados en el plano "V.1 Condiciones de ejecución urbanística" del documento "5. Planos" de este mismo Plan General.

Su relación es, concretamente, la expuesta en el siguiente cuadro.

**RELACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA (AAI)  
DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL.**

| RELACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA (A.A.I.) | RELACIÓN DE SUBÁMBITOS INTEGRADOS EN UN MISMO A.A.I.           | SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)- |
|---|--|---------------------------------|
| 1   | 4.2 Isla Autovía   | 15.712                          |
| 2   | 5.1 Gorostidi – Voith (sin la parcela industrial – gasolinera) | 51.722                          |
| 3   | 5.2 Antigua Misericordia.                                      | 2.373                           |
| 4   | 5.3 Calle Uzturre  | 2.172                           |
| 5   | 6.1 San Cosme y San Damián.                                    | 3.660                           |
| 6   | 6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5                                   | 7.665                           |
|   | 6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Clara                              | 2.105                           |
|   | Total  | 9.770                           |
| 7   | 9.3 Corazonistas.  | 1.098                           |
| 8   | 12.3 Paseo S. Francisco 20-22.                                 | 1.228                           |
| 9   | 12.4 Paseo S. Francisco 32-34-36.                              | 1.579                           |
| 10  | 13.1 Paseo San Francisco 37                                    | 1.512                           |
| 11  | 14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10.                                   | 1.984                           |
| 12  | 14.2 Kondeaneko Aldapa 30.                                     | 2.846 <sup>1</sup>              |
| 13  | 14.3 Berazubi ikastetxea.                                      | 2.428                           |
| 14  | 14.4 Elkano kalea.   | 1.286                           |
|   | 19.1.1 Parte de Villas San Blas.                               | 3.739                           |
|   | 23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial.                      | 51.781                          |
|   | Total  | 56.806                          |
| 15  | 15.1.1 Tolosana  | 5.280                           |
| 16  | 15.1.2 Igarondo.   | 6.089                           |
| 17  | 15.2 Zubizarreta   | 4.307                           |
| 18  | 15.3 Kondeaneko Aldapa 11.                                     | 2.991                           |
| 19  | 24.1 Iurreamend Pasealekua.                                    | 61.372                          |

En todo caso, conforme a lo indicado, a los ámbitos de actuación integrada expuestos en el cuadro anterior se han de añadir tanto los que deban ser delimitados por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, como aquellos otros que, resultando afectados por el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan, deban ser considerados como tales (se encuentran en esta situación, entre otros, los subámbitos "7.1 Margen Izquierda" y "29.1 Argaia"), de conformidad con los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en dicho Plan.

<sup>1</sup> De la superficie total de 2.846 m<sup>2</sup> del (sub)ámbito "14.2 Kondeaneko Aldapa 30", 2.450 m<sup>2</sup> forman parte del Ámbito Urbanístico "14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak)", y los restantes 396 m<sup>2</sup> del Ámbito Urbanístico "15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)".

C.- Los ámbitos objeto de actuaciones de dotación.

Se han de considerar integrados en estos ámbitos los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

Se han de considerar vinculados a ese tipo de ámbitos tanto los directamente afectados en cada caso por el indicado incremento de edificabilidad como los destinados y/o asociados a las correspondientes dotaciones públicas que de conformidad con los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en este mismo Plan General (apartado "3" del anterior epígrafe "XXII" de este mismo Documento) han de entenderse vinculados al citado incremento.

D.- Los ámbitos de actuación aislada.

En concreto, se sujetan a ese tipo de ejecución los terrenos que, de acuerdo con los criterios de clasificación urbanística expuestos en el apartado "1" del anterior epígrafe "XXII", se integran en la citada clase y categoría de suelo, y son objeto de obras sujetas a ese tipo de actuación.

En consonancia con ello, se han de considerar vinculados a esos ámbitos, entre otros, todos los terrenos que en cada caso resulten afectados por los obras de urbanización que deban ejecutarse para que el terreno adquiriera la condición de solar.

Las previsiones planteadas en todas esas materias son las expuestas en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.

A su vez, la delimitación de las unidades de ejecución y la determinación del correspondiente sistema de actuación de cada una de ellas se ha de ajustar a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se consideren oportunas, se estima conveniente la determinación de esas previsiones bien en los Programas de Actuación Urbanizadora, siempre que deba procederse a su formulación, bien mediante el procedimiento autónomo regulado con ese fin en la legislación vigente<sup>1</sup>.

## 6.- **Los coeficientes de ponderación de usos.**

La vigente legislación urbanística<sup>2</sup> prevé la determinación, en el marco de la ordenación urbanística pormenorizada, de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos, que, en su caso "podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución".

En este caso, esa tarea se aborda a partir de, entre otros, los parámetros que se exponen a continuación:

---

<sup>1</sup> Dicho procedimiento es el regulado en, entre otros, el artículo "145.1" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

<sup>2</sup> Artículo "56.1.f" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

A.- Con carácter general, su ámbito de aplicación se extiende a los suelos urbanos del municipio para los que este Plan General determina la correspondiente ordenación pormenorizada. Su determinación responde a, entre otros, los siguientes criterios:

- a) Han sido fijados a partir de la consideración de los valores de repercusión del suelo establecidos en la vigentes ponencias de valoración catastral, actualizados al presente, y prospectados al futuro.
- b) Se plantean para su aplicación en los ámbitos en los que, en el contexto de los correspondientes expedientes administrativos, deba procederse a la (equi)distribución de la edificabilidad urbanística / ponderada proyectada bien entre la Administración y los particulares, bien entre estos últimos exclusivamente.

Así, sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado, son de aplicación tanto en los procesos de ejecución urbanística que requieran la formulación de proyectos de reparcelación (bien en suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización, bien en cualquier otra categoría de suelo urbano), como en los suelos urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad ponderada.

- c) Podrán / deberán ser actualizados / adaptados mediante los mecanismos que se estimen adecuados, bien en el contexto de la formulación de proyectos de equidistribución, bien en otros que resulten oportunos, incluido, en su caso, el de la formulación de Programas de Actuación Urbanizadora.
- d) Sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado "D", los distintos Ámbitos Urbanísticos delimitados en este Plan General constituyen el ámbito de referencia territorial de los mismos. Así, cada uno de aquellos Ámbitos o partes de ellos para los que dicho Plan define la ordenación pormenorizada y en los que su determinación se ha entendido conveniente, cuenta con su propia relación de coeficientes. No se definen en los Ámbitos que, en atención a sus propias características, incluidas las relacionadas con su grado de consolidación, se han entendido innecesarios los mismos.

Eso sí, de conformidad con lo expuesto en el anterior apartado "c", esos coeficientes deberán ser actualizados / adaptados a los concretos y particulares condicionantes y características de los ámbitos de actuación integrada y unidades de ejecución delimitados en este Plan. Esa actualización / adaptación deberá ser acometida bien en el contexto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de equidistribución, bien en ambos, bien mediante otros mecanismos que se estimen adecuados.

- f) La edificabilidad urbanística vinculada al régimen de la vivienda de protección oficial de régimen general constituye en todos los casos el uso de referencia de los coeficientes de ponderación que se plantean, incluso en el caso de los Ámbitos Urbanísticos en los que este Plan no contemple la construcción de viviendas vinculadas a ese régimen.

Esa previsión responde a, entre otras, las dos razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, constituye un referente tipológico y económico que permite comparar y contrastar los coeficientes de unos y otros Ámbitos Urbanísticos. Y eso da pie, a su

vez, a la realización de los análisis globales de la materia que se estimen necesarios. El hecho de que su valor económico (valor de repercusión del suelo) sea en todos los casos el mismo, hace que sea un referente adecuado a ese respecto. En caso contrario, cada ámbito territorial de determinación de coeficientes constituiría un mundo en sí mismo estanco, sin puentes y conexiones con los restantes. Y se estima que esas situaciones son más bien contraproducentes. No hay más que pensar en, por ejemplo, los supuestos de ámbitos de actuación integrada y unidades de ejecución discontinuas al tiempo que integradas en Ámbitos Urbanísticos diferenciados. La inexistencia de ese tipo de referentes podría dar lugar a problemas que han de ser prevenidos.

En segundo lugar, sin perjuicio de lo expuesto en el anterior apartado "c", la actualización anual de los valores económicos de la vivienda de protección oficial constituye un referente general de actualización, también de los restantes usos sujetos a coeficientes de ponderación, cuyo valor no ha de ser desestimado, aún reconociendo que puede resultar excesivamente limitado y corto.

Los coeficientes que ahora se plantean de acuerdo con esos criterios son los expuestos en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos en los que se integran los citados suelos urbanos con ordenación pormenorizada, y que responden a los criterios y justificaciones indicados en el documento "4. Estudio Económico-Financiero" de este Plan.

- B.- Tratándose de suelos urbanos no consolidados cuya ordenación pormenorizada deba ser fijada en el correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en desarrollo de este Plan General, los coeficientes deberán ser fijados por dicho Plan Especial.
- C.- Algo similar sucede en el caso de los suelos urbanizables sectorizados. En este supuesto, la determinación de los coeficientes constituye una más de las tareas del Plan Parcial a promover en esos suelos.
- D.- En atención a los propios condicionantes y a la finalidad de unos y otros, los coeficientes de ponderación no inciden ni en las tipologías de uso de carácter rotacional público, ni en los Ámbitos Urbanísticos o partes de los mismos destinados a dotaciones públicas. Así, ni se definen en los Ámbitos objeto de ese destino para los que este Plan General determina la ordenación pormenorizada (como es el caso de, por ejemplo, el Ámbito Urbanístico "1. Santa Lucia. Equipamiento docente"), ni deberán determinarse en el futuro para aquellos otros sujetos a ese mismo destino (como es el caso de, por ejemplo, el Ámbito Urbanístico "2. Santa Lucia. Equipamiento general")

#### **7.- Modalidades de proyectos de obras de urbanización y criterios de formulación de los mismos.**

Las previsiones anteriores se complementan con los criterios de elaboración de los proyectos necesarios para la determinación y ejecución de las obras de urbanización proyectadas, en particular en lo referente a la delimitación de los ámbitos afectados por los mismos, y a la identificación del tipo de proyecto a elaborar y promover con esa finalidad.

Los tipos de proyectos a promover con ese fin son concretamente los siguientes:

- A.- Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
- B.- Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.
- C.- Restantes proyectos de obra regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

Los criterios de formulación de los mismos son los establecidos tanto en la citada Ley como en los dos Documentos incluidos en el documento "2 Normas Urbanísticas" de este Plan General.

## **XXVII.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Con carácter general, el horizonte de proyección de este Plan General y de sus propuestas ha de considerarse extendido a un período aproximado de ocho años, contados a partir de su aprobación definitiva.

En ese contexto general, centrando la atención en las propuestas estructurales de este Plan, a modo de parámetros de la programación de su desarrollo y ejecución cabe citar los siguientes:

### **1.- Propuestas de carácter estratégico.**

Sin idea alguna de quitar relevancia a las restantes, cabe considerar como tales propuestas estratégicas:

- \* La reforma y rehabilitación urbana de Avenida de San Sebastián, Arramele, Casco Histórico, Plaza Euskal Herria y su entorno, Tolosana-Igarondo, San Esteban y Olarrain.
- \* Los nuevos desarrollos residenciales proyectados en Arramele, San Esteban y Amarotz.
- \* Los desarrollos de actividades económicas previstos en Avenida de San Sebastián, Apatta Erreka y Olarrain.
- \* Atención y respuesta a las necesidades de los núcleos rurales.
- \* Elaboración y aprobación de los correspondientes planes de movilidad sostenible, con particular atención, en este contexto, al transporte público, a las redes peatonal y ciclista, y a la correspondiente y necesaria red de aparcamientos, complementados con la adecuada programación de la ejecución de las propuestas que se incluyan en los mismos.
- \* Complementación y/o remodelación de la red viaria actual, con particular atención a las propuestas de: complementación del actual nudo de conexión de la carretera "N-I" con el municipio en el entorno de Santa Lucia, con la construcción del nuevo puente sobre el río Oriá y la nueva rotonda en las inmediaciones de la gasolinera Arriaran; reajuste y mejora del viario en Olarrain; nuevo vial de conexión con la clínica La Asunción desde Santa Lucia; ejecución del paso viario por debajo de Kondeaneko Aldapa; etc.

- \* Desarrollo y ejecución de las propuestas planteadas en materia de espacios libres generales: urbanización de los parques Arkaute, Zumardi Txiki y Zumardi Haundi; obtención y urbanización de los nuevos parques Elozegi, Iurramendi y Amarotz; etc.

## 2.- Programación de los desarrollos desde la lógica de su propia ejecución.

La lógica del desarrollo y la ejecución de algunas de las propuestas planteadas exige su consideración, no como islas, sino desde, por un lado, su relación con otras propuestas y, por otro, la necesidad de su ejecución conjunta y coordinada. Merecen una particular atención a ese respecto cuestiones como las siguientes:

- \* Se ha de proceder a la debida coordinación de los procesos de ejecución de los desarrollos planteados en, por un lado, el (sub)ámbito "5.1 Gorostidi-Voith" y, por otro, "5.2 Antigua Misericordia" y "5.3 Calle Uzturre", en lo referente a, entre otros extremos, la propia calle Uzturre, y el espacio público resultante en torno a la ermita San Juan de Arramele.

También en este caso, esa coordinación se ha de extender a la fase de elaboración de, en particular, los correspondientes proyectos de urbanización, en aras a la adecuada concatenación de sus propuestas.

- \* La debida consideración conjunta de, por un lado, la propuesta de ejecución del nuevo vial de conexión con la clínica La Asunción, desde Santa Lucia, y, por otro, las intervenciones de reforma y rehabilitación urbana planteadas en ambos márgenes de Izaskungo Igoera en su colindancia con la calle Santa Clara.
- \* El tratamiento y la ejecución unitarios de, por un lado, el nuevo desarrollo residencial proyectado en San Esteban, y, por otro, la determinación y ejecución de las obras de mejora de su conexión con el centro urbano, cualquiera que sea la alternativa por la que se apueste a ese respecto (mejora de las conexiones bajo el ferrocarril; soterramiento del ferrocarril).
- \* El tratamiento y la consideración conjunta de, por un lado, el nuevo desarrollo planteado en el ámbito Olarrain, por otro, la remodelación del viario en ese entorno, incluida la remodelación del nudo viario con la carretera "GI-2634" (comunicación con Albistur, Bidania, Errezil, etc.), y, por último, su unión peatonal y ciclista con el ámbito "25. Usabal Kirolgunea" mediante una nueva pasarela sobre el río Oria.
- \* El tratamiento y la consideración conjunta de, por un lado, los nuevos desarrollos residenciales planteados en los cascos urbanos de Bedaio y Urkizu, y, por otro, la ejecución de las necesarias obras de (re)urbanización del conjunto de esos cascos, incluidas las realidades preexistentes en cada uno de ellos.
- \* Los desarrollos proyectados en los (su)ámbitos "14.2 Kondeaneko Aldapa 30" y "14.3 Berazubi Ikastetxea" han de ser objeto de la debida coordinación en la medida en que ámbos resultan afectados por el nuevo vial proyectado en ese entorno por debajo de Kondeaneko Aldapa.

### **3.- La elaboración del planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General y su programación.**

Los criterios de programación de las tareas de elaboración del planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General han de entenderse estrechamente relacionados con los antes expuestos en torno a la consideración o no de las correspondientes propuestas como estratégicas. Así, su consideración como tales justifica la agilización de los procesos de elaboración de esos planes, salvo que existan circunstancias o condicionantes que deban ser previamente despejados o resueltos.

En ese contexto, cabe apuntar a ese respecto pautas generales de intervención como las siguientes:

A.-Elaboración y aprobación dentro del primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General de los planes especiales previstos en:

- \* El subámbito "4.1 Avenida San Sebastián".
- \* El subámbito "7.3 Casco Central".
- \* El subámbito "9.1 Plaza Euskal Herria y entorno".
- \* El subámbito "11.1 San Esteban. Residencial".
- \* El subámbito "12.1 La Alhondiga".
- \* El subámbito "12.2 Plaza-Estación RENFE".
- \* El subámbito "20. Papelera Amarotz".
- \* El ámbito urbanístico "32. Casco de Urkizu".
- \* El ámbito urbanístico "33. Casco de Bedaio".
- \* El ámbito "34. Núcleo rural de Aldaba".

Sin quitar importancia a los restantes, los procesos de elaboración de los planes especiales de los (sub)ámbitos "7.3 Casco Central" y "9.1 Plaza Euskal Herria y entorno" han de ser objeto de la mayor agilización posible.

B.-Elaboración y aprobación dentro del primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General del plan parcial del ámbito "26. Olarrain".

### **4.- La promoción y elaboración de los Programas de Actuación Urbanizadora.**

Se propone su elaboración de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

- \* Elaboración y aprobación dentro de los dos primeros años contados a partir de la aprobación de este Plan General de los Programas referidos a, entre otros:
  - El (sub)ámbito "5.1 Gorostidi-Voith".
  - El (sub)ámbito "5.2 Antigua Misericordia".
  - El (sub)ámbito "5.3 Calle Uzturre".
  - El (sub)ámbito "6.2 Calle Ibaralde 1, 3 y 5".
  - El (sub)ámbito "7.1 Margen Izquierda".
  - El (sub)ámbito "9.3 Corazonistas".
  - El (sub)ámbito "14.3 Berazubi Ikastetxea".

- Los (sub)ámbitos "14.4 Elkano kalea", "19.1.1 Parte de Villas San Blas" y "23.1 Usabal. Nuevo Desarrollo Industrial".
- \* Elaboración y aprobación dentro de los cuatro primeros años contados a partir de la aprobación de este Plan General de los Programas referidos a, entre otros:
  - El (sub)ámbito "12.4 Paseo San Francisco 32-34-36".
  - El (sub)ámbito "13.1 Paseo San Francisco 37".
  - El (sub)ámbito "14.2 Kondeaneko Aldapa 30".
  - El (sub)ámbito "15.2 Zubizarreta".
  - El (sub)ámbito "24.1 Iurramendi Pasealekua".
- \* Elaboración y aprobación dentro de los seis primeros años contados a partir de la aprobación de este Plan General de los Programas referidos a, entre otros:
  - El (sub)ámbito "6.1 San Cosme y San Damian".
  - El (sub)ámbito "12.3 Paseo S. Francisco 20-22".
  - El (sub)ámbito "14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10".
  - El (sub)ámbito "15.3 Kondeaneko Aldapa 11".
- \* Los criterios de elaboración de los Programas de Actuación Urbanizadora a promover en los ámbitos objeto de planeamiento pormenorizado a elaborar y tramitar en desarrollo de este Plan han de ser definidos por dicho planeamiento.

## **5.- Los compromisos y responsabilidades de desarrollo y ejecución de las propuestas planteadas.**

Esos compromisos y responsabilidades son los resultantes de, entre otros, los criterios que se exponen a continuación:

- \* Las obras de complementación del actual nuevo viario de conexión de la carretera "N-I" con el término municipal en el entorno de Santa Lucia (nuevo puente sobre el río Oria y nueva rotonda en las inmediaciones de la gasolinera Arriaran) serán ejecutadas y abonadas de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento vigente con anterioridad a la formulación de este Plan General.

En consonancia con esos criterios, los desarrollos proyectados en los subámbitos Isla Autovia y Gorostidi-Voith contribuirán a la ejecución de la indicada nueva rotonda en los términos y cuantía determinados en dicho planeamiento anterior.

- \* En cuanto a la ejecución y abono de las obras de mejora de la conexión de San Esteban con el centro urbano:
  - Se plantea su consideración como una obligación propia de la entidad competente en materia ferroviaria (RENFE, ADIF, etc.).
  - Tratándose de la solución de mejora y ampliación del paso bajo el ferrocarril, su coste ha de ser considerado como carga de urbanización de los titulares de los derechos

urbanísticos del (sub)ámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial", en la parte en que el mismo no sea asumido por aquella entidad.

- La propia viabilidad de la alternativa de soterramiento del ferrocarril ha de entenderse condicionada a la precisa determinación de las medidas y decisiones necesarias para su financiación, especialmente en la parte en la que la misma no sea asumida por la indicada entidad competente en materia ferroviaria. En este caso, esa financiación se adecuará a, entre otros, los criterios siguientes. En primer lugar, no será considerada como carga de urbanización general de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en el (sub)ámbito "11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial". En segundo lugar, se analizará la viabilidad o no de considerarlo, bien en su totalidad, bien parcialmente, como carga de urbanización a imputar al urbanizador a seleccionar en el contexto de la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a promover para la ejecución del desarrollo residencial planteado en ese (sub)ámbito. En tercer lugar, el Ayuntamiento podrá acordar el destino a ese fin de bienes y/o derechos urbanísticos patrimoniales que le sean adjudicados en el proceso de equidistribución de la unidad de ejecución que se delimite en el referido (sub)ámbito. En cuarto lugar, se analizarán y determinarán cualesquiera otras medidas de financiación pública que se estimen adecuadas y posibles.
- \* Con carácter general, el planeamiento pormenorizado al que se hace referencia en los anteriores apartados "3.A" y "3.B" será de promoción municipal.

En todo caso y siempre que se estime adecuado, esa responsabilidad podrá ser delegada en la iniciativa privada siempre que ésta se comprometa a la realización de esa tarea en los plazos establecidos en cada caso y de conformidad con los criterios y condiciones que establezca el Ayuntamiento al respecto

- \* También con carácter general, las obligaciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización asociadas a los diversos desarrollos urbanísticos proyectados serán consideradas como obligaciones propias de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en cada caso, con la salvedad referida a la exención a ese respecto de la edificabilidad urbanística correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal.

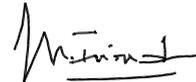
En Donostia-San Sebastián, Enero de 2009.



Fdo.: Santiago Peñalba.



Manu Arruabarrena.



Mikel Iriondo

**Documento "1. MEMORIA"**

**ANEXO 1.**

COPIA DEL INFORME ELABORADO EN JULIO DE 2005 POR "INDIC.  
INICIATIVES DINÁMIQUES COMUNITARIES" REFERIDO A LAS  
JORNADAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA REALIZADAS  
LOS DÍAS 8 Y 9 DE JULIO DE 2.005.





# Jornadas de diagnóstico

Informe provisional

Proceso participativo de la  
Revisión de las Normas Subsidiarias de Tolosa

Julio de 2005



Este documento es el resultado de las Jornadas de Participación Ciudadana, en el marco del proceso de revisión de las Normas Subsidiarias de Tolosa, realizada el 8 y 9 de julio de 2005 en Tolosa.

Las Jornadas de Participación Ciudadana finalizó con una serie de elementos y aportaciones a tener en cuenta a la hora de redactar el diagnóstico.

Dado que son fruto de un proceso de reflexión y debate, también quedan recogidas todas y cada una de las reflexiones y aportaciones realizadas por los participantes en los diferentes momentos de las jornadas.

# Índice

|   |    |
|---|----|
| Introducción                                | 4  |
| Metodología de las jornadas participativas  | 5  |
| La organización de las jornadas             | 5  |
| Síntesis de resultados de las Jornadas      | 9  |
| Conclusiones por bloques temáticos          | 13 |
| Crecimiento y protección del medio natural  | 14 |
| Equipamientos, patrimonio y espacios libres | 16 |
| Movilidad y comunicaciones                  | 21 |
| Aportaciones por grupos funcionales         | 25 |
| Ciudadanía a título individual              | 26 |
| Representantes de entidades                 | 35 |
| Agentes económicos                          | 40 |
| Anexo                                       |    |
| Programa de las jornadas                    | 46 |
| Valoración de las jornadas                  |    |
| Ficha de valoración                         | 47 |
| Resultados de valoración                    | 49 |
| Participantes                               | 56 |

## Introducción

---

La revisión de las Normas Subsidiarias (NNSS) es un instrumento de ordenación integral del territorio para planificar el desarrollo del municipio. Como tal, es un proceso<sup>1</sup> y un documento que tiene como fin pensar en el presente y futuro del municipio y su territorio de forma global e integral, por lo que comporta reflexionar entorno a qué municipio queremos.

El Ayuntamiento de Tolosa tiene la voluntad de abrir espacios de participación durante este proceso de revisión, donde los agentes del territorio puedan realizar sus aportaciones, tanto en lo que se refiere al diagnóstico de la ciudad como a la definición de propuestas a incorporar en el documento de revisión de las NN.SS.

Así pues, este proceso metodológico abierto a la participación en la revisión de las normas subsidiarias, se divide en dos fases claramente definidas en función de sus objetivos: una primera fase de diagnóstico, y una segunda de propuestas. Estas fases se concretan en dos jornadas participativas.

Actualmente, el proceso de revisión de las normas subsidiarias está en **fase de diagnóstico**. Hasta el momento, el equipo redactor responsable ha establecido diferentes contactos a través de reuniones con agentes del territorio que, por su profesión o trayectoria, tiene un alto interés o puede aportar información clave a los trabajos de elaboración de las NN.SS. Fundamentalmente se dirigen hacia grupos culturales, deportivos, asociaciones de montaña, Agenda 21 y asociaciones que han trabajado en cuestiones de accesibilidad o temas vinculados. De esta manera, de forma estable y continuada, se establece un canal de contraste con el equipo redactor.

En este marco general, el Ayuntamiento de Tolosa ha organizado un espacio de debate, las **Jornadas de participación al diagnóstico**, para hacer partícipes a todos los agentes socio - económicos y recoger los elementos de diagnóstico del municipio. La convocatoria se ha realizado a agentes económicos del territorio, representantes de entidades y ciudadanía a título individual, con la finalidad de incorporar sus aportaciones al trabajo de los técnicos del equipo redactor.

Una vez completado el **diagnóstico**, se presentará un **avance**, con la finalidad de determinar los criterios y objetivos generales de este nuevo planeamiento del municipio. Momento en el cual se volverá a abrir un espacio de participación presencial, donde los agentes socio – económicos podrán

aportar sus propuestas y opiniones. Posteriormente, el pleno municipal tendrá que aprobarlo inicialmente y se abrirá un periodo de **exposición pública** y **presentación de alegaciones**. Toda la ciudadanía podrá examinarlo y presentar alegaciones, que posteriormente el Pleno Municipal tendrá que valorar para estimar o desestimar y aprobar provisionalmente. Las Normas Subsidiarias, con las modificaciones incorporadas y aprobado provisionalmente, se tramitarán a la Diputación Foral de Guipúzcoa para su **aprobación definitiva**.

El documento que a continuación se presenta es el resultado del trabajo realizado en el marco de las **Jornadas de diagnóstico**, que se realizaron el pasado viernes 8 y sábado 9 de julio, en el ayuntamiento de Tolosa.

## Metodología de las jornadas participativas

---

El objetivo de la **Jornadas de diagnóstico** era debatir entorno a la situación actual de Tolosa, para trasladar al equipo redactor del proyecto las inquietudes y visiones de los ciudadanos y ciudadanas respecto el estado actual del municipio.

La convocatoria a las jornadas se realizó a través de cartas y llamadas telefónicas a:

- Ciudadanía a título individual. Se trataba de personas no asociadas, teniendo en cuenta las variables de género y edad.
- Entidades y asociaciones del municipio.
- Agentes económicos: comerciantes, industriales, etc.

## Organización de las Jornadas de diagnóstico

---

Esta primera fase del proceso tenía como principal objetivo identificar aquellos aspectos fundamentales que preocupan a los/as ciudadanos/as de Tolosa, tanto los aspectos positivos (y que por lo tanto se deberían mantener y cuidar), como los aspectos negativos (y que por lo tanto debemos cambiar).

El objetivo de las jornadas era crear un espacio donde los diferentes actores sociales de Tolosa pudieran realizar sus aportaciones al diagnóstico de la situación. De esta manera, el diagnóstico

---

<sup>1</sup> Fuente: exposición de Mikel Iriondo, del equipo redactor de las NN.SS. de Tolosa.

elaborado por el equipo redactor responsable es enriquecido y contrastado por los agentes del territorio.

Para conseguir este objetivo la jornadas se estructuraron en diferentes momentos, divididos en tres sesiones. En primer lugar, una **sesión de información y formación**, realizada el viernes día 8 de julio de 19.30 a 21:30 horas, y el sábado día 9 de 9.30 a 11.00 horas, donde los responsables políticos y técnicos del proceso presentaron el proceso y expusieron las líneas básicas y contenidos más destacados del diagnóstico realizado hasta el momento. Esta primera sesión era abierta a todos los ciudadanos/as de Tolosa.



Los contenidos de la sesión fueron:

- En primer lugar, presentación institucional de las jornadas y establecimiento del marco de las jornadas. Se trataba de explicar en qué consiste la revisión de las normas subsidiarias, qué regulan, su alcance y consecuencias (a definir por el equipo redactor o arquitectos/as municipales), a cargo de Jokin Bildarratz, alcalde del municipio.
- En segundo lugar, presentación y explicación del proceso participativo y los objetivos, a cargo de Elisabet Arrieta.
- En tercer lugar, explicación del marco general de contexto, a cargo de Mikel Iriondo, consistente en:
  - Conceptos y términos generales. Diccionario.
  - El proceso de revisión de las normas subsidiarias de planeamiento y su estado actual.
  - Por último, explicación de la situación actual del municipio y el diagnóstico de la misma, que ayudara a los participantes en el momento de reflexionar y debatir. La información expuesta se facilitó impresa a todos los asistentes a la sesión.

En segundo lugar, una **sesión de reflexión y debate**, previa inscripción de los participantes, desarrollada el sábado 9 de julio de 11:30 a 14:00 horas. Esta sesión consistía en un debate por grupos funcionales (representantes de entidades, agentes económicos y ciudadanos a título individual), donde se reflexionaba y recogían las diferentes aportaciones de los asistentes. El objetivo era que cada participante realizara sus aportaciones en base a sus conocimientos, vivencia y experiencia de la ciudad.

Para facilitar la reflexión, la dinámica de grupos de trabajo giró entorno a dos ejes:

- elementos positivos del municipio que debemos mantener;
- aspectos negativos que debemos corregir entorno cada ámbito temático.



Así mismo, se facilitaron tres bloques temáticos que orientaran y ayudaran al debate, pero sin que supusiera en ningún caso una limitación al mismo.

- Crecimiento y protección del medio natural.
- Equipamientos, patrimonio y espacios libres.
- Movilidad y comunicaciones.

Una vez finalizado este primer momento de reflexión, todos los asistentes se reunieron en plenario para explicar las diferentes aportaciones de cada grupo al resto de participantes. De este modo, se compartían las visiones principales desarrolladas en los distintos grupos y se comenzaba a dibujar la *fotografía del estado actual de la ciudad*, según los distintos puntos de vista y las diversas percepciones.

Por último, la **sesión de cierre**, el mismo sábado día 9 de 16:00 a 18:30 horas, donde los asistentes se agruparon entorno a los tres ámbitos temáticos en que se ordenaban las reflexiones de los grupos funcionales de la mañana. Los participantes se distribuyeron según sus preferencias, pero garantizando que hubiera representación de cada uno de los perfiles funcionales en los tres grupos temáticos.



Este segundo espacio de debate, tenía como objetivo, relacionar, especificar y profundizar en las diversas visiones y aportaciones realizadas durante la mañana en el primer espacio de reflexión. De manera que se trabajó sobre la base de los tres grupos temáticos:

- Crecimiento y protección del medio natural.
- Equipamientos, patrimonio y espacios libres.
- Movilidad y comunicaciones.

Para finalizar, los participantes se reunieron en plenario para exponer las ideas principales que cada grupo temático había *redefinido* a partir de las aportaciones iniciales realizadas por todos los asistentes.



## Síntesis

Como elemento previo a la reflexión entorno a la situación actual de Tolosa, los participantes coincidían en establecer, como elemento central y transversal en el proceso, la necesidad de adecuar las nuevas normas subsidiarias que regirán el planeamiento urbanístico del municipio a la realidad actual del municipio. Realidad que hace referencia a las necesidades de los residentes, a la existencia de actividades económicas vinculadas a la industria, al comercio y los servicios, al aprovechamiento de equipamientos y recursos existentes, etc. Así, se considera que, partiendo de esta realidad compleja, hay que tener un **planteamiento global e integral** del territorio, sus actividades, necesidades y residentes.

Para ello se considera que es necesario un conocimiento técnico sobre qué actividades se están desarrollando actualmente, para poder planificar de manera que las normas pueden ser flexibles en algunos casos y no se evite el perjuicio a los propietarios y a los residentes del municipio.

También como elemento previo a tener en cuenta se especificó que es necesario introducir la transparencia como un criterio estable en la definición de las normas subsidiarias y en posteriores modificaciones parciales de éstas.

Las normas subsidiarias, como elemento de planeamiento, establecen el crecimiento potencial de la población y la manera cómo se realizará este crecimiento. En el año 2005, Tolosa tiene una extensión de superficie urbana de 6.78% (área urbana), frente al restante 93.22% como suelo no urbanizable (medio natural). La protección de este medio natural del municipio se debatió de manera transversal a todos los aspectos, considerando que cualquier crecimiento o actividad económica que planteara debía ser respetuosa con el entorno, si bien no debía ser un freno para el crecimiento.

Surgían dos elementos a tener en cuenta: por una lado, que estas nuevas promociones rehuyeran del modelo de las zonas de SAM o San Blas; y por otro, que se desarrollen políticas que permitan el aprovechamiento de los recursos existentes: vivienda vacía existente, aprovechamiento de los bajos de los locales, los primeros pisos y los áticos como viviendas. También en esta línea, se apuntaba la necesidad de dotar de mayor flexibilidad las Normas Subsidiarias para permitir actuaciones de vivienda en los cascos urbanos de las zonas rurales, de manera que permita establecerse a jóvenes que quieran ir a vivir y trabajar

a estas zonas. También se valoraba la necesidad de poder fragmentar los terrenos de los caseríos y poder convertirlos en unidades más pequeñas que faciliten las actividades y generen nuevas explotaciones.

También en el ámbito de la recuperación y aprovechamiento de elementos ya existentes se hace hincapié en la recuperación del **patrimonio histórico** de la ciudad, tanto en su aspecto externo como en su uso, como el juzgado, el mercado de abastos y el Tinglado.



En general, se hace una buena valoración de los **equipamientos** existentes, tanto los equipamientos culturales, la nueva zona deportiva, como los equipamientos educativos. Pese a ello, si se resalta algunos elementos y criterios que hay que tener en cuenta en el nuevo planeamiento. En primer lugar, y dada la política de concentración sectorial de equipamientos, hay que cuidar la excesiva densificación de zonas y combinar espacios con distinto uso (deportivo, de ocio, de paseo...). En segundo lugar, hay que planificar buscando el equilibrio en cuanto a los usos de los espacios en distintas zonas de la ciudad y potenciando el transporte público, valorado positivamente, para acceder a los equipamientos. Por último, y en relación a la distribución equilibrada, hay que tener en cuenta los barrios alejados de las zonas de equipamientos y poder disponer de locales, centros más pequeños, así como dotar de equipamientos a las zonas rurales.

También hay coincidencia en potenciar los **espacios abiertos** y cubiertos como equipamientos para uso lúdico, cultural, etc. como en Amaro, Larrandi y Mustad. Así, se hace una apuesta por la recuperación de Zumardi Txiki y Zumardi Haundi (buscando una solución para las plazas de aparcamiento que actualmente ofrecen estos espacios), el parque Elósegui (si se mantiene como parque público) y la plaza Justicia. También se señala la necesidad de crear una red que conecte con itinerarios los distintos espacios lúdicos, potenciando rutas, merenderos, etc. en zonas rurales, potenciando su conocimiento y uso lúdico, dotándolas de infraestructuras y servicios que permitan el desarrollo de esas actividades.

Atendiendo a la oferta actual de equipamientos especializados para colectivos, se detecta una falta de espacios para la gente más mayor (el geriátrico), para la gente joven (se propone aprovechar el trabajo realizado en la Bomboronea) y de espacios intergeneracionales (propuesta de espacio en el Mercado de Abastos).

En relación a la **actividad económica y actividad industrial**, la percepción es que ha habido una pérdida de industria en los últimos años, y por ello se considera que hay que atraer más actividad económica al municipio, principalmente actividad industrial. Estas nuevas zonas industriales deberían estar ubicadas en zonas bien comunicadas, y se propone implicar a instituciones supramunicipales en su planificación y promoción.

Pero no únicamente se trata de crear espacios adecuados, sino también de adecuar los ritmos de la administración a los ritmos de la industria, ya que se detecta poca flexibilidad en los trámites. Como ejemplo, se citaba la tramitación del permiso de la ubicación de una nueva industria en el municipio. Aspecto que hace necesario planificar estas acciones con antelación y avanzarse a la demanda para tener una mayor capacidad de respuesta.

En relación a las formas de **transporte** de la ciudad, se considera que el bide gorri es un elemento positivo para el municipio, y la movilidad de sus residentes, si bien en algunos espacios hay que cambiar y mejorar su ubicación.



Los participantes identifican la mejora de la **accesibilidad** para todos los peatones en el municipio, con una progresiva eliminación de barreras arquitectónicas, y se considera que hay que seguir trabajando en esa línea ya que en algunos puntos (que no se identificaron) es muy mejorable.

Si atendemos a las **comunicaciones** entre distintas zonas del municipio, son dos los puntos débiles a mejorar. Por un lado, hay una falta de continuidad urbana entre algunos barrios (por ejemplo, el barrio de Amaro) y el casco urbano de Tolosa, que impide un desplazamiento cómodo a los peatones. Por otro lado,

los núcleos rurales necesitan de la mejora de los viales de comunicación con la ciudad, ya que muchos de ellos tienen el asfaltado en mal estado.

Las valoraciones respecto a las comunicaciones de Tolosa con el entorno se centran en las entradas al casco urbano. Se constata que hay una única vía de entrada al centro, único itinerario para los vehículos, aspecto que complica y carga mucho el tráfico en la ciudad. Así mismo, hay mucha concentración de tráfico en diferentes puntos de la ciudad: Amaro, puente, Rondilla, etc. y necesidad de mejorar algunos puntos de acceso a lugares del municipio, como la Clínica La Asunción

Los **aparcamientos** fueron objeto de debate intenso por parte de los asistentes. En primer lugar, se partía de la consideración de que hay que dar un tratamiento global a diferentes elementos de la ciudad. Así, cuando se planifique el aparcamiento habrá que estudiar la movilidad del municipio, la peatonalización de las calles, los viales de entrada y salida del casco urbano, etc.



En segundo lugar, se diferencian entre aquellos que son para residentes y aquellos que no. Las plazas de aparcamiento en el centro de la ciudad, con diferentes precios de OTA para residentes o no, abrían la pregunta de, ¿quién tiene que ser tratado como residente: los vecinos de los barrios, de las zonas rurales, los trabajadores de los comercios, etc.?

Respecto a los aparcamientos para no residentes, se considera que faltan unos buenos aparcamientos en los extremos de la ciudad. Otra alternativa que se planteaba era dotar de un edificio de parking el centro (ubicado detrás del Archivo Comarcal), de manera que pudiera ser utilizado por los residentes con abonos y de manera rotativa por los visitantes.

## Ámbitos temáticos

## CRECIMIENTO Y PROTECCIÓN DEL MEDIO

### **Que las NN.SS. se hagan en base a la realidad de los residentes**

Se considera que el proceso de revisión de las Normas Subsidiarias debe hacerse en base a la realidad de los residentes. Para ello es necesario un mayor conocimiento técnico de que actividades se están desarrollando actualmente y planificar la acción de manera que las normas puedan ser flexibles en algunos casos y no se perjudique a los propietarios y a los residentes del municipio.

### **Actividad económica y actividad industrial**

Se valoraba que era necesario atraer más actividad económica al municipio, principalmente actividad industrial, ya que es éste tipo de actividad la que genera riqueza y a su vez atrae otras industrias de servicios. Estas nuevas zonas industriales deberían estar en zonas bien comunicadas, próximas a la Nacional I y seguramente se debería abordar a nivel supramunicipal, ya que se considera que el problema y su respuesta trascienden del ámbito local. Por otra parte, se señalaba la necesidad de adecuar los ritmos de la administración a los ritmos de la industria. Se indicaba que la actividad empresarial no puede estar esperando mucho tiempo o muchos trámites para poder decidir si se implanta en un territorio u otro. Es necesario planificar estas acciones con antelación y avanzarse a la demanda para poder tener una capacidad de respuesta mayor y dar facilidades a las empresas para que se instalen en el municipio.

Respecto a la zona industrial de la avenida de San Sebastián se señalaba que estaba desaprovechada pero que era difícil actuar ya que para un mejor aprovechamiento sería necesario mejorar los accesos y estas actuaciones la harían inviables económicamente.

### **Vivienda**

Se valoraba que era necesario hacer actuaciones para poder desarrollar nuevas promociones de vivienda; pero se destacaba que estas nuevas actuaciones no debían de ser como las desarrolladas en las zonas de SAM o San Blas. Se apuntaba la necesidad de evitar políticas que favorezcan la especulación y de aprovechar al máximo los recursos existentes. En este sentido, se señalaba hacer actuaciones para poder situar en el mercado la vivienda vacía existente, aprovechar los bajos de los locales, los primeros pisos y

los áticos como viviendas. También se apuntaba la posibilidad de estudiar el crecimiento aprovechando las laderas.

### **Zonas rurales**

Se destacaba la necesidad de desarrollar las zonas rurales y potenciar su conocimiento y uso lúdico. Para ello es necesario dotarlas de infraestructuras y servicios que permitan el desarrollo de esas actividades. También se reclamaba mayor flexibilidad de las Normas subsidiarias en estas zonas para que permitan hacerse actuaciones de vivienda en los cascos urbanos de esas zonas y puedan servir de atracción para jóvenes que quieran ir a vivir y trabajar a esas zonas. También se valoraba la necesidad de poder fragmentar los terrenos de los caseríos y poder convertirlos en unidades más pequeñas que faciliten las actividades y generen nuevas explotaciones.

### **Protección del medio natural**

La protección del medio natural se debatió de manera transversal en todos los otros aspectos, de manera que cualquier crecimiento o actividad económica que se planteara debía ser respetuosa con el entorno. Si se señaló de manera concreta la necesidad de mejorar la gestión de los residuos para minimizar el impacto ambiental.

## EQUIPAMIENTOS, PATRIMONIO Y ESPACIOS LIBRES

### **Usar como criterio para el diseño y el uso de equipamientos el aprovechamiento y la optimización de los recursos existentes**

La idea sería aprovechar edificios o espacios que ya están construidos o existen para darles uso de equipamiento público antes de construir nuevos edificios.

### **Recuperar el patrimonio de la ciudad**

Relacionado con la idea anterior, se consideraban muy positivas todas las iniciativas de recuperar edificios que son patrimonio del municipio, tanto por el aspecto externo, como por el uso, que puede estar destinado a uso social. Algunos ejemplos de espacios por recuperar serían en primer lugar el juzgado, el mercado de Abastos y el Tinglado, y en segundo lugar la iglesia de los Corazonistas.

### **Criterios en cuanto a la ubicación de los equipamientos**

Había acuerdo en valorar la concentración de determinados equipamientos grandes como los deportivos o los educativos en determinadas zonas pero se hacían una serie de matices a tener en cuenta:

- En caso de centralización de equipamientos se consideraba conveniente no densificar excesivamente la misma zona con el mismo uso, por ejemplo, en caso del equipamiento deportivo, se valoraba como positivo que también se incluyan zonas de paseo, zonas verdes, etc.
- Se valoraba que hay que encontrar un equilibrio en cuanto al uso de los espacios para no especializar excesivamente las distintas zonas.
- Se debatieron también las dificultades de acceso que puede haber en caso de centralizar los equipamientos en determinadas zonas para quien vive alejado y para ello se apuntaban oportunidades como, el transporte público y el trabajo para cambiar la cultura de los desplazamientos en el sentido de valorar positivamente el tiempo dedicado a los desplazamientos, aunque también se destaca que hay dificultades para potenciar este cambio de cultura teniendo en cuenta el momento en el que vivimos.

- Se consideraba importante tener en cuenta los barrios alejados de los equipamientos en el sentido de poder disponer de locales y centros más pequeños que puedan ser usados por los vecinos / as de estos barrios. Se comentaba que en algunos barrios ya existen.
- Se proponía también ubicar algunos equipamientos en zonas rurales como Aldaba, Bedaio y Urkizu para que no haya que desplazarse desde estas zonas para todo.

### **Potenciar espacios abiertos y cubiertos como equipamientos**

Se comentaba que hay espacios abiertos de la ciudad que disponen de porches que cubren y que se podrían usar para hacer distintas actividades. Algunos de estos espacios se encuentran en Amaro, Larrandi, Mustaz...

### **Valoración de la buena oferta y equipamientos culturales del municipio**

Se introdujeron algunos matices a la valoración positiva de los equipamientos culturales como el hecho de que algunos no están bien aprovechados:

- El cine que dispone de una sala grande donde además se realizan eventos, pero que podría también disponer de más salas.
- Otro espacio sería el mercado de Abastos donde se proponía la creación de un espacio de encuentro intergeneracional donde poder realizar actividades sociales, culturales, educativas, etc.
- La biblioteca de adultos podría estar más aprovechada en cuanto a ampliación de los horarios, estar abierta en verano.

También se comentaba que se debería hacer más promoción de los espacios existentes, así como, potenciar el conocimiento de las zonas rurales y del valor natural, histórico y social que tienen para la ciudad.

### **Buena previsión de la nueva zona deportiva**

La nueva zona deportiva se valoraba positivamente pero con algunos matices:

- Por un lado hay un peligro de masificación de usos deportivos frente a otros usos más de ocio.
- Por otro lado, la gestión privada generaba distintas opiniones: había quien consideraba que es negativa porque pueden subir los precios, empeorar las condiciones laborales de los trabajadores y

bajar la calidad del trabajo; y por otro lado, había quien consideraba que la gestión privada no afecta los precios y puede suponer una mejora en el servicio, los horarios, etc.

- También hubo quien introdujo dudas respecto la necesidad de un equipamiento tan grande y, en cambio hubo quien consideró que es necesario si se valora que la gente de pueblos cercanos también podrá usarlo.

### **Buenos equipamientos educativos**

La oferta educativa se valoraba positivamente, pero se proponía promocionar más la escuela del papel por un lado, y se debatió la dificultad de acceso a los centros educativos en función de si están centralizados fuera del centro urbano o no.

### **Faltan espacios para gente mayor y gente joven**

- En concreto, se valoraba la necesidad de recuperar el geriátrico para la gente mayor y se comentaba que ya hay espacios de otro tipo para este grupo de edad.
- Para la gente joven se proponía aprovechar todo el trabajo hecho por jóvenes desde la Bomberonea y poder trasladar ese espacio a otro sitio en caso de que allí se construyan viviendas.
- También había quien proponía pensar más en espacios intergeneracionales y se hizo referencia a la propuesta hecha para el mercado de Abastos.

### **Recuperar espacios libres**

- Había acuerdo en valorar como positiva la recuperación de espacios libres como Zumardi Txiki y Zumardi Haundi y se comentaba que para ello es determinante la solución que se de para encontrar nuevas plazas de aparcamiento que actualmente ocupan estos espacios.
- Se veía positiva la recuperación del parque Elósegui siempre y cuando se mantenga como parque público y no se cambie el uso.
- Se veía también necesario recuperar la plaza Justicia.
- Se valoraba positivamente la recuperación del paseo san Francisco aunque ello ha supuesto una pérdida de villas históricas.
- Se proponía conectar de alguna manera los distintos espacios lúdicos como por ejemplo, marcando itinerarios entre ellos.

## Potenciar espacios lúdicos en las zonas rurales

Se propone potenciar espacios lúdicos a través de rutas marcadas, merenderos, turismo rural, etc. en las zonas rurales y sobretodo darlas a conocer.

## Conclusiones finales

---

- Tener como criterio para la previsión y el uso de equipamientos el aprovechamiento y optimización de los recursos que hay.
- Recuperar el patrimonio histórico de la ciudad, tanto en su aspecto externo como en su uso. Algunos ejemplos de espacios a recuperar son el juzgado, el mercado de abastos y el Tinglado.
- Tener como criterios para la ubicación de los equipamientos:
  - En caso de centralización, cuidar la excesiva densificación y combinar espacios con distinto uso (deportivo, de ocio, de paseo...).
  - Buscar un equilibrio en cuanto a los usos de los espacios en distintas zonas de la ciudad.
  - Potenciar el transporte público para acceder a los equipamientos y el cambio de cultura en cuanto a los desplazamientos.
  - Tener en cuenta los barrios alejados de las zonas de equipamientos y poder disponer de locales, centros, etc. más pequeños.
  - Poder ubicar equipamientos en las zonas rurales.
  
- Potenciar espacios abiertos y cubiertos como equipamientos para uso lúdico, cultural, etc. como en Amaro, Larrandi y Mustad.
- Buena valoración de la oferta y los equipamientos culturales pero necesidad de más aprovechamiento de algunos (Mercado de Abastos como posible espacio intergeneracional, más salas en el cine, más uso de la biblioteca de adultos...) y de más promoción tanto de determinados equipamientos como de la cultura que aportan las zonas rurales.
- Buena previsión de la zona deportiva pero necesidad de impedir la masificación de actividades deportivas frente a otros usos (lúdico, de paseo, etc.) y debate sobre la gestión privada (una parte la valora como negativa en cuanto a la subida de precios y empeoramiento de la calidad del trabajo y otra parte la considera positiva por mejorar la calidad del servicio).

- Buena valoración de los equipamientos educativos pero se propone promocionar la escuela del papel y se debaten las dificultades de acceso a los centros centralizados en una misma zona dependiendo de donde se viva.
- Faltan espacios para gente mayor (el geriátrico), para gente joven (se propone aprovechar el trabajo realizado en la Bomboronea) y espacios intergeneracionales (propuesta de espacio en el Mercado de Abastos).
- Recuperar espacios libres como Zumardi Txiki y Zumardi Haundi (buscando una solución para las plazas de aparcamiento), el parque Elósegui (si se mantiene como parque público) y la plaza Justicia. Es positiva la recuperación del paseo San Francisco aunque se han perdido villas. Conectar con itinerarios los distintos espacios lúdicos.
- Potenciar espacios lúdicos como rutas, merenderos, etc. en zonas rurales y darlas a conocer.

## MOVILIDAD Y COMUNICACIONES

### En positivo

- Transporte público: el autobús urbano es una dotación importante y necesaria en el municipio.
- Bide gorri: en positivo, es una dotación buena al pueblo.

### En negativo

- Bide Gorri en la calle Pablo Gorosabel está mal ubicado.
- Bide gorri: No se puede con un volumen de tráfico tan grande.

### Debate

*La valoración positiva que se realiza de la existencia del bide gorri como dotación útil del municipio, queda cuestionada en relación a su ubicación en algunos de sus tramos, Así, en la calle Rondilla se considera no hay suficiente espacio para todo lo que se ha ubicado, teniendo en cuenta que es zona de paso en la entrada al municipio para ir al centro. Este hecho hace que cuando hay alguna urgencia y la ambulancia tiene que pasar por la calle, los coches tengan que subirse a la acera para dejarle paso, ya que de otra manera no es posible.*

### Peatonalización y aparcamientos

- El centro comercial se ha desplazado del casco histórico a otras zonas, pensamos que ha influido la peatonalización.
- Peatonalización parte vieja, sin buen acceso y no hay aparcamientos.

### Debate

*Algunos de los participantes apuntaron que había habido la creación de un nuevo eje comercial en otra zona de la ciudad, en paralelo al casco viejo. Consideraban que quizás la peatonalización de éste habría desplazado a los clientes de una zona a otra. Este aspecto no era compartido por todos los participantes, que abogaban por la creación de parking bien ubicado que no por la no peatonalización.*

- Parking subterráneo de pago para agilizar el comercio.
- Problemas para aparcar, si se pretende ser centro comercial, hay que potenciar nuevos aparcamientos.

- Construcción de aparcamientos rotativos públicos para no residentes.
- Parking para residentes en alquiler.

### **El tráfico**

- Hay mucho tráfico en el pueblo. Es necesario bajar el volumen y para ello es necesario que haya buenos parking. Luego podríamos hablar de peatonalizar y de poner zonas verdes.
- Acceso a Tolosa imposible.
- Tráfico abundante.

#### *Debate*

*Se coincidía en valorar como colapsada las entradas al casco urbano de Tolosa, que no están preparadas para recibir todo el volumen de coches que pasa por estas vías. Cuando se profundizó, se vio que el problema se focalizaba especialmente en la vía de entrada que lleva a la zona centro, ya que todos los vehículos pasaban por una única vía y ello conlleva problemas de tráfico (agravado por el bide-gorri).*

### **Conclusiones finales**

---

#### **Planteamiento global**

Se considera que ante cualquier actuación o intervención que se haga tiene que hacerse desde un planteamiento integral y no parcial. De esta manera, por ejemplo, para descongestionar la vía de entrada al centro habría que ubicar aparcamientos en las entradas, y si se quiere recuperar los prados grande y pequeño como zona verde haría que prever donde se ubican los coches que hay allí aparcados.

#### **Transporte urbano: valoración positiva del autobús urbano**

La existencia del autobús urbano se valora positivamente, y su uso también, ya que se considera que es muy utilizado por los ciudadanos del municipio.

#### **Bide Gorri**

La actuación que se ha realizado en el paseo San Francisco se valora positivamente, con las jardineras separando la calzada del carril bici, y evitando el paso indiscriminado de peatones que cruzan por

cualquier zona de la calle y se encuentran con el paso de bicicletas. Se considera necesario realizar cambios en el trazado del carril bici en las calles Rondilla.

Por otra parte, se considera que hay que trabajar en la sensibilización de los ciudadanos respecto a la convivencia de diversos tipos de usuarios en las calles. Se consideraba que no por de pronto tener un carril bici atravesando la ciudad todos éramos conscientes (peatones, conductores y ciclistas) de cómo hay que tener en cuenta a los otros.

### **Comunicaciones**

La relación de los barrios con el casco urbano de Tolosa es uno de los aspectos a mejorar que se detecta. Así, hay una falta de continuidad urbana entre Amaro y el casco urbano de Tolosa, que condiciona e impide a los peatones realizar el trayecto de manera cómoda.

En relación a los núcleos rurales y sus viales de comunicación con la ciudad, se considera que muchos de ellos tienen en mal estado el asfaltado. Se diferenciaba entre la rama troncal y los caminos o ramales que salen de ésta hacia los caseríos o queserías. La falta de definición de competencias entre Diputación y municipio se puntaba como una posible causa del abandono que sufren. También se considera que hay que mejorar las instalaciones básicas de estos barrios.

### **Entradas a Tolosa**

- Para ir al centro sólo hay una entrada, un itinerario para los vehículos, aspecto que complica y carga mucho el tráfico en la ciudad. Así mismo, hay mucha concentración de tráfico en diferentes puntos de la ciudad: Amaro, puente, Rondilla, etc.
- La Clínica La Asunción tiene la necesidad de un aparcamiento y de un nuevo acceso.
- En la calle San Francisco hay problemas para desahucar.
- Hay que definir y hacer transparentes las modificaciones parciales de las NN.SS. Ejemplo: se programa la construcción de 9.000 metros en la zona de Aldaba y únicamente prevé 16 plazas de aparcamiento, en una zona donde los talleres y viviendas que existen ya contabilizan 16 vehículos. Posteriormente se introduce una modificación que incorpora una rotonda de acceso y nuevas plazas de parking, recortando parte del jardín de una de las casas ya ubicadas allí anteriormente.

## **Aparcamiento**

Los aparcamientos se diferencian entre aquellos que son para residentes y aquellos que no. Los párkings para residentes abre la pregunta de, si se trata del centro de la ciudad, con diferentes precios de OTA, ¿quien tiene que ser tratado como residente: los vecinos de los barrios, los trabajadores de los comercios, etc.?

Respecto a los parkings para no residentes, se considera que faltan unos buenos aparcamientos en los extremos de la ciudad. Otra alternativa que se planteaba era dotar de un edificio de parking el centro (ubicado detrás del Archivo Comarcal), de manera que pudiera ser utilizado por los residentes con abonos y de manera rotativa por los visitantes

## **Eliminación de barreras arquitectónicas**

Los participantes identifican la mejora de la accesibilidad para todos en el municipio, se considera que es un tema que hay que seguir trabajando ya que en algunos puntos (que no se identificaron) es muy mejorable.

## Grupos funcionales

## CIUDADANÍA A TÍTULO INDIVIDUAL

### CRECIMIENTO Y PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

---

#### EN POSITIVO

##### Crecimiento controlado y sostenible

- Crecimiento positivo en términos generales

*DEBATE: En general, había acuerdo en valorar la necesidad de promover un crecimiento y un desarrollo del municipio controlado y sostenible, en el sentido de controlar la ocupación de nuevos terrenos para usos industriales o residenciales y el aumento de población.*

##### Las viviendas hechas y la previsión que hay de viviendas

- Recuperación de viviendas en el casco antiguo.
- Previsión de nuevas viviendas: Igarondo, polideportivo, papelera Tolosana, Laskorain Goikoa, Larramendi, viviendas en bajos, necesidad de VPO.
- Urbanización de la zona Mustad, Sam y Eroski.
- Uso de zonas de laderas como de viviendas para disfrutar de zonas adyacentes.

*DEBATE: Se valoraban positivamente las viviendas hechas en los últimos años y la previsión de nuevas viviendas, si bien, se destacaba que es difícil saber cuantas se van a necesitar. También se destacaba en positivo la recuperación de viviendas del casco antiguo, y la necesidad de recuperar más.*

##### Traslado de la industria

- Separación Industria.
- Ubicar fuera de Tolosa la mayoría de la industria.
- Separación de usos de zonas. Zona industrial separada de zona residencial con buena accesibilidad y equipamientos.

*DEBATE: Había acuerdo en considerar positivo el traslado de la industria a zonas ubicadas en los alrededores de Tolosa y en áreas especializadas en uso industrial.*

### **Previsión de nuevas industrias**

- Previsión de nuevas industrias: crear un parque industria.

*DEBATE: La previsión de nuevas industrias se consideraba positiva para dar salida a la necesidad de puestos de trabajo.*

### **Mejora del medio natural**

- Mejora utilización espacios verdes “tour”.
- Limpieza río.

*DEBATE: En el debate, se destacaban dos elementos positivos en cuanto a la mejora del medio natural, como la limpieza realizada en el río y la recuperación de espacios verdes como la Tour.*

### **Gestión de residuos**

- Contenedores de basura subterráneos.

*DEBATE: Se valoraba positivamente toda medida para mejorar la gestión de residuos, si bien se destacaba que falta información para saber cual es el mejor sistema.*

## **EN NEGATIVO**

### **Plantearse el decrecimiento**

- Crecimiento o decrecimiento-racionalización?

*DEBATE: Respecto al tipo de crecimiento se introducía un debate entorno a los conceptos de crecer-decrecer, en el sentido que siempre se da por hecho que de alguna forma hay que crecer y quizá se deba plantear la posibilidad de no crecer más entendiendo por crecer ocupar nuevos terrenos y construir nuevas viviendas, industrias, etc. . Se introducían, pues, dos preguntas al respecto que serían: crecer, ¿por qué? Y, ¿cómo?; y se valoraba un tipo de crecimiento que tienda a aprovechar lo que ya hay.*

### **Necesidad de viviendas**

- Falta de viviendas.
- Toda la parte histórica dejada de lado, sobretudo en vivienda.
- Vivienda vacía sin uso de propiedad municipal.

- Bajos libres.
- Eliminar primeros pisos de uso en actividades económicas antes de usar locales como viviendas. Uso de bajos como garajes también.

*DEBATE: Había acuerdo en valorar la dificultad de acceso a la vivienda y la existencia, en cambio, de vivienda sin rehabilitar y vacía. Se destacaba la poca utilización de pisos y bajos ubicados, sobretudo en el casco antiguo y que se podrían recuperar para distintos usos: vivienda, garajes, etc. Se comentaba que en algunos casos la vivienda vacía es municipal y que debería ser más fácil recuperarla. También se destacaba la existencia de primeros pisos del casco histórico que se usan como despachos que podrían ser usados como viviendas.*

#### **Necesidad de nueva industria y dinamismo económico**

- Falta de nueva industria.
- Especulación de terreno dejado por las industrias.
- Valoración rentable de cambios de ubicación de suelos industriales y residenciales.

*DEBATE: Respecto a la industria, se debatía la necesidad de hacer una previsión, sobretudo respecto la creación de puestos de trabajo y la potenciación de dinamismo económico. También se apuntaba como negativo la especulación a la que quedan expuestos los terrenos dejados por las industrias cuando cambian de ubicación.*

#### **Especialización de actividades por zonas y cambios de usos**

- Segregación de actividades.

*DEBATE: Si bien había acuerdo en valorar como positiva la segregación de la actividad industrial, se valoraba como negativo el hecho que haya una segregación de distintas actividades y que se divida la ciudad en zonas dedicadas a usos distintos porque se consideraba más rico compartir usos. También se decía que una excesiva especialización genera problemas de comunicación y accesos porque hay que desplazarse más.*

### **Ordenamientos municipales**

- Crispación vecinal por nuevos ordenamientos municipales. Asunción penosa de propietarios por planificaciones públicas. ¡Compensación racional, nunca discriminatoria! Margen Izquierdo.

*DEBATE: La aportación hacía referencia a un plan de ordenamiento para remodelar el Margen Izquierdo del Casco Histórico en que los vecinos se hicieron cargo de parte de los costes, cuando los beneficios de esta remodelación fueron para todo el municipio.*

### **Necesidad de más protección del medio ambiente**

- No se ve muy bien la labor del Ayuntamiento en la protección del medio ambiente.
- La gestión de residuos.
- Excesivo cemento en suelo urbano.

*DEBATE: Respecto al medio ambiente, se valoraba que hace falta hacer más esfuerzos en la protección del medio ambiente en general, y se apuntaban temas concretos como la gestión de los residuos, en cuanto a control, selección, etc. y el uso excesivo de cemento en la ciudad.*

### **Problemática de los barrios rurales**

- Barrios: red agua.
- Caza.

*DEBATE: Se destacaba que los barrios rurales tienen necesidades y problemas añadidos como las molestias que ocasiona la caza y las deficiencias en el suministro de agua.*

## **EQUIPAMIENTOS, PATRIMONIO Y ESPACIOS LIBRES**

---

### **EN POSITIVO**

#### **Recuperación del patrimonio**

- Recuperaciones de patrimonio positivo. Muy positivo. Aspecto exterior y uso.

*DEBATE: Había un gran acuerdo en considerar como positivo la recuperación de patrimonio, tanto por el uso que se da a los edificios restaurados, como a su aspecto exterior.*

### **Buena oferta y espacios culturales**

- Previsión espacios culturales (Leidor, Plaza Euskalherria).
- Oferta cultural.
- Edificio del ayuntamiento y casas de cultura.

*DEBATE: En general, la oferta cultural existente y los espacios culturales previstos se valoraban positivamente.*

### **Oferta escolar**

- Oferta escolar.

*DEBATE: El número de escuelas también se valoraba positivamente.*

### **Oferta y previsión de zonas deportivas**

- Oferta deportiva.
- Construcción de la nueva zona deportiva.

*DEBATE: La oferta actual y la previsión de construir una nueva zona deportiva, se destacaban también de forma positiva.*

## **EN NEGATIVO**

### **Falta de equipamientos juveniles**

- Falta de equipamientos juveniles.

*DEBATE: La falta de espacios y locales para jóvenes se consideraba una de las debilidades de Tolosa, en cuanto a equipamientos.*

### **Falta de equipamientos para la tercera edad**

- Falta de equipamientos para la tercera edad.
- Recuperar geriátrico. Hay otros locales de uso posible.

*DEBATE: Había acuerdo en destacar la falta de espacios para la gente mayor, sobretodo por lo que se refiere al cierre del geriátrico y a la posibilidad de encontrar otros locales.*

### **La gestión privada del equipamiento deportivo**

- Gestión equipamiento polideportivo (hiperprivatización).
- Gestión privada del polideportivo.
- Pago general de todo el parque deportivo dando un uso exclusivo.

*DEBATE: Había acuerdo en valorar negativamente la gestión privada del polideportivo y se consideraba que debería ser pública. Se comentaba que los precios son más altos porque se busca un beneficio económico y que se debe pagar una entrada para todo el parque aunque solo se utilice una parte de las instalaciones.*

### **Gestión energética de los equipamientos**

- Gestión energética.

*DEBATE: Había quien consideraba la gestión energética de los equipamientos como una cuestión importante y que se debería tender a usar los sistemas menos impactantes con el medio ambiente.*

### **Recuperación de espacios libres**

- Recuperación de Zumardi Txiki y Zumardi Haundi y Plaza Euskal Herria.
- Conservar zonas verdes. Es poco y hay que revitalizar. Prado grande y pequeño.

*DEBATE: Había acuerdo en recuperar espacios libres como Zumardi Txiki y Zumardi Haundi como zonas verdes y no como parking. Se comentaba la necesidad de dar utilidad a estos espacios.*

### **Promoción equipamientos**

- Poca promoción de museos, bibliotecas...

*DEBATE: Había quien consideraba que si bien hay buenos equipamientos culturales, hace falta hacer más promoción de ellos.*

### **Sustitución de equipamientos por vivienda**

- Sustitución excesiva de equipamientos por vivienda (Igarondo, Berazubi).

*DEBATE: Había quien considera que la necesidad de vivienda se debe solucionar con la recuperación de viviendas vacías y no tanto con la sustitución de equipamientos como Igarondo y Berazubi por viviendas, pero no se profundizó en esta cuestión.*

## MOVILIDAD Y COMUNICACIONES

---

### EN POSITIVO

#### El bus urbano

- Bus urbano.

*DEBATE: Había acuerdo en valorar muy positivamente el servicio de bus urbano de Tolosa.*

#### Carril bici

- Bidegorri.
- Carril bici.
- La idea de hacer un carril bici en Tolosa.

*DEBATE: También había acuerdo en valorar como positivo el bidegorri aunque se destacaron algunos elementos negativos.*

#### Peatonalización

- La idea de hacer una peatonalización de la parte vieja.

*DEBATE: Se valoraba que el hecho que se haya peatonalizado el centro histórico supone una mejora para la calidad de vida.*

#### Nudo de comunicaciones

- Nudo de comunicación.

*DEBATE: Históricamente Tolosa ha sido nudo de comunicaciones y esto se valoraba como un elemento positivo.*

### EN NEGATIVO

#### Ubicación y trazado del carril bici

- Bidegorri mal ubicado en Gorosabel.
- El trazado elegido para el carril bici.

- Bidegorri en otras calles de casco antiguo, eliminar Rondilla. Limitar velocidad.

*DEBATE: Aunque se valoraba el bidegorri como muy positivo hay algunos aspectos con los que no se estaba de acuerdo, como su ubicación en algunos tramos, por un lado, y el hecho que no hayan más carriles transversales al existente que traza una línea recta.*

### **Aparcamiento**

- Falta de aparcamientos: archivo provincial, parking de pisos (regenerar Zumardis y Gorosabel).
- Falta de parking (entrada/salida).
- Aparcamientos: residentes y comerciantes.
- Implantación del la OTA en todo el pueblo.
- Zonas abiertas de uso público sin sótanos para aparcamientos.

*DEBATE: Había acuerdo en valorar la falta de aparcamiento como un elemento negativo tanto para residentes como para comerciantes. Se comentaba que si se recuperan los Zumardis que actualmente se usan como parking, será necesario buscar una solución. Por otro lado, la implantación de la OTA supone una discriminación económica, si bien se valoraba que permite más rotación en el aparcamiento. Por último, se debate la posibilidad de hacer aparcamientos subterráneos si bien, se considera complicado.*

### **Congestión y lentitud del tráfico**

- Congestión tráfico en puente nuevo.
- Lentitud tráfico.
- Tráfico. Entrada a Tolosa por la entrada norte (Arrianán) debido a la dirección única de la calle Rondilla.
- Handicap para comercio provocado por tráfico.

*DEBATE: La lentitud y la congestión del tráfico en algunos puntos de la ciudad también fueron valorados como problemas que afectan tanto a los residentes como a los comerciantes.*

### **Accesos a la clínica La Asunción**

- Accesos y aparcamientos en clínica.
- ¡Comunicación y aparcamiento con clínica urgente!

*DEBATE: Había acuerdo en valorar como elemento negativo de la movilidad el acceso y la comunicación con la Clínica Asunción, así como el aparcamiento.*

### **Planificación de las obras**

- Falta de planificación en la ejecución de las obras (levantar la misma calle una y otra vez).
- Mejor gestión en obras para canalizaciones. Hacer más en bloque. No abrir calles cada dos por tres.

*DEBATE: Se consideraba que hay una falta de planificación en las obras que se realizan en el municipio para hacer canalizaciones, hecho que provoca molestias porque se levantan y se cierran las calles a menudo.*

### **Accesos a los barrios rurales**

- Barrios rurales: carreteras en mal estado.

*DEBATE: Se valoraba como complicado el acceso y las comunicaciones con los barrios rurales dado que las carreteras están poco acondicionadas.*

### **Barreras arquitectónicas**

- Barreras arquitectónicas.

*DEBATE: Las barreras arquitectónicas como bordillos, etc. se consideraban un problema para la movilidad de peatones y de bicis.*

## REPRESENTANTES DE ENTIDADES

### CRECIMIENTO Y PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

---

#### EN POSITIVO

##### **Crecimiento del municipio siempre que se respete al residente y al entorno**

- Necesidad de respetar al residente posibilitando la permanencia del mismo en el entorno.
- El crecimiento es positivo si se respeta el entorno y tiene relación con ella y sea beneficioso para el residente y su entorno.
- Valoramos el crecimiento en los últimos 25 años en el centro.

*DEBATE: Los participantes estaban de acuerdo en que el crecimiento del municipio era necesario y positivo. Se valoraba en ese sentido los desarrollos llevados a cabo en el centro del municipio en los últimos años. Se señalaba la necesidad que las Normas subsidiarias contemplaran ese crecimiento pero se ponía énfasis en que ese crecimiento no se debía hacer en ningún caso perjudicando a los residentes o al entorno del municipio.*

##### **Actuaciones en el municipio aprovechando lo que ya existe**

- Aprovechamiento de lo existente (vivienda vacía, etc.) y no definir otros desarrollos y crecimientos sin mejorar las actuales existentes.
- Habilitar locales viejos y darle utilidad para vivienda.
- Revisar las viviendas vacías para en la medida de lo posible darle utilidad, especialmente en las zonas periféricas.
- Darle permiso de habitabilidad a los áticos.
- Aprovechamiento del volumen de edificabilidad.

*DEBATE: Había acuerdo en que a la hora de diseñar nuevos desarrollos de vivienda se debía partir de la premisa de aprovechar los recursos ya existentes y no emprender nuevas promociones sin haber optimizado el parque de vivienda existente. En ese sentido se señalaba la necesidad de aprovechar los locales vacíos*

*para darles el uso de vivienda, autorizar la habitabilidad de los áticos y utilizar las viviendas vacías. También se apuntó la necesidad de promover el crecimiento en vertical en lugar del horizontal.*

## **EN NEGATIVO**

### **Desarrollo del ámbito rural con industrias que respeten y potencien el entorno**

- Zonas periféricas (barrios) no se ha hecho nada en 25 años. Por ejemplo en Aldaba Txiki, Auzo Txikia, Benta Haundi y Bedaio.
- Desarrollar el ámbito rural, puede desarrollarse sin perjudicar el entorno.

*DEBATE: Había acuerdo en considerar que en los últimos años no se había hecho nada para mejorar y desarrollar las zonas rurales. Se destacaba que se podían hacer actuaciones y atraer industrias que fueran compatibles con el entorno.*

### **Precio de la vivienda**

- Precio de la vivienda más asequible para darle salida a la vivienda de los jóvenes.

*DEBATE: Había acuerdo en que el precio de la vivienda no era asequible para los jóvenes y que por ese motivo muchos de ellos se tenían que marchar fuera del municipio. Se entendía que el desarrollo de nuevas actividades industriales debía ir acompañados de desarrollos de vivienda asequibles para que los jóvenes pudieran trabajar y residir en el municipio.*

### **Necesidad de atraer actividad industrial**

- Necesidad de aumentar la actividad industrial además del sector terciario
- Necesaria más industria

*DEBATE: Entre los participantes había acuerdo en que era necesario atraer nuevas industrias y que éstas no fueran solo del sector servicio, ya que es la actividad industrial la que genera riqueza y la que a su vez atrae a empresas del tercer sector. Se valoraba que se estaba perdiendo capacidad de generar empleo y que muchos ciudadanos se debían desplazar cada día fuera del municipio para poder trabajar.*

### **Caseríos y zonas rurales**

- Posibilidad de fragmentar los caseríos
- Viviendas en ámbito rural: población envejecida y caseríos con muchos terrenos.

*DEBATE: Se señalaba que en las zonas rurales los caseríos generalmente estaban ocupados y explotados por una población que había envejecido mucho. Además se destacaba que estos caseríos disponían de muchos terrenos y que la actual normativa no permitía fragmentarlos de manera que la unidad de terreno era indivisible y este hecho dificultaba mucho las operaciones para que nuevos jóvenes se desplazaran a esas zonas y dispusieran de parcelas que pudieran ser explotadas.*

## **EQUIPAMIENTOS, PATRIMONIO Y ESPACIOS LIBRES**

---

### **EN NEGATIVO**

#### **Planteamiento centralista**

- El ayuntamiento es centralista.

*DEBATE: Se señalaba que el planteamiento que hacía el ayuntamiento en cuanto a servicios y equipamientos era muy centralista y se apostaba por una gestión más descentralizada que potenciara las zonas periféricas y las zonas rurales.*

#### **Falta de espacios verdes**

- Falta de espacios verdes para aprovecharlos el pueblo.
- Aprovechamiento y mejora de espacios libres.

*DEBATE: Había acuerdo en que faltaban espacios verdes para poder disfrutarlos la población, ir a pasear, jugar con los niños, etc. En ese sentido se apuntaba la necesidad de aprovechar los espacios libres existentes y destinarlos a ese uso (se ponía como ejemplo la Plaza Euskal Herria).*

### **Equipamientos abiertos**

- Que se tenga en cuenta equipamientos sociales que den preferencia a espacios cubiertos libres. No tienen que ser siempre espacios definidos por un edificio cerrado.

*DEBATE: Se señalaba que a menudo sólo se entendía como equipamiento a aquellos espacios cerrados con paredes y que se debería poder aprovechar para usos sociales otros espacios que a pesar de no estar cerrados disponen de zonas cubiertas como por ejemplo los porches.*

### **Uso lúdico de las zonas rurales**

- Necesidad de potenciar usos lúdicos en zonas rurales que sirvan de conocimiento del medio: turismo rural, etc.

*DEBATE: Había acuerdo que era necesario potenciar un uso más lúdico de las zonas rurales habilitando espacios y servicios que potencien el conocimiento del medio natural, el turismo rural, etc.*

## **MOVILIDAD Y COMUNICACIONES**

### **EN NEGATIVO**

#### **Falta de transporte público en zonas periféricas**

- En Bentalundi, 2 servicios al día y si vienen en coche tienen que pagar la OTA.

*DEBATE: Se señalaba la necesidad de mejorar el transporte público con las zonas periféricas ya que algunas zonas disponen de muy pocos servicios al día y eso obliga a desplazarse en coche al centro y además deben pagar por estacionar.*

#### **Falta de infraestructuras y comunicaciones en zonas rurales**

- Faltan carreteras y servicios como agua, gas, telecomunicaciones, etc. en las zonas rurales.

*DEBATE: Había acuerdo en que las zonas rurales necesitaban mejorar sus infraestructuras para poder desarrollarse. Se apuntaban mejoras en las comunicaciones y servicios (gas, agua, telefonía, etc.)*

### **Bide gorri mal ubicado**

- Bide Gorri en la calle Rondilla es un desastre y en la calle San Francisco lo mismo.

*DEBATE: A pesar de que el Bide Gorri era valorado positivamente se señalaba una deficiente ubicación en la calle Rondilla y en la calle San Francisco.*

### **Peatonalización y aparcamientos**

- Implantación, ampliación y mejora de desarrollos peatonales y accesos.
- Creación de aparcamientos en zonas periféricas por la demanda existente. ¿Aparcamientos subterráneos?

*DEBATE: Se valoraba necesario hacer más actuaciones para peatonalizar calles y mejorar los accesos. También se señaló la falta de aparcamiento en las zonas periféricas y se planteaba la posibilidad de hacer aparcamientos subterráneos.*

*NOTA: El grupo de representantes de entidades hizo notar su malestar por haber recibido la información con tampoco tiempo y señalaban que de haber dispuesto de más tiempo, lo habrían podido trabajar en sus respectivas organizaciones y generar aportaciones más ricas.*

## AGENTES ECONÓMICOS

### CRECIMIENTO Y PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

---

#### EN POSITIVO

##### Crecimiento del municipio

- En relación al crecimiento de la vivienda, debe ser vertical para aprovechar al máximo el suelo urbano.
- Hasta ahora ha habido un crecimiento positivo respetando el medio natural, pero que este respeto no signifique un freno al crecimiento.
- Actualmente, la composición de los núcleos familiares ha cambiado, y la mayoría no son familias con muchos hijos. Ello tiene que repercutir en el tamaño de la vivienda, haciendo pisos más pequeños y asequibles. Tanto en las viviendas que se puedan rehabilitar en la parte vieja como en las nuevas construcciones.

*DEBATE: Se pensaba que hasta el momento había habido un crecimiento respetuoso con el entorno, pero se puntualizaba que Tolosa tenía que crecer para existir y que esta protección no podía ser un freno a su ampliación. Como ejemplo, se comentaba la marcha de muchos jóvenes del municipio por la dificultad de encontrar vivienda a precios asequibles.*

##### Actuaciones en el municipio

- Se ha mejorado mucho la zona de la ciudad del Triángulo hacia adelante.

*DEBATE: Se coincidía en apreciar las intervenciones que se ha realizado en los últimos años en la zona del triángulo para adelante, aunque se puntualizaba que había estado muy concentrado en esta área de la ciudad, dejando de intervenir en otras zonas actualmente degradadas.*

*En el debate también se destacó la falta de previsión a la hora de realizar obras de instalaciones en la vía pública. Se consideraba que había que tener una mayor planificación para evitar levantar una misma calle varias veces e manera seguir.*

## EN NEGATIVO

### Crecimiento del municipio

- Posibilitar que la juventud del pueblo no tenga que salir.
- Hay poca oferta de vivienda accesible.

### Actuaciones en el municipio

- Por contra a la intervención positiva en la zona del Triángulo, ha habido un abandono de otras zonas. Estas zonas son una alternativa de futuro, con la posibilidad de rehabilitar los bajos como viviendas.

### Polígonos industriales

- Aparte de los polígonos existentes es necesario habilitar, posibles zonas y consolidar las industrias ya existentes.
- Evitar que empresas radicadas en Tolosa tengan que salir del pueblo (como ha ocurrido).
- Hay que crear zonas industriales no sólo para reubicar empresas ya existentes, sino para que vengan nuevas empresas.
- En caso de reubicación de empresas por cambios de usos del suelo, que se haga desde unos planteamientos reales, que posibiliten el traslado dentro de Tolosa.
- Zona industrial (Apatta) habría que dar facilidades ya que ha sido tardía y ya se ha marchado mucha industria.

*DEBATE: Había coincidencia en que algunas de las empresas que habían marchado, había sido por cuestiones de ampliaciones o falta de suelo de uso industrial. Se consideraba que el sector industria era importante cuidarlo, ya que podía favorecer el empleo de trabajadores en el mismo municipio. Para ello se consideraba necesario facilitar posibles ampliaciones de empresas e industrias ya radicadas en el municipio, y facilitar la instalación de nuevas.*

*Como ejemplo se citaba la zona de Santa Lucía, en la avenida San Sebastián, donde al no estar hecho el ordenamiento no se les permite hacer ningún tipo de remodelación o ampliación.*

## Comercio

- Difícil establecer cambios para modernizar el comercio del Casco Viejo.

*DEBATE: Los comerciantes subrayaban la dificultad de introducir cambios en los comercios debido a la burocracia que hay que seguir. Destacaban que cuando te planteas una pequeña reforma en ocasiones estás obligado a realizar otras mejoras para las que no tienes presupuesto, por lo que posiblemente no acabes haciendo nada.*

## EQUIPAMIENTOS, PATRIMONIO Y ESPACIOS LIBRES

---

### EN POSITIVO

#### Espacios libres

- Como aspecto positivo del municipio, el paseo San Francisco.
- Si se consigue el parque Elósegui, será muy bueno para la ciudad.

*DEBATE: La intervención que se ha realizado en la calle San Francisco está muy valorada por todos. El único aspecto que se resaltaba era la mala visibilidad que los conductores tienen al desaharcar el vehículo aparcado, que consideran se convierte en una cuestión de suerte y voluntad del otro conductor que no pase nada. En relación al parque Elósegui se coincidía que sería un buen espacio ganado para la ciudad si finalmente se conseguía.*

#### Equipamientos

- La zona deportiva Usabal tiene muy buena ubicación.
- Zona cultural deportiva muy positiva.
- Zona deportiva como positivo, pero queda muy lejana para los residentes.
- Unificar los centros de enseñanza.

*DEBATE: En general se coincide en valorar positivamente la zona deportiva y su ubicación. Durante el debate se hizo hincapié en vigilar la cantidad de equipamientos que se ubiquen, de manera que se evite un hacinamiento de instalaciones que no permitan espacios verdes donde estar al aire libre: relajarse, pasear, sentarse en un banco, etc.*

*En relación a los equipamientos escolares, algunos de los participantes apuntaron la idoneidad de su unificación en la misma zona, tal y como se está haciendo en la zona de Santa Lucía.*

## **EN NEGATIVO**

### **Equipamientos**

- El patrimonio municipal no sólo lo constituyen los edificios y el centro urbano. Habrá que empezar a cuidar más los equipamientos de barrio.

*DEBATE: Uno de los puntos de reflexión que se apunta es la dotación de los barrios. Se considera que a veces hay cierta tendencia de centralidad a la hora de plantear la distribución de equipamientos por el municipio.*

### **Espacios libres**

- Mejorar el prado grande (en relación a su aprovechamiento).
- Antes de la reutilización de las zonas verdes (prado Grande, Prado pequeño), haría que reubicar los aparcamientos.
- El Prado grande y el Prado pequeño, aunque zonas verdes, la opción es parking. habría que construir un aparcamiento periférico.

*DEBATE: Respecto a los dos espacios libres dentro del casco urbano (Zumardi Txiki y Zumardi Haundi), actualmente utilizados como aparcamientos, se considera que estaría bien recuperarlos como zonas verdes y de actividad. Pero que no se puede realizar ninguna actuación sin haber previsto primero donde se ubicaran los coches aparcados en estas zonas actualmente.*

## Anexo

## Herritarren Partaidetzako Jardunaldiak

### Programa

#### **Viernes día 8 de julio**

19.30 Plenario

- Presentación institucional.
- Presentación del proceso de revisión de las normas subsidiarias y el diagnóstico técnico.

#### **Sábado día 9 de julio**

9:30 Entrega de documentación.

10:00 Presentación de la jornada:

- Presentación metodológica de la jornada.
- Repaso de los temas principales del diagnóstico.

11.00 Pausa- Café

11:30 Trabajo por Grupos Funcionales

13:30 Plenario

14:00 Comida

16:00 Trabajo por Grupos Temáticos

18:30 Plenario

19.00 Clausura

## Valoración de las jornadas

## Cuestionario de valoración

8 y 9 de Julio de 2005

### 1. ¿EN QUÉ GRUPO HA PARTICIPADO EN LA SESIÓN DE LA MAÑANA?

- Grupo Azul                       Grupo Verde                       Grupo Amarillo

### 2. ¿EN QUÉ GRUPO HA PARTICIPADO EN LA SESIÓN DE LA TARDE?

- Crecimiento y protección del medio natural  
 Movilidad y comunicaciones  
 Equipamientos, patrimonio y espacios libres

### 3. OPINIÓN GENERAL SOBRE LA JORNADA

Valore los diferentes aspectos de la Jornada que se indican a continuación:

▪ Información y materiales aportados

- Mucha                       Suficiente                       Insuficiente

▪ Oportunidad de manifestar mis ideas

- Mucha                       Suficiente                       Insuficiente

▪ Durada de la jornada

- Adecuada                       Larga                       Corta

▪ Los /as participantes han sido creativos

- Mucho                       Bastante                       Poco

▪ Los/as participantes se han manifestado sin prejuicios

- Mucho                       Bastante                       Poco

▪ Qué opinión le merece el grado de debate en los grupos

- Buena                       Suficiente                       Insuficiente

▪ ¿Como calificaría el trabajo realizado en los grupos de trabajo?

- Bueno                       Suficiente                       Insuficiente

#### 4. OBJETIVOS Y RESULTADOS

- ¿Como calificaría los objetivos de la jornada respecto a su claridad?

Muy claros                                       Claros                                       Poco claros

- ¿Como calificaría los objetivos de la jornada respecto a su interés?

Muy interesantes                                       Interesantes                                       Poco interesantes

- ¿Como cualificaría los resultados de la jornada?

Muy útiles                                       Útiles                                       Poco útiles

#### 5. VALORACIÓN DEL EQUIPO TÉCNICO

- ¿Como calificaría la organización de las jornadas?

Buena                                       Regular                                       Mala

- ¿Como calificaría la tarea de los moderadores?

Buena                                       Regular                                       Mala

#### 6. COMENTARIOS REFERENTES A LA JORNADA

- Cuales han sido para usted los resultados más interesantes de la jornada...

- Qué cambios haría para mejorar el desarrollo de la jornada...

- Gracias por su colaboración -

## Resultados de la valoración de las jornadas

---

### OPINIÓN GENERAL SOBRE LAS JORNADAS

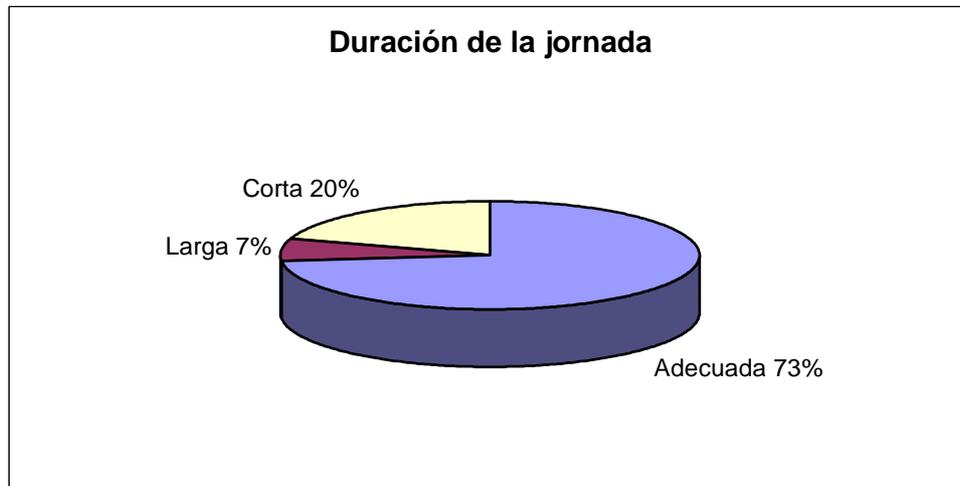
- Valoración de la información y materiales aportados



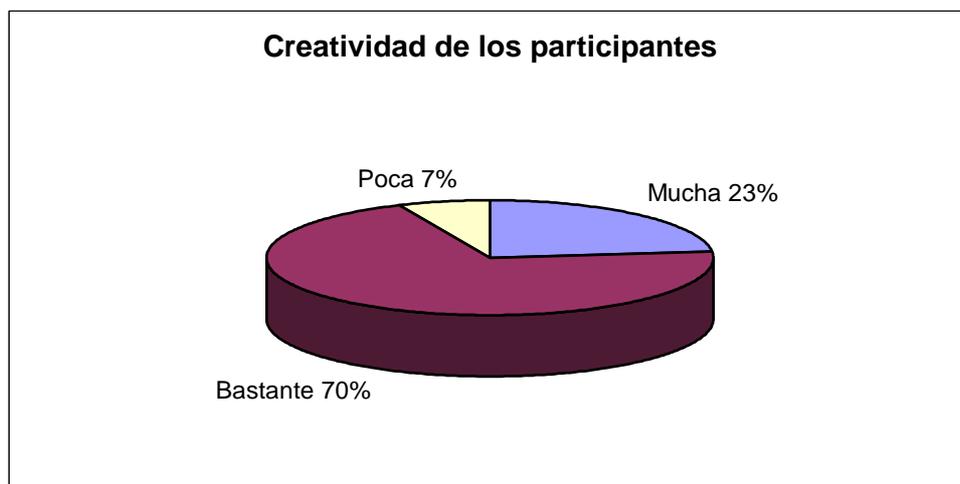
- Oportunidad de manifestar mis ideas



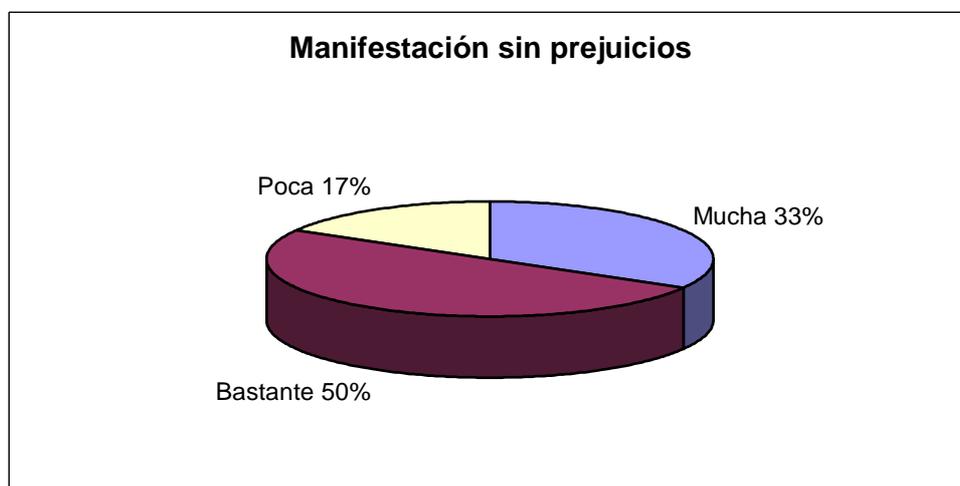
### Duración de las jornadas



- Los/las participantes han sido creativos



- Los/as participantes se han manifestado sin prejuicios



- ¿Qué opinión le merece el grado de debate en los grupos?

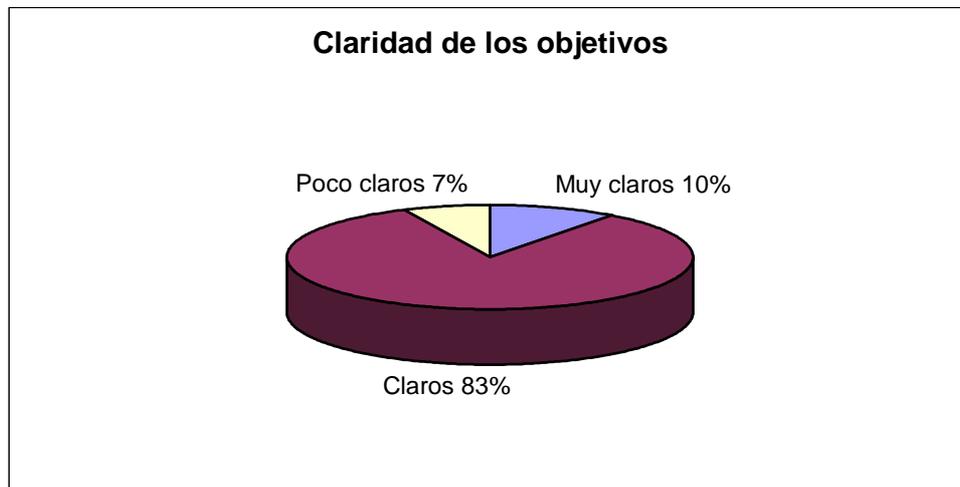


- ¿Cómo calificaría el trabajo realizado en los grupos de trabajo?



## OBJECTIVOS Y RESULTADOS

- ¿Cómo calificaría los objetivos de la jornada respecto a su claridad?



- ¿Cómo calificaría los objetivos de la jornada respecto a su interés?

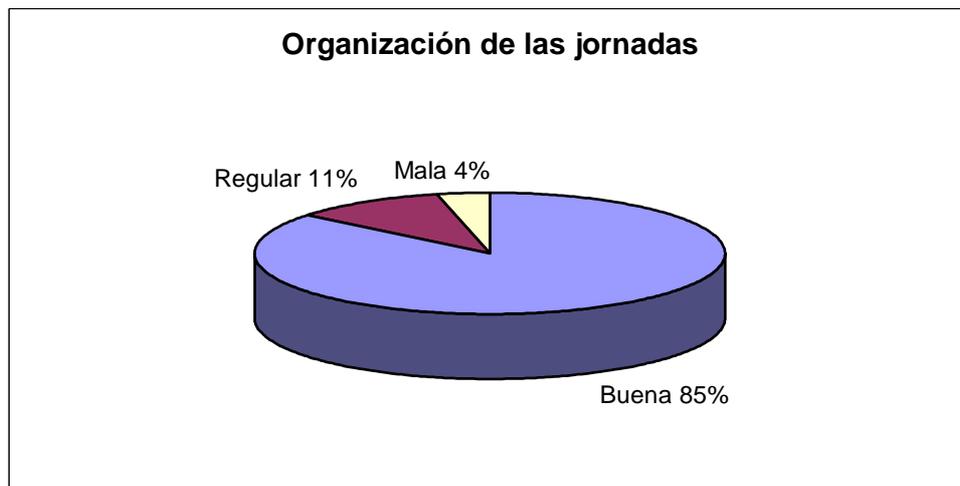


- ¿Cómo calificaría los resultados de las jornadas?

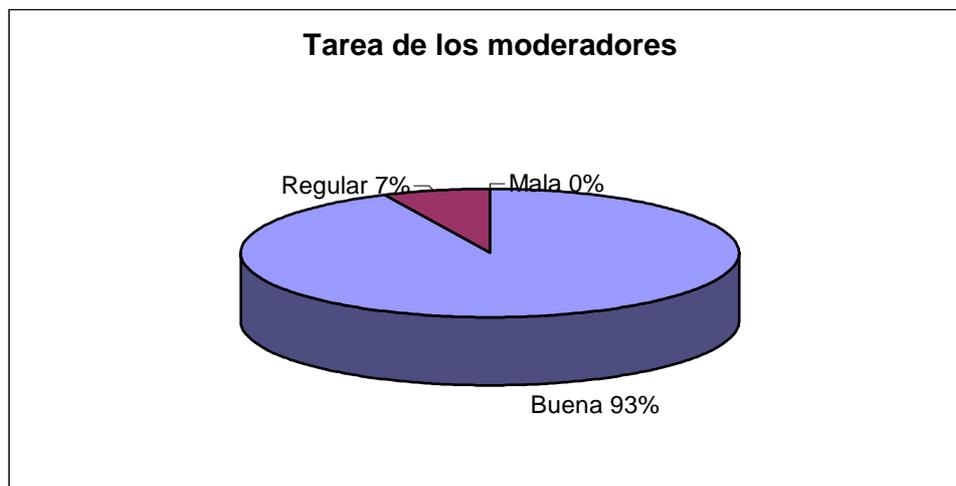


#### VALORACIÓN DEL EQUIPO TÉCNICO

- ¿Cómo calificaría la organización de las jornadas?



- ¿Cómo calificaría la tarea de los moderadores?



#### ¿Cuales han sido para usted los resultados más interesantes de la jornada?<sup>2</sup>

- Trabajar el tema.
- Debate, trabajo, manifestaciones.
- Los ciudadanos y colectivos varios nos hemos expresado para que se nos tenga en cuenta.
- Como joven tener otros puntos de vista como el del trabajador y los ancianos.
- La puesta en común de diferentes realidades. Conocimientos cercanos de otras vivencias.
- Conocer diferentes inquietudes de diferentes sectores.
- Contacto personal.
- Poder mezclarnos diversos grupos sociales para suponer y entender ideas y proyectos.
- La aportación en los grupos. El contraste de enfoques- la oportunidad de plantear la preocupación por el futuro del pueblo.
- La opinión de los participantes.
- Poder participar.
- Trabajo interesantísimo.
- La integración ciudadana.
- La posibilidad de que el ayuntamiento contemple con objetividad las inquietudes y necesidades del pueblo.
- Tomar parte en decisiones que nos pueden influir.
- Acuerdos generalizados de los problemas.
- Enterarse de las posibilidades existentes.
- Todos, suficiente.
- Buen ambiente, debates interesantes.
- Bide gorri, tráfico aparcamientos.
- Udalak lan egiteko duen era ikustea; herritarrontzat arrotzak diren araudiak ezagutzea. Udalaren erazaki eta plangintzei burutzko iritzia emateko aukera izatea.
- Galetaz hausnartzea, eztabadatzea eta adostea puntu batzuk.
- Sektore ezberdinen artean herriko arazotaz hitzepia dugu eta oso aberasgarria da.
- Partizipazkoa, niberes komunak azaldu divila.

<sup>2</sup> Estas observaciones son las aportaciones realizadas por los participantes en los cuestionarios.

## ¿Qué cambios haría para mejorar el desarrollo de las jornadas?

---

- Potenciar la participación de otros agentes sociales y distintos y que nuestras aportaciones sean más vinculantes (que no lo creo de todas formas).
- Información previa, plazo de tiempo para trabajar el tema en nuestros grupos y la posterior exposición hubiera sido más rica.
- Más información.
- Dar aviso anterior a los temas a tratar para venir con todo más desarrollado y ser así más enriquecedor. Primera reunión con la idea general de cómo se va abordar los temas
- Primero se debería exponer la filosofía del pueblo que queremos. Se deberían concretar más las medidas a proponer.
- Una próxima vez con grupos más definidos y en problemáticas concretas.
  
- En vez de venir de arriba abajo que vengan de abajo a arriba.
- Horario.
- Más reuniones.
- Dos jornadas más cortas.
- Más duradera.
- Jornada más extensa.
- Mal tiempo.
- Lo haría en dos días solo por la tarde.
  
- Seguimiento de estos inicios de participación ciudadana.
- Me ha decepcionado que el alcalde no estuviera durante la duración total de las jornadas. Denota poco interés.
- Es necesario seguir con otras jornadas. Esto sería insuficiente.
  
- Pues ninguno.
  
- Jardunaldiah hazi baino lehen bidalino nioke informazioa bakoitzari, jarrera ekitaldia arinago izateko. Lan taldeetan aritzeko dendorak gemiako ezkaini. Voalan, gure iritziarenin zer egingo duen jakin nakino genune. Zorionak zuei horrelako aukera ezkontzeagatin eta hain ondo atolatzeagatin.
- Astegunetan egin. Partaidetza handiago, sektopeka eta gai zehatzagoetan.
- Norma subsidiaren helburak finko ezagutaztea.

## Participantes

| Participantes                               | Sector                    | Viernes 8 | Sábado 9 |
|---|---------------------------|-----------|----------|
| Aitor Usandizaga- ENHE                      | Asociación Socio-Cultural |           | x        |
| Aitziber Iguaran-DIVA                       | Empresa                   | x         | x        |
| Amaia Elola                                 | Ciudadana/o               | x         | x        |
| Amaia Jimenez-Lenceria <b>Amaia</b>         | Comercio                  | x         | x        |
| Ana Deogracias                              | Ciudadana/o               | x         | x        |
| Andoni Edia                                 |                           | x         |          |
| Angel Ortiz-Arraun <b>Taldea</b>            | Asociación Socio-Cultural | x         |          |
| Area 12-Jose Miguel Telleria                | Ciudadana/o               | x         |          |
| Area12-ko beste kide bat                    | Ciudadana/o               | x         |          |
| Beatriz Ortiz de Zarate- <b>Casa Azul</b>   | Comercio                  | x         | x        |
| Carlos Eizmendi- EHIZAL, C.B.               | Empresa                   |           | x        |
| Cili Hernando-Comercio Ayestaran            | Comercio                  | x         | x        |
| <b>EGU,S.L.(1)</b>                          | Empresa                   | x         |          |
| EHNE  | Asociación                | x         |          |
| Electricidad Zumeta S.L.                    | Comercio-Empresa          | x         |          |
| Elena Biurrun                               |                           | x         |          |
| <b>Garmendia, Vda. 1-</b> Mari Jose         | Empresa                   |           | x        |
| <b>Garmendia, Vda. 2</b>                    | Empresa                   |           | x        |
| <b>lakes Prados- Barrio Amaro</b>           | Asociación Socio-Cultural |           | x        |
| Inacita Sagarna                             | Ciudadana/o               | x         |          |
| Inaki Egiguren- Barrio Aldaba Txiki         | Asociación Barrios        |           | x        |
| <b>Javier Arana. Asociación Parte Vieja</b> | Asociación Socio-Cultural |           | x        |
| Javier Goenaga- Escuelas Ciclistas del Oria | Asociación                | x         | x        |
| Jaxone Iguaran-DIVA                         | Empresa                   | x         | x        |
| Jesús Telleria                              | Ciudadana/o               |           | x        |
| Jokin Aldazabal                             | Ciudadana/o               | x         | x        |
| Jon Azpiroz- Barrio Bedaio                  | Asociación Barrios        | x         | x        |
| Jose Miguel Telleria                        | Ciudadana/o               |           | x        |
| Jose Luis Agirre- <b>Barrio Auzo Txiki</b>  | Asociación Barrios        | x         | x        |
| Jose Luis Lopetegi                          | Ciudadana/o               | x         | x        |
| Jose Luis Goenaga                           | Ciudadana/o               |           | x        |
| Josemi Saizar                               | Ciudadana/o               | x         | x        |
| Jose Luis Eguren- Barrio Aldaba Txiki       | Asociación Barrios        | x         | x        |
| Juanjo Galarza- <b>Barrio Berazubi</b>      | Asociación Barrios        |           |          |
| Karlos Eizmendi- <b>Ehizal,C.B</b>          | Empresa                   | x         |          |
| Karmele Goicoetxea                          |                           | x         |          |
| Kepa Goicoetxea                             | Ciudadana/o               | x         | x        |
| Libe Arrue                                  | Ciudadana/o               |           |          |
| Luis Peña                                   | Ciudadana/o               | x         |          |
| Margari Fernandez                           | Ciudadana/o               | x         | X        |
| Martin Zubillaga-ARTUTOUI ELCARTEA          | Asociación                | x         |          |
| Matxin Labayen                              | Ciudadana/o               | x         |          |
| Michel Perales                              | Ciudadana/o               |           | x        |
| Mikel Gutierrez- <b>Ero Etxe Elkarte</b>    | Asociación Socio-Cultural | x         | x        |

|                                   |                               |   |   |
|-----------------------------------|-------------------------------|---|---|
| Mila Canseca                      |                               | x |   |
| Nekane Izaguirre-Barrio Bedaio    | Asociación                    | x | x |
| Nora Gurrutxaga                   | Ciudadana/o                   | x |   |
| Pablo Etxebarria- EGU, S.L.       | Empresa                       |   | x |
| Patxi Pineda                      | Ciudadana/o                   |   | x |
| Patxi Tena- <b>Amigos de Cuba</b> | Asociación Socio-<br>Cultural | x | x |
| Pedro Arteaga-ABEGI               | Asociación                    | x | x |
| Roberto Prados-Barrio Amaro       | Asociación Barrios            |   | x |
| Tolosaldea Bus                    | Empresa                       | x |   |
| Zumeta                            | Empresa                       | x |   |

**Documento "1. MEMORIA"**

**ANEXO 2.**

COPIA DEL INFORME "JORNADA DE PROPUESTAS. PROCESO PARTICIPATIVO DE LA REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE TOLOSA (DICIEMBRE DE 2005-ENERO DE 2006)".

**JORNADA DE PROPUESTAS**

PROCESO PARTICIPATIVO DE LA REVISIÓN  
DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE TOLOSA

**KALEXKA LAN TALDEA, S.L.**

Diciembre de 2005 – Enero de 2006

## INDICE

|  |    |
|--|----|
| Introducción   | 2  |
| 1.- Metodología de las Jornadas                      | 3  |
| 2.- Organización de las Jornadas                     | 3  |
| 3.- Propuestas concretas por ámbitos temáticos.      | 4  |
| 3.1.- Desarrollos urbanos de vivienda                | 5  |
| 3.2.- Actividades económicas                         | 5  |
| 3.3.- Comunicación y movilidad                       | 6  |
| 3.4.- Equipamientos y los espacios libres            | 7  |
| 4.- Grupos funcionales                               | 9  |
| 4.1.- Ciudadanía a título individual, no asociada    | 9  |
| 4.2.- Asociaciones de barrio                         | 11 |
| 4.3.- Asociaciones socio-culturales                  | 13 |
| 4.4.- Agentes económicos: comerciantes, industriales | 15 |

## ANEXOS

Anexo 1: Listado de asistentes a las sesiones

Anexo 2: Evaluación de las Jornadas

## INTRODUCCIÓN

El presente Informe tiene como objetivo presentar las reflexiones y las aportaciones que la ciudadanía de Tolosa ha realizado en el marco de un proceso participativo para la revisión de las Normas Subsidiarias (NNSS) del municipio, en unas Jornadas organizadas a tal efecto, el 16 de Diciembre de 2005 y 13 y 14 de Enero de 2006.

Este proceso participativo nace de la voluntad del Ayuntamiento de Tolosa de revisar las citadas Normas Subsidiarias y no únicamente desde un punto de vista técnico, sino incorporando la opinión ciudadana al documento, de tal manera que las decisiones del propio Ayuntamiento contemplen la reflexión a partir, también, de las propuestas de su ciudadanía, en un afán de decidir lo mejor para Tolosa y su futuro.

Para recoger la opinión ciudadana se ha realizado una convocatoria a agentes sociales y económicos de la ciudad, representantes de entidades y ciudadanía a título individual que han elaborado y presentado una serie de propuestas y opiniones a lo largo de las Jornadas.

Conviene recordar que en estos momentos se está trabajando en el documento de Avance de las Normas Subsidiarias, y que éste será sometido a información pública. Es en este momento cuando la ciudadanía podrá examinarlo formalmente y presentará las alegaciones y sugerencias que estime oportunas. Posteriormente el Pleno de la Corporación adoptará un acuerdo en el que se determinarán los criterios y soluciones generales conforme a los cuales ha de redactarse el documento definitivo.

Este documento definitivo, las Normas Subsidiarias ya propiamente dichas, se aprobarán por el Pleno de la Corporación y se someterán a un nuevo período de información pública, para que durante el mismo se presenten las alegaciones que se consideren sobre las específicas propuestas que se contengan en el mismo. La tramitación del documento definitivo finalizará en la Diputación Foral de Gipuzkoa, que es la entidad competente para otorgar la aprobación definitiva a estas Normas.

Es en este contexto desde donde las Normas Subsidiarias y su revisión se deben considerar un instrumento único precisamente porque resultan ser una herramienta de trabajo de ordenación integral del territorio para planificar el desarrollo del municipio, máxime cuando está participando la ciudadanía, personas que viven su día a día en un espacio, del que no sólo tienen opinión, sino que lo disfrutan o lo sufren de forma cotidiana.

Por lo tanto, estamos hablando de un proceso que tiene como fin pensar en el presente y futuro del municipio y su territorio, de forma global e integral. Supone, en definitiva, reflexionar en torno a qué tipo de municipio deseamos.

La ciudadanía tolosarra que ha participado en las Jornadas ha valorado muy positivamente que se haya organizado un proceso participativo y se haya tenido en cuenta su opinión. Ha manifestado inquietud y deseo de implicarse en las cuestiones que le afectan, participando incluso en comisiones que a tal efecto se pudieran constituir. En este sentido siente la necesidad de dar continuidad a los procesos de debate iniciados, valorando su papel y reclamando la necesidad de comunicación entre la ciudadanía y la clase política, para poder seguir trabajando juntos y entre todos, construir espacios adecuados y de calidad.

## **1.- METODOLOGÍA DE LAS JORNADAS**

Tal y como se ha comentado, para recoger la opinión ciudadana se ha realizado una convocatoria a representantes de entidades y ciudadanía a título individual a través de carta y llamadas telefónicas. Concretamente se ha convocado a (anexo 1):

- Ciudadanía a título individual, no asociada
- Asociaciones de barrio
- Asociaciones socio-culturales
- Agentes económicos: comerciantes, industriales...

## **2.- ORGANIZACIÓN DE LAS JORNADAS**

La organización de las Jornadas se llevó a cabo en varias sesiones.

Una primera de información y formación, en diciembre de 2005, de 19.30 a 21 horas, en la que además de recordar el diagnóstico realizado en julio, se presentaba un documento de Pre-avance de la revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Tolosa elaborado por técnicos y cuya entrega a los asistentes a la sesión tenía un encargo muy concreto: el documento, provisional, había que leerlo y cualquier consideración al mismo, además de las propuestas que surgieran, serían recogidas en una Jornada posterior.

Siendo conscientes de las dificultades inherentes al texto, fundamentalmente por la complejidad de los temas y a pesar del trabajo de los técnicos de cara a presentar el documento de la manera más sencilla posible, los mismos técnicos consideraron la necesidad de elaborar otro documento complementario, que se entregó a los asistentes, de cara a facilitar, además de la comprensión del pre-avance, la posibilidad de ir generando propuestas.

Con el compromiso adquirido en torno a la revisión del documento y la posterior concreción de propuestas, los asistentes a la sesión se volvieron a reunir el día 13 de Enero de 19.30 a 21 horas, esta vez para tratar de clarificar aquellas dudas que hubieran surgido tras la lectura del pre-avance, así como para priorizar los temas susceptibles de ser tratados, en función de la importancia que los asistentes concedían a cada uno de ellos.

En este sentido cabría indicar que los temas tratados por orden de prioridad según la decisión de los asistentes fue:

- Los desarrollos urbanos de vivienda y actividades económicas
- La comunicación y la movilidad.
- Los equipamientos y los espacios libres.
- El medio natural

El día 14 de Enero, se inició la sesión de reflexión, debate y definición de propuestas (de 9.30 a 14 horas) de tal manera que se constituyeron cuatro grupos de trabajo a partir del perfil indicado de los asistentes: ciudadanía a título individual, asociaciones de barrio, asociaciones socio-culturales y agentes económicos.

Cada uno de los grupos funcionales (con el mismo perfil de participantes), trabajó en torno a las aportaciones que pudieran realizarse en torno a los temas susceptibles de ser tratados a partir de los conocimientos, vivencias y experiencias de la ciudad de cada uno de ellos.

Así, la sesión de la mañana se dedicó a trabajar en torno a las cuestiones que se consideraban prioritarias en cada uno de los temas (desarrollos urbanos de vivienda y actividades económicas, comunicación y movilidad, equipamientos y espacios libres y medio natural) y las posibles propuestas que se pudieran dar a cada uno de ellos.

Una vez finalizada la sesión matutina, los/as asistentes se reunieron en plenario para explicar la reflexión y las propuestas de cada uno de los grupos al resto de participantes. Así, además de compartir las perspectivas de cada grupo, se constata la coincidencia a la hora de considerar los aspectos prioritarios en cada tema.

En cuanto a la sesión de tarde (16.30 – 18 horas), los grupos se organizan en función del interés de las personas participantes en torno a cada uno de los temas, de manera que los asistentes se interesan por trabajar las propuestas en profundidad, en torno a:

- Desarrollos urbanos de vivienda
- Actividades económicas
- Comunicación y la movilidad
- Equipamientos y los espacios libres.

El análisis del Medio Natural se abandona por no considerarse tan prioritario, de manera que se opta por trabajar en los cuatro temas primeramente indicados.

El objetivo de la sesión de la tarde es profundizar, incorporar alguna otra consideración que se pudiera hacer, ordenar la información elaborada por los grupos funcionales, llegar a acuerdos y tratar de dar respuestas concretas, en definitiva, propuestas.

No hay que olvidar que los grupos de la tarde no son funcionales, es decir que se entremezclan los miembros de los grupos de la mañana de cara a componer otro tipo de grupo de trabajo, de manera que se garantiza la diversidad de perfiles lo cual plantea una dificultad añadida a la hora de trabajar y adoptar acuerdos por los diversos intereses, incluso opuestos, que se pudieran encontrar.

Una vez finalizada la sesión de trabajo por grupos, se lleva a cabo una última sesión plenaria, donde cada grupo temático hace sus planteamientos.

Cabe hacer un último comentario a la lectura del Informe y tiene que ver con el orden de los contenidos. En el capítulo 3 se trata de plasmar de manera genérica lo que cada grupo, esta vez compuesto por personas de diferentes perfiles, ha dicho en relación al tema que ha trabajado. Finalmente, en el capítulo 4 se va a presentar más en detalle, lo que el grupo funcional, de idéntico perfil de participantes, ha comentado en relación a todos y cada uno de los temas abordados.

### **3.- PROPUESTAS CONCRETAS POR AMBITOS TEMÁTICOS.**

Antes de entrar a presentar las diversas propuestas que han ido realizando los grupos a partir de los temas tratados, conviene comentar que ha habido una gran coincidencia en la identificación de los problemas y también en las propuestas presentadas aunque obviamente, se pueden apreciar algunas diferencias.

La coincidencia de los diversos grupos se ha dado fundamentalmente en torno a tres grandes temas: en primer lugar, **la vivienda** y todo aquello que tiene que ver con los **nuevos desarrollos urbanos**. En segundo lugar el **aprovechamiento de los recursos existentes** y en tercer lugar la situación de **falta de aparcamiento** con repercusiones directas sobre actividades económicas en general y el comercio muy en particular.

A continuación pasamos a presentar los contenidos elaborados en cada uno de los bloques temáticos y que vienen a ser la presentación de las ideas más significativas que a continuación se van a relatar, por grupos, a partir del capítulo 4.

### 3.1.- Desarrollos urbanos de vivienda

**Máxima vivienda de protección oficial** y vivienda tasada, con una **utilización óptima del suelo y altas densidades**, aunque con medida. **Control de la especulación** en materia de vivienda y edificaciones de VPO también en el Casco Viejo. Impulso a la vivienda de protección oficial en **alquiler**. Control y seguimiento del tema.

**Inventario de la vivienda vacía** (requiere una definición precisa de la misma) y valoración de su estado.

**Mantener y rehabilitar** las viviendas que existen. Consolidar y dar habitabilidad a viviendas de determinadas zonas. **Control de las condiciones de las viviendas**: ITV de los edificios y cuidado del patrimonio histórico.

El **tamaño de la vivienda** tiene que adaptarse a las necesidades de los usuarios. En el caso de que haya pocos metros por planta, permitir la construcción de duplex (casco viejo). Permisos de **habitabilidad** a bajeras altas, bajos y entreplantas, para su consolidación como pisos.

**Accesibilidad y movilidad** en las viviendas, sobre todo teniendo en cuenta las necesidades de los mayores. Se plantea la importancia de dotar de ascensores a viviendas que no lo tuvieran, incluso la posibilidad de compartir un ascensor entre dos edificios. Recuperación y adecuación de los patios interiores, muy concretamente en el casco viejo.

Vivienda cooperativa en la **zona rural**, necesidad de permisos para segregar viviendas y que éstas tengan infraestructuras básicas (luz, agua, red de bombeo...). Revisar parcelaciones actuales y actuaciones con criterios de sostenibilidad.

### 3.2.- Actividades económicas

**Generar que Tolosa sea una ciudad apetecible para la actividad industrial**. Dos de las medidas que se consideran interesantes son la reducción de tasas y la oferta de suelo a buen precio. Sin embargo, las políticas que en materia económica se planteen, necesitan de la relación con Tolosaldea, y la apuesta de políticas conjuntas.

Los traslados y realojos de actividades económicas y equipamientos tienen que ser muy estudiadas y no llevarlas a cabo antes de construir las nuevas instalaciones.

Necesidad de dar respuesta a los problemas generados por la aplicación de nuevas normativas (Casco Viejo y zona rural). **Flexibilizar las normas, no limitar** con tasas, dificultades de

accesibilidad, limitaciones en los permisos...Convendría mayor cercanía entre técnicos y ciudadanía en esta materia y se reclama mayor interés por parte del municipio.

**Ayudar a potenciar actividades**, en condiciones adecuadas y “asesoramiento” para comercios y actividades, potenciando todo tipo de actividades económicas, no sólo limpias y cualificadas. Legalización de empresas solventes que no posean licencias.

Importancia de dar respuestas a las necesidades de **aparcamiento** ya que influye directamente en la vida del comercio. No a la peatonalización de Gorosabel si no se aseguran otras condiciones de aparcamiento.

Fomento de **instalaciones turísticas**, teniendo en cuenta la cultura industrial y el entorno rural. En este sentido se pueden recuperar molinos, mantener el acueducto... Se recuerdan las ferias de antaño en Tolosa. Posible potenciación para su promoción como reclamo turístico.

### 3.3.- Comunicación y movilidad

El tema abordado en primer lugar por su importancia, es el tema de **los parkines**. Se trata de buscar **espacios concretos** y para tal fin se proponen, la Prolongación de Rondilla, Estación de RENFE, Corazonistas, Montezkue y Zumardi Txiki. En cuanto a la Alhóndiga, no hay unanimidad como espacio donde proponer aparcamientos. Algunos lo consideran viable, pero otros valoran negativamente los accesos.

También se **plantea parking elevado o aéreo en los Corazonistas**, así como uno **subterráneo en la Plaza de Justicia**.

El **sistema para el uso** de los aparcamientos sería tanto para **residentes** como en **rotación**.

La localización de los aparcamientos tiene que **ser preferentemente cerca del centro** y con aquellos más **lejanos habría que facilitar su comunicación**. De esta manera se está planteando la necesidad de **fomentar el uso del transporte público y para ello su servicio**, así como los espacios peatonales.

En cualquier caso se trata de coordinar **políticas de aparcamiento con política de transporte y de peatonalización**. De hecho se considera que una vez **garantizado el aparcamiento, se podría llevar una política de peatonalización**, pero que fuera **respetuosa** con las funciones de carga y descarga, ambulancias...

También se evalúa la parte **negativa de los parkines en el centro** y se subraya la posibilidad de que se incremente el tráfico, los atascos, cambios de dirección de vías...

Una última reflexión nos lleva a plantear la solución que requiere el **acceso a la clínica** con una propuesta muy concreta: **que la carretera vaya paralela a la autovía, pero solucionando previamente el problema del aparcamiento**.

También se aborda como tema a estudiar **el sentido del tráfico** y se hacen algunas **propuestas al respecto**. Concretamente la Avd. de Navarra, Gudari y mitad de Zumalacarregi son carriles en una **única dirección**, por tanto se **propone cambiar una de las direcciones: Gudari**.

Que el **Vial** tenga **dos direcciones** y **Rondilla** una **única**. En cuanto a la propuesta que se hace para la **calle Larramendi (Misericordia)** se da como **válida la opción A**. Así como que en el tramo **Berazubi-lurreamendi, de doble sentido, sea de sólo sentido ascendente**. En relación a **Zuloaga Txiki**, se considera necesaria la **mejora de la carretera**.

En cuanto a **Gorosabel**, se propone **mantener el trazado de tráfico** y en relación a la **entrada a Tolosa desde Donostia - San Sebastián**, **no se considera suficiente la colocación de rotondas** para reducir la velocidad de los coches. Se propone que la **entrada sea por una calle que obligue a tomar una curva** de manera que exija a los vehículos reducir la velocidad.

Los posibles **soterramientos** que se plantean son: el **parcial del Paseo Larramendi** y el **paso del T.A.V.** (50 metros serían suficientes) en el barrio de Aldaba Txiki, evitando su gran impacto.

En relación a los **bidegorris** se considera imprescindible **revisar el diseño** de los mismos, ya que algunos, como el de lurre, se consideran peligrosos. También en el paseo de **Araba** cabe la posibilidad de estudiar el traslado del bidegorri al otro lado. Conviene **delimitar bien el espacio**, porque de otra manera no sirven para el uso para el que están inicialmente destinados.

Sin duda se **apuesta por fomentar la creación y el uso de bidegorris**, bien diseñados, como algunos de los que ya existen.

**Itinerarios peatonales.** Resalta el **interés por potenciar** itinerarios peatonales (carretera Anoeta, Bentaundi, zonas rurales...), así como la creación de **itinerarios y espacios de esparcimiento en zonas rurales**, que conlleva la **mejora de los caminos rurales**.

Y para terminar, la **accesibilidad**. En este sentido, se considera prioritaria la **eliminación de barreras arquitectónicas en el territorio** y muy concretamente en el **apeadero** (andenes y acceso), así como la puesta en marcha de **escaleras mecánicas** para Bidebieta y las zonas altas, y **no túneles**.

### **3.4.- Equipamientos y los espacios libres.**

Este grupo iniciaba la sesión de trabajo subrayando la necesidad de potenciar el **uso funcional de los espacios y no tanto su estética**, reflexionando con antelación precisamente en el uso que se les vaya a dar. Esa reflexión se podría llevar a cabo en diferentes **Comisiones** que se pudieran constituir a tal efecto y donde la ciudadanía pudiera participar, abriendo de esta manera la puerta a procesos participativos.

Uno de los temas concretos que se abordaron fue el de la **Tercera Edad** y respecto a ello se constató la necesidad de que el **Geriátrico se ubicara en el núcleo urbano** precisamente por un tema que se consideró de suma importancia: **no desligar al residente del entorno**. En este sentido se planteaba la posibilidad de utilizar los **Corazonistas, la Alhóndiga o la Plaza de Justicia** para ese uso. También se recordaba la necesidad de gestionar subvenciones a la Diputación Foral de Gipuzkoa para dar una respuesta digna a las necesidades de este colectivo.

Conviene hacer un breve apunte en torno a la propuesta de uso de los **Corazonistas**. Además de posible ubicación para servicios a la tercera edad, se barajan otros usos: como centro de promoción de turismo, exposiciones, conciertos, teatro, encuentros de masas corales y actividades culturales en general.

Tolosa tiene zonas nuevas y va a tener nuevas edificaciones. Éstas, requieren espacios amplios y **polivalentes**, que sirvan entre otras cosas como **espacios de encuentro y relación de la ciudadanía**. También se plantea como sugerencia la posibilidad de que algunos de estos espacios fueran **cubiertos**.

También las **zonas que no son nuevas** (Plaza de Abastos, Tinglado), son **susceptibles de mejora** y se podrían plantear medidas tales como la cobertura con acristalamiento en determinados espacios, que también se podrían llevar a cabo en patios de la parte vieja. Sin embargo, lo que más se subrayó es la importancia del **mantenimiento de los mismos con medidas de higiene y de seguridad habituales** y no esporádicas.

Una zona que también presenta unas carencias significativas es la **zona rural**. Desde el punto de vista del grupo, había acuerdo en señalar que esta zona está **bastante desatendida y necesita respuestas de muy diversa índole**, así como el **Río**, que requiere de **mantenimiento municipal**.

Es el colectivo de **jóvenes** el que también presenta necesidades diversas y se planteaban propuestas concretas tales como la **articulación de espacios de encuentro** en diversos barrios, la **ampliación de locales y actividades** a zonas en las que no existen, aludiéndose también muy específicamente a la zona rural. En definitiva, la necesidad de **dotar recursos** tanto concretos (cines...) como otros más genéricos.

En cuanto a los **más pequeños** se plantea la necesidad de **dotar** todas las zonas de Tolosa de **guarderías, así como de ludoteca y haurtxokos** en determinadas zonas, aprovechando los recursos existentes (p.e.: la biblioteca infantil pequeña).

En las zonas de Bedaio, Urkizu y Aldaba se plantea la posibilidad de **ubicar un albergue**, pero en cualquier caso habría que **pensar con más detenimiento propuestas** para las mismas. En esta misma línea, se podría abordar la posibilidad de **ampliar de oferta de hospedaje** de la ciudad utilizando **recursos existentes**, y otros recursos que convendría mejorar, tales como la **recuperación del Parque Elosegi o la mejora de la Plaza de Toros**, que a día de hoy es un espacio infrutilizado y que se podría cubrir para su aprovechamiento.

**La Escuela de Medio Ambiente** convendría **trasladarla al centro** de Tolosa y se plantea con **interrogantes la necesidad de trasladar el Ferial** cuando no está muy clara la finalidad. Se apuesta por mantener el Ferial en el lugar en el que está por ahora y mientras no se opte por un uso determinado; uso que podría concretarse en sala de exposiciones, museo o actividades similares.

Ya para finalizar las aportaciones de este grupo se constataba la necesidad **de equipar** Tolosa con servicios tales como **delegaciones concretas** (tráfico) que permitan a la ciudadanía **no tener que desplazarse** para cursar las tramitaciones oportunas.

Ni que decir tiene que al hablar de equipamientos se subrayó que los existentes tienen que utilizar energías renovables.

#### 4.- GRUPOS FUNCIONALES

Los grupos funcionales, con coincidencia de perfil entre sus miembros, fueron estudiando y haciendo propuestas a lo largo de la mañana, los diferentes temas susceptibles de ser tratados, de manera que en cada uno de ellos se trabajaron la totalidad de los mismos.

Aquí se va a trasladar lo que se dijo en cada uno de los grupos y que tal y como se verá, coinciden en muchos casos tanto en el análisis como en las propuestas elaboradas.

##### 4.1.- Ciudadanía a título individual, no asociada

En el capítulo de la **VIVIENDA** se consideró importante asumir el criterio de la **densidad** a la hora de edificar, de manera que se optaba por los bloques de edificios.

La cuestión del **tamaño** de la vivienda era objeto de debate, pero en cualquier caso se hablaba de contemplar las diversas necesidades de la ciudadanía para, a partir de ellas, **adecuar los tamaños a los casos**.

Las **viviendas de protección oficial** son consideradas fundamentales y es conveniente que se **edifique el máximo de ellas**, pero con **control** y **teniendo en cuenta los costes** de manera que se equilibren los gastos y los beneficios. Se aboga por **desarrollos urbanos** nuevos que sean **coherentes** y supongan un claro beneficio para la ciudadanía.

La oferta de **vivienda de protección** tendría que ser en **alquiler** y no en propiedad, incluso cabría instaurar un **sistema rotativo** para que pudieran acceder los que más lo necesiten, porque tal y como está ahora puede resultar "injusto" en determinados casos. Para ello sería adecuado contar con un **sistema de priorización** más adecuado para el acceso a la vivienda y que contara con unos **criterios concretos** que podrían ser modificados en el tiempo.

La política de vivienda de protección oficial tendría que **coordinarse con otras políticas** y en este sentido destaca la necesidad de dar respuestas concretas a la problemática de la **vivienda vacía**, la utilidad de **bajos** y adecuación de **áticos**, muy concretamente en el Casco Viejo, porque a día de hoy quedan fuera de norma. En cualquier caso se plantea la necesidad de **flexibilizar la normativa, municipal y foral** y el estudio de los casos particulares.

También se plantea la cuestión de los propietarios/afectados por los nuevos desarrollos urbanísticos que requieren un tratamiento respetuoso por parte de la Administración. Y precisamente haciendo alusión a ella, se considera un tema difícil, pero interesante, el que la responsabilidad municipal pudiera llevar a cabo un cierto "control" sobre el precio de la vivienda libre.

El entorno de las viviendas también habría que contemplarse en detalle y se propone que existan parques y espacios para que se realicen **encuentros de la ciudadanía**.

En relación a las **ACTIVIDADES ECONÓMICAS**, se propone estudiar la demanda de **industrias de bata blanca** y de manera importante la necesidad de llevar a cabo **estudios de viabilidad económica** de estas industrias a corto plazo.

Preocupa el futuro de Apatta porque no parece que esté claro si va a suponer la creación de empleo.

Se subraya la idea de fomentar la actividad comercial en el **Casco Viejo**, pero de forma que los locales se puedan reconvertir en otros usos, concretamente como **espacios para diversas actividades** y para todas las edades.

Diseñar y promocionar actividades económicas para Tolosa supone **coordinarse con municipios adyacentes** de forma que se aproveche este momento y se considere como una oportunidad de mejora y de desarrollo.

En cuanto a la **COMUNICACIÓN Y LA MOVILIDAD**, se **priorizan**, en este orden, los espacios peatonales, concretamente en el casco viejo, los bidegorris y el tráfico rodado.

**Diseño de circuitos** especialmente pensados para peatones, con una infraestructura adecuada (luz...) para que sean espacios utilizados.

Los trazados **de los bidegorris debería ser estudiados**: mejora de rutas, promoción para una mayor utilización, respeto en el uso y finalización de estos recorridos en determinadas zonas de están todavía sin terminar. En cualquier caso algunos trazados requieren una revisión a fondo por el riesgo que suponen, (p.e: paseo del río).

**El tráfico rodado** de Avd. de Navarra, calle Gudari y calle Zumalakarregi, en la misma dirección, podría **modificarse** haciendo que una de estas tres calles tenga otro sentido. También el **acceso a la clínica** La Asunción requiere de nuevos accesos rodados, así como la revisión del doble sentido del **Vial**, que podría estudiarse e incluso plantear un único sentido. Se propone **mantener el tráfico por Gorosabel** y se subraya, en cualquier caso, la **importancia de accesos** que faciliten la entrada en Tolosa tanto a los que viven en la ciudad como a los que vienen de fuera.

Se propone estudiar los accesos a Amarotz y el paso subterráneo en Kondeko Aldapa (para unir el barrio Izaskun con Berazubi) con la posibilidad de instalar escaleras mecánicas, también en Bidebieta. Sin embargo no se considera razonable el paso subterráneo de Arkaute (de la calle Larramendi).

Integrar la línea de **RENFE en el núcleo urbano** y hacer **desaparecer las barreras arquitectónicas** que se presentan en este espacio y en el conjunto de Tolosa.

Un tema considerado como muy importante es el de los **aparcamientos**. Tema complejo que requiere **equilibrar opciones y los sacrificios** que podrían suponer las decisiones adoptadas. Se propone la construcción de **aparcamientos en altura** (modelo aeropuerto), **céntricos** y se considera que una **ubicación** adecuada podría ser la parte trasera del apeadero. Hay aparcamientos que se podrían eliminar (San Francisco y Rondilla) de cara a mejorar los espacios existentes, pero a los que habría que dar respuesta en otro sitio. Mención especial requiere la utilización de las plazas de garaje existentes y se considera que convendría llevar un cierto control para que sus propietarios los utilicen habitualmente.

Importancia de respetar las tareas de **carga y descarga**, incluso proponiendo la prolongación de los espacios para tal uso y la penalización a los particulares que transgredan esta norma.

Por último convendría estudiar más en detalle el proyecto de la estación Intermodal, así como la recuperación del puente Mustad.

Sin embargo requiere mención el hecho de que en muchas ocasiones el Ayuntamiento adopte decisiones de forma poco apropiada y se propone la posibilidad de introducir **medidas transitorias**, de manera que tras un período de prueba se opte por la consolidación o rechazo de la medida adoptada inicialmente.

**EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.** Existe acuerdo en señalar la necesidad de recuperar y regenerar espacios concretos: Zumardi Txiki (aparcamientos u otros usos), y Zumardi Haundi, donde se podría trasladar algún equipamiento.

Se podría pensar en un “**mini**” **Leidor**, de manera que hubiera una oferta de espacios intermedios para distintos eventos.

Críticas a la demolición del frontón, cuando no ha sido sustituido por el nuevo de manera inmediata ¿por qué de ese retraso?.

Necesidad de dotar de un **Centro Social y de Ocio para jóvenes de 12 a 16 años**. Para ello se podría utilizar la ubicación anterior de la biblioteca. Conviene pensar en dar respuestas de tiempo libre a estos jóvenes para que no se vayan a otras localidades.

Dotación de servicio de biblioteca para adultos, de Gerontológico, pisos tutelados y otras instalaciones para mayores. Ampliación de San Coste y San Damián. Mejora del equipamiento del “Parque Jurásico”. No al traslado del Ferial, sin antes haber definido bien sus usos, a dónde, cómo y cuándo. Aprovechamiento de la Plaza de Toros, de manantiales y aguas subterráneas. Recuperación del Parque Elósegi y finalidad a los Palacios existentes.

Los **Corazonistas** podría ser un espacio adecuado para diversos equipamientos (espacios para la tercera edad) y las plazas podrían ser espacios para aparcamientos subterráneos. Necesidad de dar uso a los patios interiores, con acristalamientos en algunos de los casos. Mejora en el aprovechamiento de la Plaza Euskal Herria y el edificio de Juzgado.

**Rehabilitación del mercado** (Abastos) y consiguiente mejora del entorno. Demandas de los vecinos en torno a los equipamientos de Urkizu y Montesku Alto que merecen una respuesta.

En cuanto al **MEDIO NATURAL**, se cuestiona en torno a la situación del Parque Elósegi: situación y publicación. Mayor frecuencia en tareas de limpieza del río, así como del cuidado de Zumardi Haundi y cumplimiento de normativa en materia de desperdicios animales. Educación cívica. Control en la habilitación de chabolas, que no se den permisos para su utilización como viviendas. En cuanto al Tren de Alta Velocidad, se reclama transparencia en la gestión.

#### **4.2.- Asociaciones de barrio**

A la hora de abordar la temática de la **VIVIENDA**, una propuesta que se señaló como **criterio** a tener en cuenta en las diversas actuaciones es el **aprovechamiento al máximo del suelo, cuidando un bien que podría ser escaso y respetando las zonas verdes actuales**, de manera que únicamente se pudiera edificar hasta el límite de las citadas zonas verdes

Se consideró que también debe ser **máximo el porcentaje de viviendas de protección oficial**, a la vez que la promoción de estas **en la modalidad de alquiler**.

Al hilo del tema, se plantea la necesidad de estudiar la **problemática de la vivienda en las zonas rurales**, de manera que se contemplen medidas tales como la **aprobación de la segregación de terrenos** para un uso privado residencial y no tanto ligado a la explotación agraria, de cara **atraer a gente joven** a la zona y su **uso cotidiano como vivienda habitual**. Cabe mencionar que se tuvo muy presente la necesidad de que el diseño de las viviendas en las zonas rurales estuviera acorde con el entorno en el que se ubican.

Un uso privado residencial que podría regularse de forma que los adosados no tengan más allá de 70 metros cuadrados por planta más una y el resto, no más de cien metros cuadrados por planta más una y que contemplaría también la **rehabilitación de bordas para uso agrario**.

En cuanto a las **ACTIVIDADES ECONÓMICAS**, en primer lugar se plantea la **potenciación de la actividad económica de Tolosa**. Se considera que el Ayuntamiento puede facilitar el establecimiento de comercios y de industria, **adecuando licencias y agilizando diversos trámites burocráticos**.

Uno de los **potenciales a considerar en la dimensión económica** de Tolosa es lo que tiene que ver con el **turismo, el desarrollo rural, la recuperación de parques naturales y rehabilitación de bordas**, pero siendo **muy cuidadosos con el entorno** y el control de la explotación forestal.

La **COMUNICACIÓN Y LA MOVILIDAD** es otro de los temas abordados y sobre el cual se plantea la necesidad **de una mayor información** por parte de la ciudadanía para poder pronunciarse al respecto. Paralelamente se podrían llevar a cabo **sondeos** que permitan recoger la opinión de algunas soluciones planteadas al tema de movilidad.

En cualquier caso el tema estrella que se plantea en el seno del grupo, por unanimidad, es la problemática de los **aparcamientos**. En este sentido se abren algunas propuestas de cara a rescatar espacios para su uso como aparcamientos. Es el caso de la posibilidad de **soterrar la RENFE desde el apeadero hasta Benta-Haundi**, y construir aparcamientos disuasorios, **en la periferia** de Tolosa. También se recuerda que las **viviendas con aparcamientos no tendrían que ser únicamente para los vecinos de la zona** (similar al parking Boulevard).

El abono del aparcamiento también genera reflexión y se propone la posibilidad de poner en marcha una **tarjeta** de forma que los ciudadanos de Tolosa tengan unas tarifas más económicas.

En otro orden de cosas, como otro gran tema, se aborda la cuestión de las **zonas peatonales** y se interroga en torno a dos cuestiones: por una parte, la **finalidad de los túneles en calles peatonales** y por otro en cuanto al diseño **al mismo nivel de carretera y calle**, para facilitar la movilidad de personas con dificultad pero utilizando instrumentos (ej, bolardos) que protejan al peatón.

Se constata la necesidad de **mejorar la comunicación existente en las zonas rurales**, recuperando y habilitando antiguas vías y haciendo conexiones muy concretamente con Navarra.

Por último y en una batería de diversos temas se plantea estudiar y ajustar las **horas y espacios para los usos de carga y descarga** (Ferias, comercios...). La **señalización de zonas, calles y caseríos**, así como un abordaje más en detalle del tratamiento a **Gorosabel**,

**para que no se convierta en un desvío** y a renglón seguido perjudique a los comerciantes, de manera que requiere una alternativa clara que demanda información más precisa.

En el tema de los **EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES** requiere mención el acuerdo en relación a que **cada zona debe tener los servicios básicos cubiertos**, con locales sociales, culturales, polideportivos-polivalentes, y tal y como se ha comentado, guarderías, espacios abiertos-cubiertos. Conviene recordar que se parte también de otra consideración: la necesidad de **aprovechar los espacios existentes para diversos usos**.

En cuanto a la **zona rural**, se podría equipar de **Albergue, zonas infantiles, una mejora en la urbanización del entorno y desarrollo de diversos espacios, aprovechamiento de caseríos históricos, senderos, circuitos, locales públicos** y sin duda la adecuada red de **infraestructura básica**, pero de manera equilibrada, sin perder de vista el valor de estos espacios, ya que si **se saturan puede ser en perjuicio de todos**.

Las propuestas realizadas también para la zona rural, tienen que ver con la creación de una **Oficina de atención al ciudadano y un servicio de mediación entre instituciones y ciudadanía**.

Abordando los equipamientos desde otros puntos de vista, se subraya la necesidad de dotar de **servicios céntricos a la Tercera Edad**, así como la puesta en marcha de **espacios públicos en el casco**, midiendo el mantenimiento de dichos espacios y sin olvidar alguna dotación específica (Delegación de Tráfico), que completaría los equipamientos de Tolosa.

El **MEDIO NATURAL** contempla propuestas concretas de mantenimiento del arbolado, reforestación de determinados espacios, utilización de tecnologías renovables y la eliminación de chabolas deterioradas pero con alternativa de construcción para el mismo uso.

#### **4.3.- Asociaciones socio-culturales**

En el bloque referido a la **VIVIENDA** el grupo se pronuncia por estudiar la **demand real** de la misma y por la ejecución de **máximos porcentajes de protección oficial repartidos por el territorio** y no sólo en las afueras. Se apuesta por la **vivienda en alquiler**, por **pisos tutelados** para mayores y también se hace referencia a la conveniencia de **supervisar** el tema de la **vivienda vacía**, y la situación de la **tasada**.

La propuesta es que se **edifique en bloques pero no en grandes alturas**, así como que existan **distintos tamaños** para que se puedan adecuar a distintas necesidades de espacio. Ello puede conllevar la **revisión de la normativa actual**, pero se ve muy necesaria la **flexibilización** de la norma, muy concretamente en el caso de la parcelación de **Casco Histórico**, que se contempla de manera muy estricta en la normativa del Plan General anterior. Una zona en la que se podrían plantear soluciones (duplex para familias con hijos, viviendas de protección oficial), con un tratamiento normativo que permita potenciar esa zona y su habitabilidad, asegurando su futuro y que requiere de una atención concreta para un buen estado de conservación.

Sin duda, otro elemento es la constatación de que hay que **aprovechar los espacios existentes**, tales como bajos, locales, oficinas y adecuarlos como **vivienda** (el caso del casco antiguo) e incluso **trasladar servicios y oficinas** que pudieran estar en pisos, **a bajos** y arreglando los espacios interiores.

También se plantea recuperar otros espacios que requieren **mantenimiento, limpieza, conservación** y en otro orden de cosas, **seguridad ciudadana**. En el caso de **recuperar espacios públicos interiores del Casco Antiguo**, resultaría conveniente se especificara para que **uso** está destinados, **evitando pasadizos y subterráneos** y proponiéndose mayoritariamente su uso **como parques y lugares de esparcimiento**.

En esta misma línea conviene traer a colación la **preocupación por los soportales**, tanto en vivienda nueva como en antigua. Convendría cuidarlos de manera que no fueran escondrijos y urinarios a determinadas horas. Se plantea la posibilidad del cierre, pero se remarca la importancia de la educación cívica. Recuperación de la figura del sereno para la Parte Vieja.

Se propone la creación de una **Comisión técnica de accesibilidad**, con la presencia de ciudadanos/as, para el estudio de nuevos emplazamiento y la remodelación de los ya existentes.

En cuanto a la **COMUNICACIÓN Y LA MOVILIDAD** sin duda el tema central es la necesidad de **aparcamientos**.

Estos **podrían ubicarse** en Montesku, entre el apeadero y San Francisco, donde se pudiera hacer un gran aparcamiento en pisos y en la Alhóndiga y deberían ser, prioritariamente,  **soterrados, económicos, en bloque y rotativos**. Caben aparcamientos también en Zumardi Txiki (Dama Verde) y Zumardi Haundi.

La **movilidad peatonal**, se considera que habría que **crear itinerarios y espacios de esparcimiento** (camino de Anoeta, Benta Haundi, camino de Alegia, ...), dotados de equipamientos para hacer gimnasia a lo largo del mismo, que habría que coordinar con políticas genéricas de transporte y que priorice, en este orden, al peatón, al ciclista, el transporte público y el transporte privado.

El **transporte público** tendría que tener muy presente la **accesibilidad y la movilidad de sus usuarios** (ancianos/as, discapacitados, carritos de bebé, carros de compras...) y adecuarse a los mismos. También se interroga en torno a las rampas mecánicas, y se hace mención a la necesidad de estudiar en detalle cada caso.

Se requiere **más información** en torno al proyecto del **Tren de Alta Velocidad** y su trazado, en torno a la **estación Intermodal** y la eliminación de la actual. Se considera oportuno el **soterramiento del ferrocarril** desde el apeadero.

También merece una mención concreta la **circulación rodada**, en el sentido de que hay que cuidar que **no se congestione el centro** y también ser conscientes de adoptar las **medidas oportunas para que la Parte Vieja** no quede como una "isla", aislada. Continuando con este mismo tema se aborda la posibilidad de **modificación de la entrada a la autovía N-1** por Amarotz y Benta Aundi.

Para finalizar este bloque hay una batería de temas concretos que a continuación se señalan: podría ser interesante el mantenimiento, aunque fuera parcial, del acueducto de Bentaundi. ¿Cómo quedará Berazubi, el entorno de la Escuela del Papel con las obras, dado el uso que se le da a la plazoleta?. En cuanto a la circulación por enfrente de la Residencia Yurreamendi, parece considerarse más oportuno que las calles Iurramendi y Vuelta de la O sean de un solo sentido y ascendente.

Los **EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES** requieren una definición más amplia. Se plantea la **utilización de los espacios existentes** y muy concretamente el **uso público de edificios** que lo son.

Sería interesante la creación de **Comisiones por barrios**, constituidos por técnicos municipales y ciudadanía, **para que pudieran definir los usos** de los mismos tratando de contemplar y responder a las **diversas necesidades de la ciudadanía**, aunque algunas están muy claramente definidas: el Geriátrico, en el antiguo edificio de los Juzgados, los apartamentos tutelados en el núcleo urbano, una mayor valoración a la educación medioambiental en la Escuela de Zuloaga Txiki, trasladándola más al centro, sala de cine (DVD) en la Alhóndiga o en la Plaza Euskal Herria, y los hospedajes.

La edificación de equipamientos en lugares alejados hace que queden a desmano y tiene que ver a la larga, con una más reducida utilización. Se propone el uso de **espacios céntricos para la dotación de equipamientos**.

Se señala que existe cierta ambigüedad en torno al futuro de la gasolinera de Arriaran, y sería conveniente clarificarlo, así como el mantenimiento del Ferial en el lugar en el que está.

En espacio del **MEDIO NATURAL**, se considera necesaria la reutilización de los parques de Zumardi Txiki y Zumardi Haundi y que se convierten en el pulmón de Tolosa, habilitándose como zonas de ocio y esparcimiento.

Es importante el diseño y la utilización de **Santa Lucía como zona escolar y paisajística**, donde se pueda **peatonalizar** la calle Uzturre, con **bidegorri** y que requiere estudiar cómo se podría **vincular a la carretera** que accede a la clínica. En este sentido se plantean varias posibilidades: como zona peatonal y/o como zona verde.

También se estima conveniente una **protección máxima** para los **espacios rurales** y el tratamiento de los espacios del **Zumardi Haundi y Zumardi Txiki** como **espacios de esparcimiento**, pero teniendo presente que para cualquier actuación hay que considerar criterios de Desarrollo Sostenible.

#### **4.4.- Agentes económicos: comerciantes, industriales...**

En el primer tema tratado, la **VIVIENDA**, se propuso la necesidad de **consolidar, aprovechar y regular** pisos, locales, bajos, ganbaras, entreplantas y oficinas. También se planteó la posibilidad de **revisar lo que están haciendo otros municipios** en esta materia y se nombró concretamente la experiencia de Berrobi.

En materia de vivienda y siendo **respetuosos con los recursos naturales** y **aprovechando al máximo el suelo urbano**, conviene no explotarlos, de manera que se plantea la necesidad de **dar facilidades para rehabilitar y reocupar lo existente**, muy concretamente en el Casco Histórico y antes de realizar nuevas construcciones.

En cualquier caso se apuesta por un **máximo de viviendas de protección oficial en bloque, salvo excepciones** (carretera a Izaskun) **para un mejor aprovechamiento del suelo** y abrir zonas para su posible futura ubicación (Santa Lucía, Zuloaga...)

El tratamiento de la **vivienda no debe ser discriminatorio en cuanto a su número en diferentes zonas**, de manera que ante un mismo espacio edificable no se cargue en exceso un barrio. Se propone que el porcentaje **de edificabilidad de las distintas áreas sea parejo y más homogéneo**.

En la **zona rural hay que aprovechar las construcciones existentes y adecuarlas** a las necesidades actuales, concediendo permisos de habitabilidad con medida. Para ello es conveniente hacer estudios muy diversos, incluso de accesibilidad pero teniendo en cuenta que las **normas existentes son genéricas éstas deberían ser más flexibles** para adaptarse y tratar de dar respuesta a realidades muy variadas.

Se desea una Tolosa en la que se facilite a la gente vivienda y trabajo, no una Tolosa residencial.

En relación a las **ACTIVIDADES ECONÓMICAS**, se puede señalar que lo prioritario es la **consolidación y creación de nuevas zonas industriales y la posibilidad de su ampliación**.

**Flexibilidad para la rehabilitación y/ o modernización del comercio** en el casco, así como el **reconocimiento a las empresas rurales, con la consolidación** y legalización de sus actividades.

La **COMUNICACIÓN Y LA MOVILIDAD** presenta propuestas sobre calles y carreteras. **Peatonalizar requiere habilitar un parking cerca**. En el caso de que se peatonalizara la calle Rondilla y no hubiera un parking próximo, se considera que el casco viejo quedaría aislado, y eso es preocupante para todos. Prioridad del parking de Rondilla y no tanto el de la RENFE.

En relación a los aparcamientos, destacan las propuestas de **construir parkines subterráneos y/ o aéreos sobre todo en el centro y que presenten diferentes opciones (rotativos...)**. Los subterráneos se pueden ubicar en el Prado pequeño (con zona verde encima) y grande, la Alhóndiga, prolongación de Rondilla y la Plaza de Euskal Herria. Conviene tener presente la necesidad de parking para los residentes del casco y de esta manera se podría paliar esa necesidad.

En la entrada a Tolosa, **señalización de los parkines** existentes y de las plazas libres disponibles. Posible acceso por la parte de atrás de Zuloaga Txiki y Belate.

**El acceso a Tolosa desde Donostia-San Sebastián** no es la más adecuada en estos momentos. Los vehículos circulan a gran velocidad y se considera adecuado que el **acceso sea desde otra parte, incorporando una curva** en la calzada, de manera que se rebaje la velocidad obligatoriamente.

**Mejora de la carretera que da acceso a la clínica**, pensando en la posibilidad de un **parking** y proponiendo que no se haga paralela a la autovía.

Para finalizar se señala la necesidad de incorporar el **doble sentido del vial en la margen derecha del río (Ibaiondoko kalea) con la reubicación de los coches y la obligatoriedad de los ciclistas de circular por el bidegorri**.

La reflexión en torno a los **EQUIPAMIENTOS Y LOS ESPACIOS LIBRES** presenta la necesidad de **rehabilitar y dar uso** a la plaza de Abastos, **la recuperación del** parque Elósegi

**y la adecuación** del río para diversos usos deportivos (remo...), con una intervención muy concreta: la construcción de una presa.

En relación al **MEDIO NATURAL** se constata la propuesta de **autorizar la habilitación de caseríos en viviendas múltiples**, aunque no se llega finalmente a concretar los mínimos ni los máximos de metros cuadrados. Por otra parte se subraya la necesidad de **trasladar industrias para un mayor respeto a las zonas rurales y verdes**.

**Número de Asistentes:**

Jornada de diciembre: 76 asistentes.

Jornada del día 13 de enero: 65 asistentes

Jornada del día 14: 58 por la mañana y 43 por la tarde



**Documento "1. MEMORIA"**

**ANEXO 3.**

COPIA DE LAS ACTAS DE LAS REUNIONES DEL CONSEJO ASESOR DE PLANEAMIENTO, CELEBRADAS LOS DÍAS 14 Y 28 DE FEBRERO, Y 17 DE JULIO, TODOS ELLOS DE 2008.

**TOLOSAKO UDAL PLANGINTZAKO AHOLKU BATZORDEA**  
**2008ko otsailaren 14an.**

|  |  |
|--|--|
| <p><b>BATZORDEKIDEAK:</b><br/><u>Lehendakaria:</u><br/>Jokin Bildarratz<br/><u>Lehendakari ordeak:</u><br/>Jokin Azkue<br/><u>Bokalak:</u><br/>Oscar Renedo<br/>Angel Yañez<br/>Andoni Iturzaeta<br/>Yurre Peñagarikano<br/>Gerardo Arin<br/>Rafael Arranz<br/>Xabier Almandoz<br/>Xabier Iraola<br/>Guillermo Malkorra<br/>Iñaki Arratibel<br/>Juan Unzueta<br/>Angel Uranga<br/><u>Gonbidatuak:</u><br/>Josebe Iturrioz-Berdintasun teknikaria<br/><u>Idazkaria:</u><br/>Garikoitz Lekuona (Mariaje Garaialde ordezkatzan)</p> | <p>Tolosako Udaletxean, 2008.eko otsailaren 14an, eguerdiko 14:40tan, Tolosako Udal Plangintzako Aholku Batzordea bildu da, Jokin Bildarratz jaunaren lehendakaritzapean, alboan aipatu diren batzordekideen partaidetzarekin, eguneko gaiak jorrazteko asmoz.</p> <p>Ez dira bertaratu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- EAJko ordezkaria: Olatz Peon</li><li>- EB-Aralar-eko ordezkaria: Agurtzane Uzin</li></ul> <p>Oharra: Xabier Iraola jaunak 15:40 direnean saioa utzi eta alde egiten du.</p> |
|--|--|

**GAIK:**

**1.- TOLOSAKO UDAL PLANGINTZAKO AHOLKU BATZORDEAREN ERAKETAREN BERRI EMATEA ETA KIDE TITULARREN AURKEZPENA.**

Aholku Batzordearen lehendakaria den Jokin Bildarratz jaunak hasiera eman dio lehenengo ohiko bilkurari.

Lehenik eta behin, gaia bere kontestuan kokatzeko helburuarekin, Tolosako Plan Orokorren tramitazioari eta berari lotutako aurrekariari erreferentzia egin dio, azalpenen barnean parte hartze prozesu ezberdinei erreferentzia berezia eginez.

Jarraian Udal Plangintzako Aholku Batzordea osatzen duten kideen aurkezpena egin du eta batzordekide bakoitzari eskerrak eman die beren parte hartzeagatik.

**2.- UDAL PLANGINTZAKO AHOLKU BATZORDEAREN FUNTZIOEN BERRI EMATEA ETA LAN PROGRAMAREN AZALPENA.**

Jarraian, aholku batzordeko lehendakariak azaldutakoaren harira, batzordeko idazkari titularra den Mariaje Garaialde andrearen ordezkapen lanetan aritu den Garikoitz Lekuona jaunak ikuspegi legal batetik batzordea sortze beharrari erreferentzi egin dio, sorrera honen oinarri legalak azpimarratuz eta horretarako emandako urrats administratiboak aipatuz.

Ondoren, Udal Plangintzako Aholku Batzordearen funtzionamendua arautzen duen 2007ko irailaren 25ean onartutako erreglamenduaren edukiaren azalpen azkarra egin du.

Amaitzeko Imanol Aguirre udal arkitektoa-aholkulariak hasierako onarpena jaso duen Tolosako Plan Orokorraren edukiari buruzko azalpenak eman ditu horretarako Plan Orokorra idazteaz arduratzen den lan taldeko Mikel Iriondo abokatu jaunak prestatutako dokumentazioa erabiliz.

Azalpenak emanda, aholku batzordearen lehendakariak udal plangintzako aholku batzordearen lehen egitekoaren berri eman du: Tolosako Plan Orokorrari behin behineko onarpena eman baino lehen aholku batzordeak gaiari buruzko bere txostena aurkeztu beharko du hilabeteko epean.

Horretarako komenigarria ikusi dute batzorde kideek, Guillermo Malkorra jaunaren proposamenari jarraiki, hurrengo bilerarako Tolosaldea Garatzeneko gerentea den Joxe Luis Urdangarin jauna gonbidatzea honek Tolosako egungo egoera ekonomiko eta industrialaren eta etorkizuneko erronkei buruzko azalpenak emateko. Gonbidapena egitea erabakitzen da.

Besterik gabe, arratsaldeko 15:50ak direnean saioa amaitutzat eman eta hurrengo bilera 2008ko otsailaren 28an goizeko 8:00tan egitea erabakitzen du aholku batzordeak.

BATZORDE LEHENDAKARIA

IDAZKARIA

Jokin Bildarratz

Garikoitz Lecuona

## **CONSEJO ASESOR DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TOLOSA:**

**14 de febrero de 2008**

|  |   |
|--|---|
| <p>Asistentes:<br/><u>Presidente:</u><br/>Jokin Bildarratz<br/><u>Vicepresidente:</u><br/>Jokin Azkue<br/><u>Vocales:</u><br/>Oscar Renedo<br/>Angel Yañez<br/>Andoni Iturzaeta<br/>Yurre Peñagarikano.<br/>Gerardo Arin<br/>Rafael Arranz<br/>Xabier Almandoz<br/>Xabier Iraola<br/>Guillermo Malkorra<br/>Iñaki Arratibel<br/>Juan Unzueta<br/>Angel Uranga.<br/><u>Invitados:</u><br/>Josebe Iturriotz-Técnica de igualdad<br/><u>Secretario:</u><br/>Garikoitz Lekuona (en sustitución de Mariaje Garaialde)</p> | <p>En el Ayuntamiento de Tolosa, el 14 de febrero de 2008, a las 14:40, se reúne el Consejo Asesor de Planeamiento Municipal de Tolosa bajo la presidencia de Jokin Bildarratz y la participación de los miembros que al margen se relacionan para tratar los temas del orden del día.</p> <p>No asisten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- El representante del PNV: Olatz Peon</li><li>- El representante de EB-Aralar: Agurtzane Uzin</li></ul> <p>Nota: Xabier Iraola se ausenta de la reunión a las 15:40 horas.</p> |
|--|---|

### **ORDEN DEL DIA:**

#### **1.- INFORMAR DE LA CONSTITUCIÓN DEL CONSEJO ASESOR DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TOLOSA Y PRESENTACIÓN DE LOS MIEMBROS TITULARES.**

El Presidente del Consejo Asesor Jokin Bildarratz da inicio a la primera sesión ordinaria.

En primer lugar, con el fin de situar el tema en su contexto, hace referencia a la tramitación del Plan General de Tolosa y a sus antecedentes, y en especial a los diversos procesos de participación.

A continuación presenta a los miembros que conforman el Consejo Asesor de Planeamiento Municipal, dándoles las gracias por su participación.

#### **2.- INFORMAR DE LAS FUNCIONES DEL CONSEJO ASESOR DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y EXPOSICIÓN DE SU PROGRAMA DE TRABAJO.**

Al hilo de lo expuesto por el presidente del consejo, Garikoitz Lekuona, que actúa en sustitución de Mariaje Garaialde, secretaria titular del consejo, expone desde la perspectiva legal la necesidad de la creación del consejo, subrayando sus fundamentos legales y señalando los pasos administrativos que se ha dado para su creación.

A continuación expone brevemente el contenido del reglamento aprobado el 25 de septiembre de 2007 de regulación del funcionamiento del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal.

Para finalizar, el arquitecto asesor Imanol Aguirre hace una exposición del contenido del Plan General de Tolosa aprobado con carácter inicial, utilizando para ello la documentación elaborada por el abogado Mikel Iriondo, responsable de la redacción del Plan General.

Finalizada la exposición, el Presidente del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal indica la primera labor a desarrollar por el consejo: antes de la aprobación provisional del Plan General de Tolosa, el Consejo Asesor deberá emitir en el plazo de un mes el informe relativo al tema en cuestión.

Para ello, los miembros del consejo consideran, a propuesta de Guillermo Malkorra, que en la próxima reunión debería participar el gerente de Tolosaldea Garatzen José Luis Urdangarín para que informe sobre la situación económica e industrial actual de Tolosa y sobre sus retos de futuro. Se acuerda invitarle a la próxima reunión.

Sin mas temas que tratar, finaliza la reunión a las 15:50 horas, y se acuerda que la próxima reunión del Consejo Asesor se celebre el día 28 de febrero de 2008, a la 8:00 horas.

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO

EL SECRETARIO

Jokin Bildarratz

Garikoitz Lekuona

**TOLOSAKO UDAL PLANGINTZAKO AHOLKU BATZORDEA**  
**2008ko otsailaren 28an.**

|  |  |
|--|--|
| <p><b>BATZORDEKIDEAK:</b><br/> <u>Lehendakaria:</u><br/>         Jokin Azkue<br/> <u>Bokalak:</u><br/>         Olatz Peon<br/>         Antton Lekuona (Yurre Peñagarikanoren ordez)<br/>         Gerardo Arin<br/>         Rafael Arranz<br/>         Xabier Almandoz<br/>         Xabier Iraola<br/>         Guillermo Malkorra<br/>         Iñaki Arratibel<br/>         Juan Unzueta<br/>         Angel Uranga<br/> <u>Gonbidatuak:</u><br/>         Josebe Iturriotz-Berdintasun teknikaria<br/>         Aholkulariak:<br/>         Imanol Agirre (Udal Arkitektoa)<br/>         Garikoitz Lekuona (Hirigintza Teknikaria)<br/> <u>Idazkaria:</u><br/>         Mariaje Garaialde</p> | <p>Tolosako Udaletxean, 2008.eko otsailaren 28an, goizeko 8etan, Tolosako Udal Plangintzako Aholku Batzordea bildu da, Jokin Azkue jaunaren lehendakaritzapean, alboan aipatu diren batzordekideen partaidetzarekin, eguneko gaiak jorrazteko asmoz.</p> <p>Ez dira bertaratu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jokin Bildarratz (Lehendakaria)</li> <li>- Oscar Renedo (Bokala)</li> <li>- Angel Yañez (Bokala)</li> <li>- Andoni Iturzaeta (Bokala)</li> <li>- Yurre Peñagarikano (bere ordez A. Lekuona bertaratu da.)</li> <li>- Agurtzane Uzin (Bokala)</li> </ul> <p>Oharra: Rafael Arranz jaunak 9:30 direnean saioa utzi eta alde egiten du.</p> |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
| <p><b><u>2008.EKO OTSAILAREN 14AN EGINDAKO BILERAKO AKTA ONARTZEA</u></b></p> <p>2008.eko otsailaren 14an egindako bilerako akta onartutzat ematen da.</p> | <p><b><u>APROBACIÓN DEL ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA EL DÍA 14 DE FEBRERO DE 2008</u></b></p> <p>Se da por aprobado el acta de la reunión celebrada el día 14 de febrero de 2008.</p> |
|--|---|

|   |   |
|---|---|
| <p><b><u>TOLOSAKO EGUNGO EGOERA EKONOMIKO-INDUSTRIALA ETA ETORKIZUNERAKO ERROKAK. TOLOSALDEA GARATZEN, SA ENTITATEKO GERENTEAREN HITZALDIA</u></b></p> <p>Goian aipatutako hitzaldia eman du Tolosaldea Garatzen, SA Entitateko Gerentea den José Luis Urdangarin jaunak.</p> <p>Dokumentua 1. Eranskin moduan itsasten da.</p> | <p><b><u>SITUACIÓN ECONÓMICO-INDUSTRIAL ACTUAL EN TOLOSA Y RETOS PARA UN FUTURO. CONFERENCIA A CARGO DEL GERENTE DE LA ENTIDAD TOLOSA LANTZEN, S.A.</u></b></p> <p>El Gerente de la Entidad Tolosaldea Garatzen, S.A., D. José Luis Urdangarin, ha dado la conferencia mencionada más arriba.</p> <p>Se adjunta documento como anexo n.º 1.</p> |
|---|---|

|  |  |
|--|--|
| <p><b><u>ETXEBIZITZA, EKIPAMENDUAK ETA IRISGARRITASUNA PLAN OROKORREAN. IMANOL AGIRRE, UDAL ARKITEKTOAREN AZALPENA</u></b></p> | <p><b><u>VIVIENDA, EQUIPAMIENTO Y ACCESIBILIDAD EN EL PLAN GENERAL. PRESENTACIÓN A CARGO DE D. IMANOL AGIRRE, ARQUITECTO MUNICIPAL</u></b></p> |
| <p>Gaiaren azalpena egin du, Imanol Agirre, Udal Arkitektoak.</p>  | <p>D. Imanol Agirre, Arquitecto Municipal hace la presentación de este tema.</p>   |

| <b><u>BATZORDEKIDEEN EKARPENAK</u></b>   | <b><u>APORTACIONES DE LOS CONSEJEROS</u></b>  |
|--|---|
| <p>Ondoren, hitz egin da edo erantzun zaie kontseilariak egindako galderei eta planteamenduei, Plan Orokorrean jasotako hainbat zehaztapenen gainean. Laburturik, hauexek izan dira aipaturako gaiak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bidegorria</li> <li>- EZ.7 “Gorostidi Voith” eremuko behe solairuetan baimendutako erabilerak.</li> <li>- Donostia etorbidea.</li> <li>- Saihesbideko irla.</li> <li>- Ganadu hiltegia.</li> <li>- Generoaren ikuspegitik hartu beharreko neurri zuzentzaileak (tunelak, etab.).</li> <li>- Aldaba.</li> <li>- Industri lurzorua.</li> <li>- Papelera del Araxes.</li> <li>- Papelera Amaro.</li> <li>- Aisialdia (Beharrak: Ekipamendua – autogestionatua- gazteentzat)</li> </ul> <p>Zera azpimarratu da: Plan Orokorra ordenazio orokorreko plan bat dela eta bestelako garapen planekin edo proiektuekin garatu behar dela, hau da, xeheago aztertzeke aukerak dituzten plangintzekin, esaterako: bidegorrien diseinu zehatza; generoaren ikuspegitik duen eraginaren azterketa, bidezko neurri zuzentzaileak ezartzeko; landa hirigune bat sortzeko posibilitateak aztertzea eta/edo etxebizitzak eraikitzeke baimena Aldaban (bere topografiarengatik arazoak planteatzen ditu), etab. Beste zehaztapen batzuk, berriz, eskualde mailan aztertu behar dira (industrial lurzorua) edo Plan Estrategikoen bidez (gazteentzako ekipamenduaren beharra – aisialdia-).</p> <p>Hirigintzako planak tramitatzen eta onartzen doazen heinean, Kontseiluak aztertu ahal izango ditu aurkeztutako proposamenak, eta, hala, egokitzat jotzen dituen erabakiak hartu.</p> | <p>A continuación se contestan y/o comentan las preguntas y planteamientos formulados por los Consejeros en relación con determinaciones contenidas en el Plan General, y que resumidamente versan sobre las cuestiones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bidegorri</li> <li>- Usos autorizados en las plantas bajas en el área RE.7 “Gorostidi Voith”</li> <li>- Avda. San Sebastian.</li> <li>- Isla Autovía.</li> <li>- Matadero.</li> <li>- Medidas correctoras a adoptar desde el punto de vista del género (túneles, etc.).</li> <li>- Aldaba.</li> <li>- Suelo industrial.</li> <li>- Papelera del Araxes.</li> <li>- Papelera Amaro.</li> <li>- Ocio (Necesidades de equipamiento – autogestionado- para la juventud)</li> </ul> <p>Se hace hincapié en que el Plan General es un plan de ordenación general, que debe ser desarrollado a través de otros planes de desarrollo o proyectos que permiten un estudio detallado, como puede ser el diseño concreto de los bidegorris; el estudio del impacto desde el punto de vista del género para determinar las medidas correctoras a adoptar; el estudio de las posibilidades de crear un casco rural y/o autorizar la implantación de viviendas en Aldaba (que plantea importantes problemas debidas a la topografía), etc. Otras determinaciones deben ser estudiadas desde el punto de vista comarcal (suelo industrial) ó a través de Planes Estratégicos (necesidades de equipamiento juvenil –ocio-).</p> <p>En la medida en que los diferentes Planes urbanísticos se vayan tramitando y aprobando, el Consejo podrá analizar las propuestas presentadas y acordar las resoluciones que estime más adecuadas.</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>KONTSEILUAREN BILERETAKO EGUNA, ORDUA ETA MAIZTASUNA ZEHAZTEA</p> <p>Iritziak elkarri adierazi ondoren, Kontseiluak honako hau</p> <p style="text-align: center;"><b>ERABAKI DU:</b></p> <p><b>Zehaztea, bilerak ostegunez, goizeko 8etan, egingo direla.</b></p> <p>Ez da maiztasunik finkatu.</p> <p>Dena den hurrengo bilera hemendik hilabetera edo izango da.</p> | <p>DETERMINACIÓN DE DÍA, HORA Y PERIODICIDAD DE LAS REUNIONES DEL CONSEJO</p> <p>Tras cambio de impresiones, el Consejo</p> <p style="text-align: center;"><b>ACUERDA:</b></p> <p><b>Establecer que las reuniones se celebren los jueves a las 8 de la mañana,</b></p> <p>No se establece periodicidad alguna.</p> <p>No obstante, la siguiente reunión se celebrará dentro de un mes aproximadamente.</p> |
|---|--|

Besterik gabe, goizeko 10ak direnean saioa amaitutzat eman du aholku batzordeak.

BATZORDE LEHENDAKARIA

IDAZKARIA

Jokin Azkue

Mariaje Garaialde.

**TOLOSAKO UDAL PLANGINTZAKO AHOLKU BATZORDEA**  
**2008ko uztailaren 17an.**

**BATZORDEKIDEAK:**

Lehendakaria:

Jokin Bildarratz

Lehendakariordea:

Jokin Azkue

Bokalak:

Yurre Peñagarikano

Oscar Renedo

Angel Yañez

Rafael Arranz

Guillermo Malkorra

Iñaki Arratibel

Juan Unzueta

Angel Uranga

Aholkulariak:

Imanol Agirre (Arkitektoa)

Garikoitz Lekuona (Hirigintza Teknikaria)

Idazkaria:

Josebe Díaz

Tolosako Udaletxean, 2008.eko uztailaren 17an, goizeko 8etan, Tolosako Udal Plangintzako Aholku Batzordea bildu da, Jokin Bildarratz jaunaren lehendakaritzapean, alboan aipatu diren batzordekideen partaidetzarekin, eguneko gaiak jorratzeko asmoz.

Ez dira bertaratu:

- Olatz Peon
- Gerardo Arin
- Xabier Almandoz
- Xabier Iraola
- Andoni Iturzaeta
- Agurtzane Uzin
- Josebe Iturriotz - Berdintasun teknikaria (Gonbidatua).

**2008.EKO OTSAILAREN 28AN EGINDAKO BILERAKO AKTA ONARTZEA**

2008.eko otsailaren 28an egindako bilerako akta onartutzat ematen da.

**APROBACIÓN DEL ACTA DE LA REUNIÓN CELEBRADA EL DÍA 14 DE FEBRERO DE 2008**

Se da por aprobado el acta de la reunión celebrada el día 28 de febrero de 2008.

**TOLOSAKO PLAN OROKORRAREN BEHIN BEHINEKO ONARPENA DELA ETA, AHOLKU BATZORDEAK GAIARI BURUZ BERE TXOSTENA ONARTZEA.**

Arkitektu aholkulariak, Imanol Aguirrek, Plan Orokorraren Dokumentu Osagarrian egindako aldaketak azaldu ditu behin behineko onarpenerako eta jendaurrean jartzearen arrazoiak.

**APROBACIÓN DEL INFORME A PRESENTAR POR EL CONSEJO ASESOR CON RELACIÓN A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL.**

El arquitecto asesor, Imanol Aguirre, expone las modificaciones realizadas en el Documento Complementario del Plan General para su aprobación provisional y los motivos por los que se ha expuesto al público.

**BATZORDEKIDEEN EKARPENAK.**

Jarraian, arkitektu aholkulariaren azalpenaren ondoren, Batzordekideek beraien hunkipenak azaltzen dituzte gai horren gainean. Laburturik, hauexek dira aipatutako galdekizunak:

- San Blaseko etxeak.

**APORTACIONES DE LOS CONSEJEROS.**

A continuación, tras la exposición realizada por el arquitecto asesor, los Consejeros expresan sus impresiones al respecto, resumiéndose en las siguientes cuestiones:

- Villas de San Blas.
- Viviendas de alquiler.

- Errentako etxebizitzak.
- *Herritarren parte-hartzea Plan Espezialetan.*

Batzordeko lehendakariak, Jokin Bildarratzek, honako proposamena egiten du: lan plangintza bat, gidoi bat, ezartzea etorkizuneko jardueretarako.

- Participación ciudadana en los Planes Especiales.

El Presidente del Consejo, Jokin Bildarratz, propone establecer un plan de trabajo, un gui3n, para futuras actuaciones.

#### **KONTSEILUAREN ONIRITZIA BEHIN-BEHINEKO ONARPENARI.**

Iritziak elkarri adierazi ondoren, Kontseiluak honako hau

**ERABAKI DU:**

2008ko uztailaren 29ko Plenoan aurkeztutako den Plan Orokorraren behin-behineko onarpena babestea, oniritzia ematea.

#### **VISTO BUENO DEL CONSEJO A LA APROBACI3N PROVISIONAL.**

Tras cambio de impresiones, el Consejo **ACUERDA:**

Dar el visto bueno y respaldar la aprobaci3n provisional del Plan General que se presentar3 en la sesi3n plenaria de fecha 29 de julio de 2008.

Besterik gabe, goizeko bederatziak eta laurdenetan saioa amaitutzat eman du aholku batzordeak.

**BATZORDE LEHENDAKARIA**

Jokin Bildarratz

**IDAZKARIA**

Josebe D3az



**Documento "1. MEMORIA"**

**ANEXO 4.**

COPIA DEL INFORME DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO, DE 22 DE ENERO DE 2009, REFERIDO A ESTE PLAN GENERAL.





**EUSKAL HERRIKO LURRALDE ANTOLAKETAREN BATZORDEA**  
**COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO DEL PAIS VASCO**

3HI-088/08-P03

*Alvarez*

EUSKO JAURLARITZA  
 GOBIERNO VASCO

INGURUMEN ETA LURRALDE ANTOLAMENDU BAILA  
 DPTO. DE MEDIO AMBIENTE Y DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

2009 URT. 27

Erregistro Orokor Nagusia / Registro General Central

| SARRERA           | IRTEERA           |
|-------------------|-------------------|
| Zk. <i>34.715</i> | Zk. <i>34.715</i> |

2/2006ko Legearen 91. artikuluan aurreikusitako txostena egin ondoren honekin batera bidaltzen dizut, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendu Batzordeak erreferentziako espedienteari buruz adostutako **akordioaren ziurtagiria**, jakinaren gainean egon zaitez.

Una vez emitido el informe previsto en el artículo 91 de la Ley 2/2006, en relación con el expediente de referencia, adjunto remito para su conocimiento y efectos, **certificación del acuerdo** adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Horrez gain, bere egunean txostena egiteko bidali zenizkiguten ale bietatik paperezko ale bat bueltatzen dizuegu. Beste alea Foru Aldundiak du.

También se devuelve uno de los dos ejemplares en papel que se nos remitieron en su día para la emisión del informe. El otro ejemplar se encuentra en poder de la Diputación Foral.

Gogoratu espedientea behin betiko onartzeko eskuduntza duen organoak espedientearen **erabakiaren akordioa** (bere kasuan, behin betiko onarpena ematea, etetea edo ezezte) Batzorde honetara bidali beharko duela **10 eguneko epean**.

Recordarle que el órgano competente para la aprobación definitiva del expediente deberá remitir a esta Comisión en el **plazo de 10 días una copia del acuerdo de resolución** del expediente (en su caso, aprobación definitiva, suspensión, o desestimación)

Gainera, behin betiko onesten denetik **3 hilabeteko epean ale oso bat** bidali beharko duzue (tramitatutako udal espediente eta fase guztietako agiri teknikoak barne), **izapideak behar bezala eginda paperean**, eta behin betiko onespeneraren agiria **euskarri informatikoan**, hura ere izapideak eginda, Batzorde honek artxiba dezan.

Además, en el plazo de **3 meses** desde la aprobación definitiva del expediente, se remitirá a esta Comisión **un ejemplar completo** (incluyendo expediente municipal de la tramitación administrativa realizada y documentos técnicos en todas sus fases) debidamente **diligenciado en formato papel** y documento de aprobación definitiva en **formato informático** también diligenciado, para su archivo por esta Comisión.

Adeitasunez

Atentamente,

Vitoria-Gasteiz, 2009ko urtarrilaren 26a

Vitoria-Gasteiz, 26 de enero de 2009

**EUSKAL HERRIKO LURRALDE ANTOLAKETAREN BATZORDEAREN IDAZKARIA**  
**EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO**

*[Handwritten signature]*

Sin. / Fdo.: Fdo.: Ibon Alvarez Casado.: Izta.



**TOLOSAKO UDALA**

**TOLOSAKO UDALEKO ALKATE-UDALBURU JN/AN**  
**SR/A. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TOLOSA**

2009 URT. 28

**SARRERA - ERREGISTROA**  
 ZKA. *1312*



3HI-088/08-P03.

IBON ALVAREZ CASADO, SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

CERTIFICO: Que, en la Sesión 1/2009 de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, celebrada en Vitoria-Gasteiz, el día 22 de enero, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que formaban la mayoría absoluta de los miembros el siguiente acuerdo:

**"1.- En materia de Ordenación del Territorio:**

I.-Valorar el Modelo Territorial planteado por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Tolosa, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco y en la Ley 5/1993, de 16 de julio, de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos, en los siguientes términos:

**1. MEDIO FÍSICO.**

**1.a) Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial.**

• **Categorización del Suelo No Urbanizable.**

Se informa favorablemente la zonificación establecida por el Plan General en el Suelo No Urbanizable, por considerarse que la misma es acorde con las categorías establecidas en las Directrices de Ordenación Territorial y en el planeamiento territorial actualmente vigente.

• **Márgenes de cauces que transcurren a través de espacios naturales protegidos.**

Se deberá ampliar la zona de protección de los cauces que transcurren a través de áreas de interés naturalístico en Suelo No Urbanizable hasta una anchura de 50,00 metros a cada lado del cauce.

• **Regulación de usos en Suelo No Urbanizable.**

a) Usos residenciales.

El Plan General deberá contemplar en la regulación del régimen de usos y edificación en Suelo No Urbanizable las condiciones establecidas en el artículo 31 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en relación con la concesión de licencias de edificación de nueva planta a edificios destinados a vivienda vinculada a explotación hortícola o ganadera.

b) Usos extractivos.

- En cumplimiento de lo establecido en las Directrices de Ordenación Territorial (Directriz 5.3.B), considerando que el planeamiento general no delimita expresamente las zonas que pudieran dedicarse a actividades extractivas, el posible desarrollo futuro de las mismas requerirá de la previa modificación del planeamiento general con el objeto de delimitar las zonas destinadas a dicho uso.



## 1.b) Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.

- El nuevo planeamiento deberá incorporar en las fichas urbanísticas de cada ámbito la necesidad de que se cumplan los retiros mínimos que a continuación se indican; de forma que en su caso, constituyan una determinación impuesta al planeamiento de desarrollo:

### 4.1 Guadalupe-Avenida San Sebastián.

Retiro mínimo en caso de sustitución de las actuales edificaciones: 15,00 metros con respecto al cauce del río Oria.

### 11.1 San Esteban.

Retiro mínimo de la edificación: 10,00 metros (12,00 metros donde la línea de encauzamiento no está definida) con respecto al cauce de la regata San Esteban.

### 18 Apatia Erreka.

Retiro mínimo de la edificación: 12,00 metros.

**Retiro mínimo de la urbanización: 2,00 metros.**

En caso de plantearse el desvío de la regata Apatia mediante un cauce a cielo abierto, el planeamiento de desarrollo deberá ir acompañado de un estudio de corrección de las posibles afecciones causadas.

### 20.1 Papelera Amaroz y 21 Papelera Araxes.

Retiro mínimo de la edificación: 12,00 metros con respecto al cauce del río Araxes en caso de sustitución de las actuales edificaciones.

### 26 Olarrain.

Retiro mínimo de la edificación: 15 ó 25 metros con respecto al cauce del río Oria; en función de que el mismo se encuentre o no encauzado.

### 27 Arzabalza.

Retiro mínimo del sótano de la edificación en caso de nueva construcción: 5,00 metros con respecto al cauce del río Oria.

- En los ámbitos 1 Santa Lucía. Equipamiento docente; 5-1 Gorostidi-Voith; y 15-1 Tolosana-Igarondo se remite la valoración de las actuaciones propuestas a los informes emitidos en su día por la COTPV con ocasión de la tramitación de las modificaciones del planeamiento general que han dado lugar a la aprobación de la ordenación vigente (se hace referencia a los mismos en el cuerpo del informe).

- Zonas inundables.

Considerando que algunos de los ámbitos de planeamiento donde el Plan General plantea nuevos desarrollos presentan riesgo de inundabilidad, deberá tenerse en cuenta para cualquier intervención que se pretenda realizar en los mismos el cumplimiento de las determinaciones establecidas en las Directrices de Ordenación del Territorio (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5); y en el apartado E.1.4 del PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos; remitiéndose no obstante la valoración de dicho aspecto al informe a emitir por la Agencia Vasca del Agua.

## 2. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

### - Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la CAPV



Considerando que la propuesta contenida en el nuevo planeamiento general es acorde con las determinaciones establecidas en el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la CAPV se informa favorablemente la misma.

### 3. ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

#### 3.a) Ordenación del suelo residencial.

1. Informar favorablemente la cuantificación de suelo residencial y el modelo territorial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General, en cuanto que la capacidad planteada de 2.104 nuevas viviendas en Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado es acorde con los valores que surgen de la aplicación de los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

2. Informar favorablemente el expediente en relación con el cumplimiento del estándar de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

#### 3.b) Ordenación del suelo destinado a Actividades Económicas.

1. Informar favorablemente la cuantificación propuesta de suelo destinado a actividades económicas, en cuanto que las propuestas realizadas en el Plan General se realizan en consonancia con la categorización que le corresponde al municipio según los documentos de ordenación territorial y debido a que las mismas son acordes con el modelo territorial establecido por dicho planeamiento territorial para los asentamientos destinados a actividades económicas.

2. En cumplimiento de lo señalado en el punto 3º del Artículo 14 del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, en aquellas áreas susceptibles de albergar un gran equipamiento comercial en los términos establecidos en el PTS, el Plan General deberá incluir como determinación vinculante para el planeamiento de desarrollo, que el régimen de usos será acorde con las limitaciones señaladas en el PTS, por lo que el dimensionamiento máximo de los referidos grandes equipamientos comerciales ha de ser regulado con arreglo a los siguientes parámetros: «Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m<sup>2</sup>»; y «Superficie máxima de techo edificable: 13.000 m<sup>2</sup>».

3. El expediente justificará la clasificación como suelo urbano del suelo vacante del ámbito 18 Apatia Erreka y se coordinará con el planeamiento del municipio de Ibarra; ante la necesidad de establecer unas mínimas pautas de coordinación entre los planeamientos generales de ambos municipios en lo que se refiere a la clasificación y calificación del suelo.

II. Deberá redactarse un Texto Refundido del documento que además de dar cumplimiento a las precisiones que surgieran del presente acuerdo, adapte la totalidad de la documentación gráfica y escrita que fue objeto de la primera aprobación provisional a las modificaciones posteriormente introducidas.

#### 2.- En materia de Desarrollo Rural y Litoral:

La Dirección de Desarrollo Rural y Litoral del Departamento de Agricultura, Pesca y Alimentación ha emitido informe en fecha 31 de octubre de 2008, señalando que deberá tenerse en cuenta la siguiente consideración de carácter vinculante:



Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección de Medio Ambiente del País Vasco, deberán cumplir la correspondiente normativa vigente. En la actualidad dicha normativa está representada por el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

Las explotaciones ganaderas exentas de la obtención de la licencia de actividad según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto.

Debería incluirse en el artículo 9, apartado 3.D subapartado a) referente a los usos de explotación agraria, así como en cualquier relación de normativa que recoja el P.G.O.U., el requisito necesario, con respecto a las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran licencia de actividad, del cumplimiento de las condiciones y normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales contenidas en el Decreto 141/2004 de 6 de julio, del Gobierno Vasco.

### **3.- En materia de Patrimonio Cultural:**

La Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura ha emitido informe en fecha 3 de noviembre de 2008 estableciendo las siguientes determinaciones vinculantes:

- 1.- El Puente de Navarra se encuentra afecto al Camino de Santiago, calificado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental según Decreto 14/2000 de 25 de enero (BOPV nº 29 de viernes 11 de febrero), y dotado de un nivel de Protección Estricta, debiendo recogerse esta circunstancia en el Catalogo del PGOU, señalando las intervenciones constructivas establecidas en el Decreto de Calificación para dicho elemento.
- 2.- El Casco Histórico de Tolosa está calificado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental, mediante Decreto 450/1995 de 17 de octubre (BOPV nº 239 de 18 de diciembre de 1995), en el que se establece la delimitación y el régimen de protección aplicable al mismo, posteriormente modificado mediante Decreto 217/2004, de 16 de noviembre (BOPV nº 226 de 25 de noviembre de 2004).

A este respecto, los elementos Portal de Castilla y Palacio Rekalde están incluidos dentro de los listados de Protección Especial, la Casa Consistorial, Korreo Kalea 17 (Acceso Letxuga Kalea) y Edificios de Plaza Verdura, 1, 2, 3 y 4, se encuentran incluidos en los listados de Protección Media, y Korreo Kalea 17, está dotada de Protección Básica en el Régimen de Protección del Bien Calificado. La inclusión de todos estos elementos en la categoría de protección municipal del PGOU modifica sustancialmente las intervenciones constructivas permitidas en ellos, respecto de las contempladas en el Régimen de Protección.

Dado que El Art. 28 de la Ley 7/90 señala que los bienes inmuebles calificados deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección y a los instrumentos de planeamiento urbanístico que deberán ajustarse a aquél, y en todo caso contarán con el informe favorable del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, los elementos mencionados en el párrafo anterior deben ser excluidos de dicha categoría de protección municipal a los efectos de adaptar el planeamiento al régimen de protección del Bien Cultural Calificado, estableciendo para los mencionados elementos las intervenciones constructivas previstas en el Decreto de Calificación de Conjunto Monumental.



- 3.- El Convento de San Francisco, la Plaza de Justicia y el Convento de Santa Clara, se encuentran declarados Monumento mediante orden de 17 de enero de 1964 (BOE nº 52 de 29 de febrero). Si bien en el Catalogo se recoge la circunstancia de su calificación, deberá hacerse mención en el apartado correspondiente del Catálogo a la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco y en consecuencia, al tipo de intervención constructiva posible en estos elementos, que serán del tipo de Restauración Científica, según se define en el Anexo I "Intervenciones de Rehabilitación" contenidas en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

#### **4.- En materia de Biodiversidad:**

La Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ha emitido Informe en fecha 3 de noviembre de 2008 señalando que deberá darse cumplimiento a las siguientes condiciones de carácter vinculante:

Respecto a los proyectos de urbanización del borde del río Araxes y su tratamiento como paseo público previstos para los ámbitos "21, Papelera Araxes" y "22. Usabal Industrialdea-1" y subámbito "20.1 Amaroiz", las fichas de dichos ámbitos o, en su caso, el propio proyecto de obra pública que defina el paseo, deberá respetar los siguientes condicionantes:

- a. Las edificaciones deberán ubicarse fuera de los límites del LIC, en su delimitación aprobada por la Comisión Europea en 2004.
- b. Durante los trabajos de ejecución del paseo peatonal de borde de río se adoptarán las siguientes medidas: las afecciones a la vegetación ribereña deben limitarse al mínimo imprescindible, previamente al inicio de las obras se balizará toda la margen del río, para evitar cualquier afección al cauce, y todas las superficies afectadas deberán ser revegetadas mediante especies típicas del entorno ripario.

#### **5.- En materia de Aguas:**

La Agencia Vasca del Agua en su informe emitido en fecha 9 de enero de 2009 informa favorablemente en el ámbito de sus competencias, el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Tolosa con las siguientes condiciones de carácter vinculante:

1. Para cualquier intervención en dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre y zona de policía, se deberá obtener la previa autorización administrativa del Organismo de Cuenca, que deberá tramitarse en la Oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales.
2. En el ámbito urbanístico 18, "Apatia Erreka", se deberá completar el curso perimetral que proviene de las fases anteriores de urbanización y practicar, además, en esta ampliación, un dren de fondo suficientemente dimensionado para los caudales previsibles del fondo de la vaguada, con un trazado próximo al curso natural, pero regularizado. Sobre la proyección vertical de este nuevo trazado, que conservará la condición demanial, no se podrá dar un uso edificatorio. Todo ello deberá ser objeto de su correspondiente proyecto, a incluir dentro de los trámites de la autorización exigida en el párrafo anterior.
3. Deberán presentarse los estudios hidráulicos relativos a las Áreas 4, 21 y 26 y las soluciones adoptadas que deberán ser conformes con los "Criterios de Usos del Suelo en función del grado de Inundabilidad" del anexo 1 del citado Informe de la Agencia Vasca del Agua.



**6.- En Materia de Vivienda:**

La Dirección de Suelo y Urbanismo del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales ha emitido informe en fecha 4 de noviembre de 2008 señalando que el Plan General de Ordenación Urbana de Tolosa cumple con todas las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida. Sin embargo, para poder legitimar la decisión de transferir viviendas protegidas de unos ámbitos a otros, se habrá de solicitar dicha operación adjuntando un informe descriptivo de la operación.

**7.-** A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

**8.-** Trasladar a la Administración Pública competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Dirección de Desarrollo Rural y Litoral del Departamento de Agricultura, Pesca y Alimentación (Anexo I), por la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura (Anexo II), por la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (Anexo III), por la Agencia Vasca del Agua (Anexo IV), y por la Dirección de Suelo y Urbanismo del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (Anexo V)."

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz, a 23 de enero de 2009.

EL SECRETARIO

Fdo.: Ibon Alvarez Casado.





## **Documento "1. MEMORIA"**

### **ANEXO 5.**

#### **CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.**

- 1.- Relación de los Ámbitos Urbanísticos delimitados.
- 2.- Relación de los Subámbitos Urbanísticos delimitados.
- 3.- Relación de los Ámbitos Naturales delimitados.
- 4.- Clasificación del suelo.
- 5.- Zonificación global.

**1.- Relación de los Ámbitos Urbanísticos delimitados (suelos urbano y urbanizable).**

| ÁMBITO URBANÍSTICO (A.U.). DENOMINACIÓN                                | SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)- |
|--|---------------------------------|
| 1. Santa Lucia. Equipamiento docente.                                  | 81.827                          |
| 2. Santa Lucia. Equipamiento general.                                  | 14.684                          |
| 3. La Asunción.  | 13.788                          |
| 4. Guadalupe – Avenida San Sebastián.                                  | 67.847                          |
| 5. Arramele – Arkaute.   | 104.297                         |
| 6. Santa Clara.  | 64.012                          |
| 7. Casco Histórico.  | 70.968                          |
| 8. Zuloaga.  | 3.660                           |
| 9. Gorosabel.  | 62.626                          |
| 10. Ollangor.  | 4.028                           |
| 11. San Esteban.   | 127.361                         |
| 12. San Francisco.   | 106.913                         |
| 13. Laskoain.  | 117.631                         |
| 14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).                          | 87.054                          |
| 15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak). | 153.379                         |
| 16. Escolapios.  | 32.890                          |
| 17. Apatia.  | 4.980                           |
| 18. Apatia Erreka.   | 133.280                         |
| 19. San Blas.  | 156.350                         |
| 20. Amarotz.   | 146.719                         |
| 21. Papelera Araxes.   | 35.265                          |
| 22. Usabal. Industrialdea 1.   | 22.943                          |
| 23. Usabal. Industrialdea 2.   | 181.309                         |
| 24. Iurre.   | 210.745                         |
| 25. Usabal Kirolgunea.   | 66.940                          |
| 26. Olarrain.  | 32.817                          |
| 27. Arzabalza.   | 18.565                          |
| 28. Albiztur.  | 17.786 <sup>1</sup>             |
| 29. Aldaba – Berazubi Haundi.  | 47.112                          |
| 30. N-1 Errepidea.   | 204.452                         |
| 31. Trenbidea.   | 56.386                          |
| 32. Casco de Urkizu.   | 14.259                          |
| 33. Casco de Bedaio  | 24.212                          |
| <b>Total</b>   | <b>2.487.085</b>                |

<sup>1</sup> De la superficie total de 18.786 m<sup>2</sup>. del área "29 Albiztur", aproximadamente 17.786 m<sup>2</sup> forman parte del término municipal de Tolosa, y los restantes 1.000 m<sup>2</sup> del término municipal de Albiztur.

## 2.- Relación de los Subámbitos Urbanísticos delimitados (suelos urbano y urbanizable).

| ÁMBITO URBANÍSTICO   | (SUB)ÁMBITO                                     | SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)- |
|--|---|---------------------------------|
| 4. Guadalupe – Avda. San Sebastián.                                    | 4.1 Avenida de San Sebastián.                   | 40.905                          |
|  | 4.2 Isla Autovía                                | 15.712                          |
| 5. Arramele – Arkaute.   | 5.1 Gorostidi – Voith.                          | 54.038                          |
|  | 5.2 Antigua Misericordia.                       | 2.373                           |
|  | 5.3 Calle Uzturre.                              | 2.172                           |
| 6. Santa Clara.  | 6.1 San Cosme y San Damián.                     | 3.660                           |
|  | 6.2 Calle Ibarralde 1, 3 y 5                    | 7.665                           |
|  | 6.3 Arrabal Santa Clara                         | 3.250                           |
|  | 6.4 Izaskungo Aldapa. Santa Clara               | 2.105                           |
|  | 6.5 Izaskungo Aldapa. Igarondo                  | 1.782                           |
| 7. Casco Histórico.  | 7.1 Margen Izquierda                            | 5.931                           |
|  | 7.2 Boinas Elosegí                              | 5.588                           |
|  | 7.3 Casco Central                               | 59.449                          |
| 9. Gorosabel.  | 9.1 Plaza Euskal Herria y entorno.              | 16.481                          |
|  | 9.2 Prolongación Beotibar                       | 2.350                           |
|  | 9.3 Corazonistas                                | 1.098                           |
|  | 9.4 Prolongación Rondilla                       | 11.533                          |
| 11. San Esteban.   | 11.1 San Esteban. Nuevo desarrollo residencial. | 79.727                          |
| 12. San Francisco.   | 12.1 La Alhóndiga.                              | 10.665                          |
|  | 12.2 Plaza – Estación RENFE.                    | 6.396                           |
|  | 12.3 Paseo S. Francisco 20-22.                  | 1.228                           |
|  | 12.4 Paseo S. Francisco 32-34-36.               | 1.579                           |
| 13. Laskoain   | 13.1 Paseo San Francisco 37                     | 1.512                           |
| 14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak).                          | 14.1 Kondeaneko Aldapa 8-10.                    | 1.984                           |
|  | 14.2 Kondeaneko Aldapa 30.                      | 2.846 <sup>1</sup>              |
|  | 14.3 Berazubi ikastetxea.                       | 2.428                           |
|  | 14.4 Elkano kalea.                              | 1.286                           |
| 15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak). | 15.1 Tolosana – Igarondo.                       | 11.369                          |
|  | 15.2 Zubizarreta.                               | 4.307                           |
|  | 15.3 Kondeaneko Aldapa 11.                      | 2.991                           |
| 18. Apatxa Erreka  | 18.1 (Tolosa) – Terrenos de Ibarra              | 77.585 <sup>2</sup>             |
| 19. San Blas.  | 19.1 Villas San Blas.                           | 21.235 <sup>3</sup>             |
|  | 19.2 Zumain.                                    | 135.115                         |
| 20. Amarotz  | 20.1 Papelera Amarotz                           | 62.440                          |
| 23. Usabal Industrialdea 2.  | 23.1 Usabal. Nuevo desarrollo industrial.       | 51.781                          |
| 24. Iurre.   | 24.1 Iurramend Pasealekua.                      | 61.372                          |
| 29. Aldaba-Berazubi Haundi   | 29.1 Argaia.                                    | 23.904                          |

<sup>1</sup> De la superficie total de 2.846 m<sup>2</sup> del (sub)ámbito "14.2 Kondeaneko Aldapa 30", 2.450 m<sup>2</sup> forman parte del Ámbito Urbanístico "14. Berazubi – Kondeaneko Aldapa (bikoitiak)", y los restantes 396 m<sup>2</sup> del Ámbito Urbanístico "15. Bidebieta – Izaskun – Iparragirre – Kondeaneko Aldapa (bakoitiak)".

<sup>2</sup> Se integran en el subámbito "18.1 (Tolosa) – Terrenos de Ibarra" otros 65.717 m<sup>2</sup> que forman parte del término municipal de Ibarra. De esa manera, la superficie total del subámbito es de 143.302 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Dentro del subámbito "19.1 Villas San Blas" se diferencia a su vez la parte denominada "19.1.1 Parte de Villas San Blas", que cuenta con una superficie de 3.739 m<sup>2</sup>.

**3.- Relación de los Ámbitos Naturales delimitados.**

| ÁMBITO NATURAL (A.N.). DENOMINACIÓN                 | SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)- |
|---|---------------------------------|
| 34. Núcleo rural de Aldaba                          | 26.894                          |
| 35. Parque Natural de Aralar (LIC).                 | 2.956.224                       |
| 36. Área de Interés Naturalístico Ernio – Gatzume.  | 1.305.018                       |
| 37. Área de Interés Naturalístico río Araxes (LIC). | 39.105                          |
| 38. Área de Interés Naturalístico Alto Oria (LIC).  | 16.672                          |
| 39. Valle de Araxes, Jazkugañe (Arterreka) y Basabe | 2.920.418                       |
| 40. Castro de Intxur.                               | 119.063                         |
| <b>Total.</b>                                       | <b>7.383.394</b>                |

**4.- Clasificación del suelo.**

| CLASE DE SUELO       | SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)- | PORCENTAJE -%- |
|----------------------|---------------------------------|----------------|
| Suelo Urbano         | 2.280.565                       | 6,11           |
| Suelo Urbanizable    | 206.520                         | 0,55           |
| Suelo no Urbanizable | 34.855.608                      | 93,34          |
| <b>Total</b>         | <b>37.342.693</b>               | <b>100,00</b>  |

**5.- Zonificación global.**

| ZONA GLOBAL   | SUPERFICIE<br>-m <sup>2</sup> (s)- | PORCENTAJE<br>-%- |
|---|------------------------------------|-------------------|
| A.10 Residencial de Casco Antiguo                             | 66.561                             | 0,18              |
| A.20 Residencial de Edificación Abierta                       | 899.691                            | 2,41              |
| B.10 Uso Industrial   | 538.813                            | 1,44              |
| B.20 Uso Terciario  | 4.980                              | 0,01              |
| D.10 Rural de Protección Especial.                            | 7.111.405                          | 19,04             |
| D.20 Rural Forestal.  | 15.836.658                         | 42,41             |
| D.30 Rural Agroganadera y de Campiña.                         | 10.403.252                         | 27,87             |
| D.40 Cauces Fluviales y Márgenes de Protección de los mismos. | 1.096.953                          | 2,94              |
| E.10 Sistema General de Comunicación Viaria.                  | 422.016                            | 1,13              |
| E.20 Sistema General de Comunicación Ferroviaria.             | 332.797                            | 0,89              |
| F.10 Sistema General de Espacios Libres                       | 155.343                            | 0,42              |
| F.20 Cauces Fluviales (Urbanos)                               | 5.715                              | 0,01              |
| G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario.             | 333.394                            | 0,89              |
| H.00 Sistema General de Infraestructuras de Servicios         | -----                              | ---               |
| Subámbito "15.2 Zumain" (No es objeto de zonificación global) | 135.115                            | 0,36              |
| <b>Total</b>  | <b>37.342.693</b>                  | <b>100</b>        |